Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Số: 275/2026/SSH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 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 3 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 3 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 kề 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 thế 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: 30/10/2026 tại đường dẫn: https://ssh.vn/bao-cao-tai-chinh/

Đại diện tổ chức

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

Nguyễn Hà Anh

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026.
- Văn bản giải trình 278/2026/CV_SSH

SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Số/No: ..276..../2026/CV-SSH

V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính Q3/2026/ Explanation of the Financial Statements for Q3/2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom - Happiness

Ngày/date 30., tháng/month 10., năm/year 2026

Kính gửi/To: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
State Securities Commisson 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 2026 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

Based on the Separate and Consolidated Financial Statements for the Third 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 3 năm 2026 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 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 3 năm 2025 sang lỗ ở Quý 3 năm 2026 và Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 lãi, chuyển từ lỗ Quý 3 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 Third Quarter of 2026 compared with the Separate and Consolidated Financial Statements for the Third 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 Third Quarter of 2025 to a loss in the Third Quarter of 2026. In addition, Net profit after Corporate Income tax in the Consolidated Financial Statements turned from a loss in the Third Quarter of 2025 to a profit in the Current Quarter.

SUNSHINE HOMES

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2025 như sau:

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

Đơn vị tính: VND/*Unit: VND*

STT/ No	Chỉ tiêu/ Items	*Quý 3 Năm 2026/ Third Quarter 2026*	*Quý 3 Năm 2025/ Third Quarter 2025*	Chênh lệch/ Variance	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*	(24.593.586.739)	1.340.760.875	(25.934.347.614)	(1.934,3%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất / *Net Profit After Corporate Income Tax in the Consolidated Financial Statement*	113.850.842.278	(56.193.650.036)	170.044.492.314	302,6%

GIẢI TRÌNH/ EXPLANATION:

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty lỗ 24,6 tỷ đồng và giảm 25,9 tỷ đồng tương ứng giảm 1.934,3% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025, do nguyên nhân chủ yếu sau:

   The Net Loss after Corporate Income Tax in the Company's Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2026 by VND 24.6 billion, representing a decrease of VND 25.9 billion, equivalent to 1,934.3% compared to the Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,4 tỷ đồng tương ứng giảm 48,4% so với cùng kỳ năm trước.

  Gross Profit from goods sold and services rendered decreased by 1.4 billion VND, corresponding to a decrease of 48.4% compared to the same period last year.

- Lợi nhuận tài chính giảm 6,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Công ty phát sinh chi phí lãi vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Financial profit decreased by VND 6.6 billion compared to the same period last year, mainly due to interest expenses incurred by the Company to finance its business and production activities.

- Chi phí quản lý tăng 18,5 tỷ đồng tương ứng 1.670,8% 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 18,5 billion, representing an increase of 1.670,8%, 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 3 năm 2026 bị lỗ và giảm 1.934,3% 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 Third Quarter of 2026, representing a decrease of 1,934.3% compared with the corresponding period of 2025.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty tăng 170 tỷ đồng tương ứng tăng 302,6% so với Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
   Net Profit after Corporate Income Tax in the Company's Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026 increased by VND 170 billion, representing an increase of 302.6% 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 161,3 tỷ đồng, tương ứng giảm 100,5% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty thay đổi cách trình bày khoản lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025. Theo đó, khoản lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư tại Công ty con tăng 228,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước được trình bày riêng tại chỉ tiêu "Lãi từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư", thay vì được ghi nhận trong chỉ tiêu lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ như các kỳ trước.

Gross profit from sales of goods and rendering of services decreased by VND 161.3 billion, equivalent to a 100.5% decrease compared to the same period of the previous year, mainly due to the Company's change in the presentation of gains from the disposal of investment properties in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025. Accordingly, the gain from the disposal of investment properties recorded by the Subsidiary, which increased by VND 228.4 billion compared to the same period of the previous year, is now presented separately under the line item "Gain from the sale and disposal of investment properties", instead of being recognized under "Gross profit from sales of goods and rendering of services" as in previous periods.

- Lợi nhuận từ công ty liên kết tăng 115,7 tỷ đồng tương ứng tăng 101,7% 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 115.7 billion, corresponding to an increase of 101.7% 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 3,3% so với cùng kỳ năm trước, do:

  Expenses decreased by 3.3% compared with the same period last year, mainly due to:

  - Chi phí bán hàng giảm 16,9 tỷ đồng tương ứng giảm 95,1% so với cùng kỳ năm trước.

    Selling expenses decreased by VND 16.9 billion, corresponding to a decrease of 95.1% compared with the same period last year.

  - Chi phí khác giảm 0,3 tỷ đồng tương ứng giảm 3,6% so với cùng kỳ năm trước

    Other expenses decreased by VND 0.3 billion, corresponding to a decrease of 3.6% compared with the same period last year.

  - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 15,2 tỷ đồng tương ứng tăng 44,1% so với cùng kỳ năm trước do tăng chi phí cho cán bộ nhân viên.

    General and administrative expenses increased by VND 15.2 billion, equivalent to a 44.1% increase compared to the same period last year, mainly due to higher personnel expenses.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 15,1 tỷ đồng tương ứng tăng 59,3% so với cùng kỳ năm trước do lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư tại Công ty con tăng.

  Current corporate income tax expenses increased by VND 15.1 billion, representing an increase of 59.3% compared with the same period last year, mainly due to an increase in gains from the disposal of investment properties at the subsidiary level.

Như vậy, mặc dù Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, nhưng do lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản đầu tư tăng, lãi Công ty liên kết tăng, đồng thời một số khoản mục chi phí giảm nhẹ dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 tăng 302,6% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời có lãi, chuyển từ lỗ trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2025 sang lãi ở Quý 3 năm 2026.

Accordingly, despite the decrease in gross profit from sales of goods and rendering of services, the increase in gains from the disposal of investment properties and the share of profit from associates, together with slight decreases in certain expense items, resulted in the Company's profit after corporate income tax as reported in the Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026 increasing by 302.6% compared with the same period last year. Consequently, the Company turned a Net loss in the Third Quarter of 2025 into a Net Profit in the Third Quarter of 2026.

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty.

The above is the full explanation of the information in the Separate and Consolidated Financial Statements for the Third Quarter 2026 of the Company.

SUNSHINE HOMES

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

M.S.D.N: 0106784499 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

ĐINH CHÍ HIẾU

C.T.C.P ★ HỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106784499, E=NGUYENVANCONGTTAK4@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.11.03 13:26:18+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4