

Số: 1033 / 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 quý 2/2026 như sau:

• **Báo cáo tài chính tổng hợp**

DVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q2/2026	Q2/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	99.221.946.740	193.085.709.141	Giảm 48,6%
2	Tổng chi phí	79.823.055.366	89.142.066.062	Giảm 10,4%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.124.920.176	83.521.892.946	Giảm 78,3%

• **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 của Công ty đạt 18.124.920.176 đồng, giảm 65.396.972.770 đồng, tương ứng giảm 78,3% so với Quý 2/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- **Biến động về doanh thu:**

Tổng doanh thu Quý 2/2026 đạt 99.221.946.740 đồng, giảm 93.863.762.401 đồng, tương ứng giảm 48,6% 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 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 nhà liên kế tuyến phố thương mại tại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đạt 44.909.696.299 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 10.766.831.801 đồng, nhìn chung ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 16.016.646.176 đồng, tăng 131,9% 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 Quý 2/2026 giảm 48,6% so với cùng kỳ năm trước.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 2/2026 là 79.823.055.366 đồng, giảm 9.319.010.696 đồng, tương ứng giảm 10,4% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán giảm 25,5%, phù hợp với biến động doanh thu; chi phí tài chính tăng 38,7%, 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 và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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 Quý 2/2026 của Công ty giảm 78,3% 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.



Nguyễn Văn Tuấn