

Số: 1497/2026/SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 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 quý 3/2026 như sau:

• Báo cáo tài chính hợp nhất

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q3/2026	Q3/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	127.316.385.568	98.012.132.671	Tăng 29,9%
2	Tổng chi phí	101.897.694.249	72.393.081.481	Tăng 40,8%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.613.605.556	20.821.189.683	Tăng 3,8%

• Lý do:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Nhóm công ty đạt 21.613.605.556 đồng, tăng 792.415.873 đồng, tương ứng tăng 3,8% so với Quý 3/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Biến động về doanh thu:

Tổng doanh thu Quý 3/2026 đạt 127.316.385.568 đồng, tăng 29.304.252.897 đồng, tương ứng tăng 29,9% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 29,6% đạt 112.102.038.154 đồng, cụ thể:

- Mảng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: Đạt 13.734.296.355 đồng, giảm 19.394.247.780 đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là 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 chính sách kế toán hiện hành, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với phương pháp ghi nhận áp dụng tại cùng kỳ năm trước.

- Mảng bất động sản dân dụng: Ghi nhận sự đóng góp lớn từ hoạt động bán bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 29.651.125.150 đồng. 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 15.463.709.510 đồng, tăng 36,4% so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 38.637.149.075 đồng, tăng 12,7% so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác, bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cũng tăng tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 15.094.225.917 đồng, tăng 30,8% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 3/2026 là 101.897.694.249 đồng, tăng 29.504.612.768 đồng, tương ứng tăng 40,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán tăng 25.867.072.384, tương ứng tăng 53,4% so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn tăng phù hợp với biến động tăng doanh thu theo từng mảng hoạt động kinh doanh.

Chi phí tài chính tăng 4.640.221.577 đồng, tương ứng với tỷ lệ tăng 72%, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty, trong đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 152,4% so với cùng kỳ năm trước.

Do tổng doanh thu tăng 29,9%, trong khi tổng chi phí tăng 40,8%, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Nhóm công ty đạt 21.613.605.556 đồng, tăng 3,8% 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

Nguyễn Văn Tuấn