

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1496/2026/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 quý 3 năm 2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính riêng**

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Quý 3/2026	Quý 3/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	73.129.140.367	63.321.472.222	Tăng 15,5%
2	Tổng chi phí	62.771.219.239	44.673.929.914	Tăng 40,5%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.570.989.402	17.444.283.172	Giảm 45,1%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Công ty đạt 9.570.989.402 đồng, giảm 7.873.293.770 đồng, tương ứng giảm 45,1% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu quý 3/2026 đạt 73.129.140.367 đồng, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 11,2% đạt 58.004.179.569 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. Nguyên nhân chủ yếu là 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 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, công ty phát sinh thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý đạt 1.289.098.491 đồng, góp phần làm tăng doanh thu của mảng bất động sản.

Bên cạnh đó, doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác (bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải) cũng tăng trưởng tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 15.030.970.661 đồng, tăng 34,8% 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 tăng 40,5% so với cùng kỳ, tăng 18,09 tỷ đồng (từ 44,67 tỷ đồng lên 62,77 tỷ đồng). Cụ thể:

Giá vốn hàng bán: Tăng 20,4% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng tăng 6.863.122.801 đồng. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ, Công ty thực hiện bàn giao các sản phẩm nhà liên kế tuyến phố thương mại thuộc Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước cho khách hàng, dẫn đến giá vốn được ghi nhận tăng tương ứng và phù hợp với đà tăng trưởng doanh thu của dự án.

Chi phí tài chính: Tăng 77,9% tương ứng tăng 4.736.485.577 đồng, 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 Công ty, trong đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 133,2% tương ứng tăng 6.462.952.199 đồng.

Mặc dù tổng doanh thu Quý 3/2026 tăng so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, do sự thay đổi trong phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo chính sách kế toán hiện hành, cùng với việc gia tăng các khoản chi phí phát sinh trong kỳ, đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, dẫn đến lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 giảm 45,1% 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.



Nguyễn Văn Tuấn