

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

Số/No: 22.1...../2026/CV-SSH
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính bán
niên năm 2026/ *Explanation of the 2026
Semi-Annual Financial Statements*

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

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

Ngày/date 04, tháng/month 09, 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 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, 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 giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời Công ty giải trình các trường hợp:

- Lợi nhuận sau thuế 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 2026 bị lỗ, chuyển từ lãi 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 sang lỗ ở kỳ này năm 2026; 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 2026 lãi, chuyển từ lỗ 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 sang lãi ở kỳ này năm 2026.



By this letter, the Company would like to provide an explanation for the variance of 10% or more in the Profit After Tax ("PAT") as reported in the reviewed separate and consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2026, compared to the corresponding period of the previous year. In addition, the Company would like to provide an explanation for the following changes in Profit After Tax:

- Profit After Tax in the reviewed separate interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2026 changed from a profit in the corresponding period of 2025 to a loss in the current period; and
- Profit After Tax in the reviewed consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2026 changed from a loss in the corresponding six-month period of 2025 to a profit in the current period.

Bảng so sánh số liệu Lợi nhuận sau thuế giữa 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 2026 với 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 như sau:

The comparison table of Net Profit After Corporate Income Tax between the Separate and Consolidated Financial Statements for the the six-month period ended 30 June 2026 and those for the six-month period ended 30 June 2025 is as follows:

Đơn vị tính: VND/Unit: VND

STT/ No	Chỉ tiêu/ Items	6 tháng đầu năm 2026/ The first half of 2026	6 tháng đầu năm 2025/ The first half of 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	(52.876.294.345)	2.690.474.936	(55.566.769.281)	(2.065,3%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất / Net Profit After Corporate Income Tax in the Consolidated Financial Statement	1.849.781.811.218	(239.979.693.140)	2.089.761.504.358	870,8%

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 2026 của Công ty lỗ 52,9 tỷ đồng và giảm 55,6 tỷ đồng tương ứng giảm 2.065,3% so với cùng kỳ năm trước, do nguyên nhân chủ yếu sau:

The Net Loss after Corporate Income Tax in the Company's reviewed Separate Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2026 amounted to VND 52.9 billion, representing a decrease of VND 55.6 billion, equivalent to 2,065.3%, compared to the corresponding period of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 3,1 tỷ đồng tương ứng giảm 52% so với cùng kỳ năm trước.

Gross Profit from goods sold and services rendered decreased by 3.1 billion VND, corresponding to a decrease of 52% compared to the same period last year.

- Lợi nhuận tài chính giảm 16,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do Công ty phát sinh chi phí lãi vay 7,5 tỷ đồng với khoản vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty con là 9 tỷ đồng.

Financial profit decreased by VND 16.5 billion compared to the same period last year, mainly due to the Company incurring interest expenses by VND 7.5 billion on borrowings used to support its production and business activities as well as provision made by VND 9 billion for impairment of investment in a subsidiary.

- Chi phí quản lý tăng 35,8 tỷ đồng tương ứng 1.065,9% 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 35.8 billion, representing an increase of 1,065.9%, 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 trên Báo cáo tài

34
3
H
T
S
H
M
C

chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 bị lỗ và giảm 2.065,3% so với cùng kỳ năm trước.

Accordingly, the decrease in Gross Profit from goods sold and services rendered and Financial Profit, together with the increase in General and Administrative Expenses, resulted in the Company reporting a Net Loss after Corporate Income Tax for the six-month period ended 30 June 2026, representing a decrease of 2,065.3% compared with the corresponding period of 2025.

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 2026 của Công ty tăng 2.089,8 tỷ đồng tương ứng tăng 870,8% so với cùng kỳ năm trước 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 30 June 2026 increased by VND 2,089.8 billion, representing an increase of 870.8% compared with the corresponding period of 2025, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 280,7 tỷ đồng tương ứng tăng 337,8% so với cùng kỳ năm trước do hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con tăng.

Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 280.7 billion, representing an increase of 337.8% compared with the corresponding period of the previous year, mainly due to an increase in real estate transfer activities at the Company's subsidiaries.

- Lợi nhuận tài chính tăng 63,9 tỷ đồng, tương ứng tăng 154,24% 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 63.9 billion, representing an increase of 154.24% compared with the corresponding period of the previous year, primarily because the decrease in Financial Income was lower than the decrease in Financial Expenses.

- Lợi nhuận từ công ty liên kết tăng 1.808,2 tỷ đồng tương ứng tăng 1.126,6% so với cùng kỳ năm trước do Công ty liên kết bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ.

Share of Net Profit from associates increased by VND 1,808.2 billion, corresponding to an increase of 1,126.6% compared with the same period last year, mainly due to the associate commencing the handover of real estate projects and recognizing revenue from real estate transfers during the period.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 57,2 tỷ đồng tương ứng tăng 256,7% so với cùng kỳ năm trước do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng.
Current corporate income tax expense increased by VND 57.2 billion, representing an increase of 256.7% compared with the corresponding period of the previous year, mainly due to the increase in gross profit from goods sold and services rendered during the current period.

Như vậy, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng, Lợi nhuận tài chính tăng, Lợi nhuận từ công ty liên kết tăng 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 2026 tăng 870,8% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời có lãi, chuyển từ lỗ 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 sang lãi ở kỳ này năm 2026.

Accordingly, the increases in Gross Profit from goods sold and services rendered, Financial Profit, and Share of Net Profit from associates resulted in an 870.8% increase in Profit After Corporate Income Tax in the Company's reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2026 compared with the corresponding period of 2025. At the same time, the Company reported a profit in the current period, compared with a loss reported in the reviewed Consolidated Interim Financial Statements for the six-month period ended 30 June 2025.

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 2026 của Công ty.

The above constitutes the Company's full explanation of the information presented in the reviewed separate and consolidated interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2026.

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