

Số: 1032 / 2026/ SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 7 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 2/2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính hợp nhất**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q2/2026	Q2/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	139.878.874.055	225.035.571.349	Giảm 37,8%
2	Tổng chi phí	116.698.816.918	106.791.099.402	Tăng 9,2%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.938.903.362	94.927.613.607	Giảm 80%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu Quý 2/2026 đạt 139.878.874.055 đồng, giảm 85.156.697.294 đồng, tương ứng giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt 26.243.975.595 đồng, giảm so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân 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.

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 44.909.696.299 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 12.138.133.110 đồng, ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 37.094.523.149 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, không có biến động đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 7.440.442.351 đồng, tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng các khoản thu nhập tài chính khác.

Nhìn chung, mặc dù doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động thu phí đường bộ 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 Quý 2/2026 giảm 37,8% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 2/2026 là 116.698.816.918 đồng, tăng 9.907.717.516 đồng, tương ứng tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm nhẹ 0,9% phù hợp với cơ cấu doanh thu ghi nhận trong kỳ; chi phí tài chính tăng 36,6%; chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty.

Do tổng doanh thu giảm 37,8%, trong khi tổng chi phí tăng 9,2%, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Nhóm công ty đạt 18.938.903.362 đồng, giảm 75.988.710.245 đồng, tương ứng giảm 80,0% 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