

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: 10/2024/SSH

Hà Nội, ngày 28 tháng 06 năm 2024

## 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) Năm 2023 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 Mỹ Đình 2, quận Nam 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 Năm 2023  
 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 2022):

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 28/03/2024 tại đường dẫn: <https://ssh.vn/bao-cao-tai-chinh/>

### Đại diện tổ chức

Tài liệu đính kèm:

- BCTC *đã được kiểm toán năm 2022*

- Văn bản giải trình *ngày 12/2024/CV STH*

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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



*Nguyễn Thị Phương Loan*



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: ...../2024/CV-SSH  
V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính  
năm 2023

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

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.

Bằng văn bản này, Công ty xin giải trình trường hợp chênh lệch Lợi nhuận sau thuế từ 10% trở lên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 như sau:

**Bảng so sánh số liệu LNST giữa Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 như sau:**

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	
				Giá trị	%
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo riêng	30.679.077.835	62.741.720.774	(32.062.642.939)	(51,1%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo hợp nhất	1.299.493.798.487	329.260.608.563	970.233.189.925	294,7%

**NGUYÊN NHÂN:**

1. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty giảm 32,1 tỷ đồng tương ứng giảm 51,1% so với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2022, chủ yếu do nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 92,3 tỷ tương ứng giảm 92,2% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Lợi nhuận tài chính giảm 103,98 tỷ tương ứng giảm 65,5% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty đã thực hiện miễn lãi khoản đặt cọc cho Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine từ



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



Handwritten mark



SUNSHINE HOMES

ngày 01/07/2023 do đã hoàn thành việc chuyển nhượng khoản đặt cọc trên thành sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ dẫn đến doanh thu tài chính giảm.

- Các khoản chi phí giảm 141,1 tỷ tương ứng giảm 85,7% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do:
  - + Chi phí bán hàng giảm 41,8 tỷ do hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm.
  - + Chi phí quản lý giảm 34,95 tỷ và chi phí khác giảm 64,4 tỷ do Công ty tiết kiệm chi phí

Tuy nhiên, tốc độ giảm Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và Lợi nhuận tài chính của Công ty đang giảm nhiều hơn so với mức giảm của các khoản mục chi phí dẫn đến Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 giảm so với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2022.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty tăng 970,2 tỷ đồng tương ứng tăng 294,7% so với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, chủ yếu do nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.561,4 tỷ, tương ứng tăng 648,8% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các dự án triển khai tại các Công ty con.
- Lợi nhuận tài chính giảm 303,8 tỷ đồng tương ứng giảm 58,5% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu tài chính giảm 580,5 tỷ đồng tương ứng 37,7% do giảm lãi suất từ hoạt động cho vay.
- Các chi phí tăng 92,9 tỷ tương ứng tăng 28,3% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do chi phí bán hàng tăng 172,6 tỷ tương ứng 206,2% do hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng.

Do đó, mặc dù Lợi nhuận tài chính giảm và một số khoản mục chi phí tăng nhưng do Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng mạnh nên Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 tăng so với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022.

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin giải trình trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giải trình trong văn bản này.

**Trân trọng cảm ơn!**

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



**ĐỖ THỊ ĐỊNH**



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



SUNSHINE HOMES

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
SUNSHINE HOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: .....12...../2024/CV-SSH

Hà Nội, ngày 28 tháng 06 năm 2024

V/v: Giải trình thông tin Báo cáo tài chính  
năm 2023 sau kiểm toán với Báo cáo tài  
chính năm 2023 tự lập

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty cổ phần Phát Triển Sunshine Homes.

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.

Bằng văn bản này, Công ty xin giải trình trường hợp chênh lệch Lợi nhuận sau thuế từ 5% trở lên trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 so với Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 tự lập như sau:

**Bảng so sánh số liệu LNST giữa Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 tự lập với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 như sau:**

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (Số liệu sau kiểm toán)	Năm 2023 (Số liệu đã công bố Báo cáo Q4/2023 tự lập)	Chênh lệch	
				Giá trị	%
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo riêng	30.679.077.835	32.975.657.908	(2.296.580.073)	(6,96%)

**NGUYÊN NHÂN:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty giảm 2,3 tỷ đồng tương ứng giảm 6,96% so với Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 tự lập, chủ yếu do nguyên nhân sau:

- Chi phí quản lý tăng 1,33 tỷ tương đương 7,84% do tăng chi phí cho nhân viên.
- Chi phí khác tăng 1,23 tỷ tương đương 30,1% do tăng trích trước chi phí.



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





SUNSHINE HOMES

Trên đây là toàn bộ giải trình thông tin trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023 với Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 tự lập của Công ty.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin giải trình trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giải trình trong văn bản này. *[Signature]*

***Trân trọng cảm ơn!***

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP.

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT** *[Signature]*



**ĐỖ THỊ ĐỊNH**



SUNSHINE HOMES

**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