

SZC - Lợi nhuận nửa đầu năm 2026 sụt giảm mạnh so với cùng kỳ do thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu, trong khi doanh số cho thuê đất KCN phục hồi mạnh - Báo cáo KQKD

Doanh Nghiệp • 21/07/2026

- CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC) đã công bố KQKD quý 2/2026 với doanh thu đạt 132 tỷ đồng (-39% YoY nhưng +30% QoQ) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 19 tỷ đồng (-80% YoY nhưng +10% QoQ). Tương tự quý 1/2026, lợi nhuận quý 2/2026 đã giảm mạnh YoY do công ty chuyển sang ghi nhận doanh thu bàn giao đất KCN theo phương pháp phân bổ theo thời gian thuê, thay vì ghi nhận một lần toàn bộ giá trị hợp đồng như trước đây. Công ty đã chủ động áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu thận trọng hơn này trong cả hai quý sau các thay đổi theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026).
- Trong nửa đầu năm 2026 (6T 2026), SZC đã ghi nhận doanh thu đạt 234 tỷ đồng (-63% YoY) và LNST sau lợi ích CĐTS đạt 36 tỷ đồng (-84% YoY).
- LNST sau lợi ích CĐTS 6T 2026 mới chỉ hoàn thành 25% dự báo cả năm của chúng tôi nhưng nhìn chung vẫn phù hợp với kỳ vọng. Dự báo hiện tại giả định SZC ghi nhận doanh thu bàn giao đất KCN theo phương pháp phân bổ trong 6T 2026, trước khi quay lại phương pháp ghi nhận một lần từ nửa cuối năm 2026. Do đó, chúng tôi dự kiến chưa có thay đổi đáng kể nào đối với dự báo LNST sau lợi ích CĐTS cả năm 2026 của chúng tôi (142 tỷ đồng; -59% YoY), dù vẫn cần chờ thêm đánh giá chi tiết.
- **Mảng Khu công nghiệp (KCN):** Doanh thu mảng KCN đạt 69 tỷ đồng (-88% YoY) trong 6T 2026. Biên lợi nhuận gộp của mảng này cải thiện từ mức 58,6% trong 6T 2025 lên 65,5% trong 6T 2026, chủ yếu nhờ mức giá bán trung bình cao hơn.
- Công ty cũng công bố đã ký sáu hợp đồng và bốn thỏa thuận thuê/cho thuê lại đất trong 6T 2026, với tổng diện tích khoảng 32,9 ha và giá trị hợp đồng ước tính khoảng 1,0 nghìn tỷ đồng. Dòng tiền thu về từ mảng KCN đạt khoảng 460 tỷ đồng trong cùng kỳ. Các kết quả này nhìn chung tích cực hơn so với cả năm 2025, khi diện tích đất KCN cho thuê đạt khoảng 20,9 ha và dòng tiền thu về từ mảng KCN đạt khoảng 501 tỷ đồng.
- **Mảng Khu đô thị (KĐT):** Doanh thu mảng KĐT tăng mạnh trong 6T 2026 từ mức nền thấp của 6T 2025 và vượt dự báo cả năm của chúng tôi. Chúng tôi cho rằng kết quả này chủ yếu đến từ các đợt bàn giao theo kế hoạch từ backlog chưa ghi nhận doanh thu tại dự án KDC Hữu Phước (thuộc tổ hợp KCN & KĐT Châu Đức).

KQKD quý 2/2026 và 6T 2026 của SZC

Tỷ đồng	Q2 2025	Q2 2026	YoY	H1 2025	H1 2026	YoY	Dự báo 2026	KQ 6T/ dự báo 2026
Doanh thu thuần	218	132	-39%	632	234	-63%	551	42%
• KCN	161	26	-84%	555	69	-88%	310	22%
• KĐT	5	45	816%	5	46	835%	26	177%
• Thu phí	32	37	N.M.	32	74	N.M.	127	58%
• Sân golf	12	12	0%	25	25	-3%	56	44%
• Các mảng khác	8	12	52%	15	22	46%	33	65%
Lợi nhuận gộp	136	52	-62%	325	86	-73%	237	36%
Chi phí bán hàng & quản lý (SG&A)	-18	-26	44%	-51	-36	-29%	-50	73%
Lợi nhuận từ HĐKD	119	26	-78%	274	50	-82%	188	27%
Thu nhập tài chính	7	7	6%	13	9	-30%	28	34%
Chi phí tài chính	-8	-10	37%	-14	-15	12%	-37	41%
Thu nhập ròng khác	0	0	N.M.	2	0	N.M.	0	N.M.
LNTT	118	23	-81%	275	44	-84%	178	25%
LNST sau lợi ích CĐTS	95	19	-80%	221	36	-84%	142	25%

Biên lợi nhuận gộp	62,6%	39,0%		51,4%	36,9%		43,1%	
• KCN	79,2%	74,1%		58,6%	65,5%		60,3%	
Biên lợi nhuận từ HĐKD	54,4%	19,6%		43,3%	21,4%		34,1%	
Biên lợi nhuận ròng	43,6%	14,3%		35,0%	15,4%		25,8%	

Nguồn: SZC, dự báo của Vietcap (cập nhật ngày 01/07/2026)



Vietcap