CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN **SAIGON REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*** **SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số/ *No:* 359/TB-TCNV	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, October 21st, 2026*

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 3rd Quarter of 2026 Compared to the 3rd 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.

This information was posted on the company's website, as in the link 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 UỶ QUYỀN CBTT
Authorized party to disclose information
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
Standing Deputy General Director

M.S.D.N: 0301899038-C.T.C.P. TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Đình Thành

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
Ký ngày: 21/10/2026 10:21:32

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN

SAIGONRES GROUP

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

Số: 358./CV-KT
V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh Quý 3/2026 so với Quý 3/2025

Tp.HCM, ngày 21 tháng 10 năm 2026

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)
Phần 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.

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

M.S.D.N: 0301899038-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHẠM ĐÌNH THÀNH

Nơi nhận:

- *Như trên*
- *Lưu P.KT, P.TCNV*

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

No.: 358/CV-KT *Ho Chi Minh City, 21st 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

M.S.D.N: 0301659038-C.T.C.P. TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHAM DINH THANH

Recipient:

- *As above;*
- *Archive FAD, HRD.*