

Số: 1231/ 2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 8 năm 2026

V/v Giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM.

1. Tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
2. Tên giao dịch : SZC
3. Mã chứng khoán niêm yết : SZC
4. Nội dung:

4.1. Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét như sau:

• **Báo cáo tài chính riêng**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	154.189.428.537	615.038.735.701	Giảm 74,9%
2	Tổng chi phí	126.658.035.254	354.402.309.524	Giảm 64,3%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.630.921.703	209.870.662.904	Giảm 88,3%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty đạt 24.630.921.703 đồng, giảm 185.239.741.201 đồng, tương ứng giảm 88,3% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 đạt 154.189.428.537 đồng, giảm 460.849.307.164 đồng, tương ứng giảm 74,9% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt 68.594.627.534 đồng, giảm 87,6% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo thời hạn cho thuê và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với cùng kỳ năm trước.



Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đạt 45.826.900.381 đồng; đồng thời Công ty ghi nhận thêm 1.117.218.692 đồng doanh thu từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội, góp phần làm tăng doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản.

Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác (bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng, phí quản lý xưởng và doanh thu khác) đạt 20.414.686.371 đồng, tăng hơn so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 17.968.663.738 đồng, tăng 35% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, các hoạt động dịch vụ khác và doanh thu hoạt động tài chính đều tăng so với cùng kỳ năm trước, nhưng mức tăng này không bù đắp được sự sụt giảm của doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dẫn đến tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 giảm 75% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2026 là 126.658.035.254 đồng, giảm 227.744.274.270 đồng, tương ứng giảm 64,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 71,2%, phù hợp với biến động doanh thu; chi phí tài chính tăng 10,8%, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán và chi phí tài chính liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản; chi phí bán hàng giảm 78,4%; chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 30,6% so với cùng kỳ năm trước.

Do doanh thu giảm mạnh hơn mức giảm của tổng chi phí, đặc biệt doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp giảm đáng kể theo chính sách ghi nhận doanh thu hiện hành, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm 88,3% so với cùng kỳ năm trước.

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức kính giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
SONADEZI
CHÂU ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Tuấn