

## CÔNG BỐ THÔNG TIN 24H 24H INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
State Securities Commission  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh  
Ho Chi Minh Stock Exchange

- Tên Tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN.

*Name of Organization:* SAIGON REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY.

- Mã chứng khoán/ Securities code: SGR.

- Địa chỉ trụ sở chính: 63-65 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP.Hồ Chí Minh.

*Address of Head office:* 63-65 Dien Bien Phu Street, Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City.

- Điện thoại/ Tel: (028) 38 405 549/ 38 405 550

- Người thực hiện CBTT/ Submitted by: Ông/Mr. **Phạm Đình Thành** - Chức vụ/ Position: **Phó Tổng Giám đốc TT, Người được UQ CBTT /Standing Deputy General Director, Authorized party to disclose information.**

- Nội dung công bố thông tin: **Giải trình biến động kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2026 so với Quý 3 năm 2025.**

- Contents of information disclosure:* **Explanation of Business Performance Fluctuations in the 3<sup>rd</sup> Quarter of 2026 Compared to the 3<sup>rd</sup> Quarter of 2025.**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn [www.saigonres.com.vn](http://www.saigonres.com.vn).

*This information was posted on the company's website, as in the link [www.saigonres.com.vn](http://www.saigonres.com.vn).*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu P.TCNV/Archive: TCNV Dept.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**  
*Authorized party to disclose information*  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC**  
*Standing Deputy General Director*

  
**Phạm Đình Thành**



SAIGONRES GROUP

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 358/CV-KT

Tp.HCM, ngày 21 tháng 10 năm 2026

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh

Quý 3/2026 so với Quý 3/2025

**Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh**

Căn cứ Báo cáo tài chính của Công ty mẹ Quý 3 năm 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn xin được giải trình chênh lệch kết quả sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

| Chỉ tiêu                                            | Hợp nhất   |            |                   | Công ty mẹ |            |                   |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
|                                                     | Quý 3/2026 | Quý 3/2025 | Tỷ lệ % Biến động | Quý 3/2026 | Quý 3/2025 | Tỷ lệ % Biến động |
| Doanh thu thuần                                     | 11.321     | 19.805     | (43)              | 2.668      | 2.567      | 4                 |
| Giá vốn                                             | 9.159      | 16.691     | (45)              | 1.716      | 1.972      | (13)              |
| Lợi nhuận gộp                                       | 2.162      | 3.114      | (31)              | 952        | 595        | 60                |
| Doanh thu hoạt động tài chính                       | 11.381     | 44.518     | (74)              | 11.292     | 45.860     | (75)              |
| Chi phí hoạt động tài chính                         | 5.533      | 11.427     | (52)              | 7.017      | 12.042     | (42)              |
| Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | (229)      | (62)       | 269               | -          | -          | -                 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 8.879      | 9.962      | (11)              | 6.646      | 8.492      | (22)              |
| Thu nhập khác                                       | 25.077     | 208        | 11.956            | 20.800     | -          | 100               |
| Chi phí khác                                        | 4.129      | 5.250      | (21)              | 3.900      | 5.235      | (26)              |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                   | 19.849     | 21.138     | (6)               | 15.482     | 20.685     | (25)              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                          | 4.226      | 5.590      | (24)              | 3.068      | 5.356      | (43)              |
| Lợi nhuận sau thuế                                  | 15.623     | 15.548     | 0,5               | 12.414     | 15.329     | (19)              |

❖ Theo báo cáo tài chính của Công ty mẹ thì:

- Doanh thu thuần tăng do tăng doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ .
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm do giảm doanh thu lãi hợp tác đầu tư, lãi cho vay và lãi chậm trả.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm do giảm chi phí chênh lệch tỷ giá thực hiện.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí lương và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Thu nhập khác tăng do tăng khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng.
- ❖ Theo báo cáo tài chính hợp nhất thì:
  - Doanh thu thuần giảm do giảm doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ.
  - Giá vốn giảm tương ứng với giảm doanh thu.
  - Doanh thu hoạt động tài giảm do giảm doanh thu lãi hợp tác đầu tư, lãi cho vay và lãi chậm trả .
  - Chi phí hoạt động tài chính giảm do giảm chi phí chênh lệch tỷ giá thực hiện.
  - Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí lương và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
  - Thu nhập khác tăng do tăng khoản phạt, thu bồi thường vi phạm hợp đồng.

Theo đó, kết quả sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2026 có lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ giảm 19 % và báo cáo tài chính hợp nhất tăng 0,5 % so với Quý 3 năm 2025.

Trên đây là nội dung giải trình chênh lệch biến động về kết quả sản xuất kinh doanh tại Báo cáo tài chính của Công ty mẹ Quý 3 năm 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.KT, P.TCNV

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
 hoặc người được uỷ quyền công bố thông tin  
 (chữ ký, họ tên, đóng dấu)  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC**



**PHẠM ĐÌNH THÀNH**



No.: 358/CV-KT

Ho Chi Minh City, 21<sup>st</sup> October, 2026

Re: Explanation for the fluctuation of business  
performance for Quarter 3/2026 compared to Quarter 3/2025

**To: Ho Chi Minh City Stock Exchange**

Based on the Separate Financial Statements of the Parent Company for Quarter 3/2026 and the Consolidated Financial Statements for the Quarter 3/2026, Saigon Real Estate Group Joint Stock Company hereby provides an explanation of the variance in its business results for the Quarter 3/2026 compared with those of the corresponding period of the previous year, as follows:

Unit: VND 1,000,000

| Items                                 | Consolidated Financial Statements |                |                         | Separate Financial Statements |                |                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|
|                                       | Quarter 3/2026                    | Quarter 3/2025 | Proportion % Volatility | Quarter 3/2026                | Quarter 3/2025 | Proportion % Volatility |
| Net revenue                           | 11,321                            | 19,805         | (43)                    | 2,668                         | 2,567          | 4                       |
| Cost of goods sold                    | 9,159                             | 16,691         | (45)                    | 1,716                         | 1,972          | (13)                    |
| Gross profit                          | 2,162                             | 3,114          | (31)                    | 952                           | 595            | 60                      |
| Financial income                      | 11,381                            | 44,518         | (74)                    | 11,292                        | 45,860         | (75)                    |
| Financial expenses                    | 5,533                             | 11,427         | (52)                    | 7,017                         | 12,042         | (42)                    |
| Gains/losses of associates            | (229)                             | (62)           | 269                     | -                             | -              | -                       |
| General and administration expenses   | 8,879                             | 9,962          | (11)                    | 6,646                         | 8,492          | (22)                    |
| Other income                          | 25,077                            | 208            | 11,956                  | 20,800                        | -              | 100                     |
| Other expenses                        | 4,129                             | 5,250          | (21)                    | 3,900                         | 5,235          | (26)                    |
| Net accounting profit before tax      | 19,849                            | 21,138         | (6)                     | 15,482                        | 20,685         | (25)                    |
| Corporate income tax – current        | 4,226                             | 5,590          | (24)                    | 3,068                         | 5,356          | (43)                    |
| Net profit after corporate income tax | 15,623                            | 15,548         | 0.5                     | 12,414                        | 15,329         | (19)                    |

❖ According to the Separate Financial Statements:

- Net revenue increased due to an increase in revenue from sales and services.
- Financial income decreased due to lower income from investment cooperation interest, loan interest, and late payment interest.

- Financial expenses decreased due to a reduction in realized foreign exchange losses.
- General and administration expenses decreased due to lower salary expenses and a reduction in outsourced service expenses.
- Other income increased due to an increase in penalties and compensation received for contract breaches.

❖ According to the Consolidated Financial Statements:

- Net revenue decreased due to a decline in revenue from sales and services.
- Cost of goods sold decreased proportionally with the decline in revenue.
- Financial income decreased due to lower income from investment cooperation interest, loan interest, and late payment interest.
- Financial expenses decreased due to a reduction in realized foreign exchange losses.
- General and administration expenses decreased due to lower salary expenses and a reduction in outsourced service expenses.
- Other income increased due to an increase in penalties and compensation received for contract breaches.

Accordingly, the production and business results of Quarter 3/2026 shows a decrease in profit after tax of 19% for the Parent Company and an increase of 0.5% for The Consolidated Statements compared to the third quarter of 2025.

Here is the explanation of the difference in fluctuations in production and business results in the Company's Separate Financial Statements and the Consolidated Financial Statements for the Quarter 3/2026 compared with the same period of 2025.

Best regards.

**LEGAL REPRESENTATIVE**  
or Authorized Person for Disclosure of  
Information

(Signature, full name, seal)

**PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR**

**Recipient:**

- As above;
- Archive FAD, HRD.



**PHẠM DINH THANH**