

Số: 1232 / 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 hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét như sau:

- **Báo cáo tài chính hợp nhất**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	% Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	243.914.974.048	646.988.597.909	Giảm 62,3%
2	Tổng chi phí	199.497.958.480	372.051.342.864	Giảm 46,3%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	36.085.386.656	221.276.383.565	Giảm 83,6%

- **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Nhóm công ty đạt 36.085.386.656 đồng, giảm 185.190.996.909 đồng, tương ứng giảm 83.6% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 đạt 243.914.974.048 đồng, giảm 403.073.623.861 đồng, tương ứng giảm 62,3% 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 là do trong kỳ Nhóm 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 bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 45.826.900.381 đồng, tăng do các căn nhà đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu trong kỳ; đồng thời, Nhóm công ty phát sinh thêm 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 hoạt động kinh doanh sân Golf và nhà hàng đạt 24.665.624.855 đồng, duy trì ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 73.593.884.703 đồng, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác, bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cho thuê xưởng và các dịch vụ khác, tăng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 9.415.667.355 đồng, giảm 29,7% so với cùng kỳ năm trước.

Mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí đường bộ đều tăng so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên 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 62,3% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí 6 tháng đầu năm 2026 là 199.497.958.480 đồng, giảm 172.553.384.384 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 46,3% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 52%; chi phí tài chính tăng 12,3%; chi phí bán giảm 74,6% và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 12,2%.

Do tổng doanh thu giảm 62,3%, lớn hơn mức giảm của tổng chi phí, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Nhóm công ty giảm 83,6% 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 ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn