

BÁO CÁO

V/v: Chi trả cổ tức năm 2024

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần
Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.**

Căn cứ phương án chi trả cổ tức năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024 thông qua theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc chi trả cổ tức năm 2024 và các nội dung liên quan;

Nhằm tiếp tục triển khai phương án chi trả cổ tức năm 2024 theo đúng quy định pháp luật và đảm bảo cơ sở thực hiện các thủ tục liên quan, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc tiếp tục triển khai phương án chi trả cổ tức năm 2024 với các nội dung cụ thể như sau:

A. Thông qua việc tiếp tục triển khai phương án chi trả cổ tức năm 2024, cụ thể:

Điều chỉnh phương án chi trả cổ tức năm 2024 từ phương án chi trả bằng tiền với số tiền 60 tỷ sang phương án chi trả bằng cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện là 10:2 (tương đương cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận thêm 02 cổ phiếu). Cụ thể như sau:

DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2024: (theo BCTC Hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán)	337.155.292.208
Lợi nhuận sau thuế năm 2025: (theo BCTC Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán)	78.254.896.081
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2025:	415.410.188.289
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	2.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 10:2	139.749.970.000
• Tăng vốn điều lệ:	139.749.970.000
Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối:	273.660.218.289

Thời gian dự kiến thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu: Sau khi được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết để chi trả cổ tức theo quy định.

B. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

I. Tóm tắt phương án phát hành

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn dự kiến phát hành thêm **13.974.997** cổ phiếu (*tương ứng cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận thêm 02 cổ phiếu*) tương đương **20%** số lượng cổ phiếu đang lưu hành (**69.874.989 cổ phiếu**) để chi trả cổ tức năm 2024, tăng vốn điều lệ từ **698.750.000.000** đồng lên **838.499.970.000** đồng.

1. Thông tin cổ phiếu trước phát hành

Vốn điều lệ hiện tại 698.750.000.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành 69.875.000 cổ phiếu

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành 69.874.989 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ 11 cổ phiếu

2. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 13.974.997 cổ phiếu

3. Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành: 83.849.997 cổ phiếu

(trong đó có 11 cổ phiếu quỹ)

II. Chi tiết phương án phát hành

- Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mã chứng khoán: SGR
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Mục đích phát hành: Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông có tên trong danh sách của Tổng Công ty tại thời điểm chốt danh sách. Tổng Công ty sẽ thông báo thời điểm chốt danh sách sau khi được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép phát hành.

+ Cổ đông sở hữu cổ phiếu SGR còn trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được hưởng cổ tức bằng cổ phiếu.

+ Chuyển nhượng quyền: Cổ đông sở hữu quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng quyền.

+ Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng sau khi niêm yết.

- Tỷ lệ phát hành: Cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận thêm 02 cổ phiếu (*tỷ lệ 20%*)
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 13.974.997 cổ phiếu. Tăng vốn điều lệ của Công ty lên 838.499.970.000 đồng chẵn.

- Nguồn để trả cổ tức bằng cổ phiếu: Lấy từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2024. Theo BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2024 là 337.155.292.208 đồng. Xét rằng, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2025 theo BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán, là 415.410.188.289 đồng (đủ nguồn để chi trả cổ tức năm 2024).
- Thời gian phát hành dự kiến: Trong năm 2026, sau khi nhận được sự cho phép phát hành của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ còn lại chưa được phân phối sẽ hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 253 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền. Với tỷ lệ phát hành: cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận thêm 02 cổ phiếu (20%), số cổ phiếu mà cổ đông A sẽ nhận được như sau:

$253 \text{ cổ phiếu} \times 20\% = 50,6 \text{ cổ phiếu mới.}$

Như vậy, cổ đông A sẽ được nhận tròn 50 cổ phiếu mới

C. Ủy quyền cho hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục cần thiết để phát hành cổ phiếu trả cổ tức và thực hiện công việc sửa đổi bổ sung, giải trình (nếu có) ... theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu thành công và đúng quy định.

Sau khi phát hành cổ phiếu, thực hiện việc niêm yết bổ sung tại HOSE và lưu ký bổ sung tại VSD số lượng cổ phiếu phát hành trả cổ tức, thực hiện các công việc cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi điều lệ Công ty liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành.

Thực hiện các thủ tục khác có liên quan để hoàn thành các nội dung công việc được giao.

Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị.

❖ Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 13/04/2026 đã được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc tiếp tục triển khai phương án chi trả cổ tức năm 2024 với các nội dung nêu trên nhằm đảm bảo cơ sở thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phạm Thu

REPORT

Re: The 2024 dividend payment

To: The General Meeting of Shareholders of Saigon Real Estate Group Joint Stock Company

Pursuant to the 2024 dividend payment plan approved by the Annual General Meeting of Shareholders for fiscal year 2024 according to Resolution No. 02/2025/NQ- ĐHĐCĐ;

Pursuant to Resolution No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ dated April 13th, 2026, of the General Meeting of Shareholders, approved by collecting shareholders' opinions in writing regarding the 2024 dividend payment and related matters;

In order to continue implementing the 2024 dividend payment plan in accordance with law regulations and to ensure the basis for carrying out related procedures, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the continued implementation of the 2024 dividend payment plan with the specific details as follows:

A. Approval of the continued implementation of the 2024 dividend payment plan, specifically:

The 2024 dividend payment plan has been adjusted from a cash payment of 60 billion VND to a share payment at a ratio of **10:2** (meaning shareholders holding 10 shares as of the record date will receive an additional 02 shares). Specifically:

EXPLANATION	AMOUNT
Undistributed after-tax profits as of December 31st, 2024: <i>(According to the 2024 Audited Consolidated Financial Statements)</i>	337.155.292.208
The after-tax profits in 2025: <i>(According to the 2025 Audited Consolidated Financial Statements)</i>	78.254.896.081
Undistributed after-tax profits as of December 31st, 2025:	415.410.188.289
- Allocation from reward and welfare funds:	2.000.000.000
- Stock dividend, at a ratio of 10:2	139.749.970.000
• Increasing in charter capital:	139.749.970.000
Profit remaining after distribution:	273.660.218.289



Expected timing for the stock dividend payment: Following approval by the State Securities Commission.

The Board of Directors respectfully submits the General Meeting of Shareholders to authorize the Board of Directors to carry out the necessary procedures for the payment of dividends in accordance with regulations.

B. Approval of the plan for issuing shares to increase charter capital

I. Summary of The Issuance Plan

Saigon Real Estate Group Joint Stock Company plans to issue an additional **13,974,997** shares (*meaning shareholders holding 10 shares as of the record date will receive an additional 02 shares*), equivalent to **20%** of the outstanding shares (69,874,989 shares) to pay dividends for 2024, increasing the charter capital from **698,750,000,000 VND** to **838,499,970,000 VND**.

1. Pre-IPO share information

Current charter capital	698.750.000.000	VND
Number of share issued	69.875.000	shares

Of which:

- *Number of shares outstanding* 69.874.989 *shares*
- *Number of treasury shares* 11 *shares*

2. Number of additional shares expected to be issued: 13,974,997 shares

3. Expected number of shares after issuing: 83,849,997 shares

(including 11 treasury shares)

II. Details of The Issuance Plan

- Name of issued shares: Saigon Real Estate Group Joint Stock Company shares.
- Type of issued shares: Common share.
- Security code: SGR
- Par value: 10,000 dong.
- Purpose of the issuance: Paying dividends in the form of shares to existing shareholders.
- Eligible recipients for share dividends: Shareholders whose names are on the Saigonres Group's list at the time of the record date. The Saigonres Group will announce the record date after receiving approval from the Competent State Authority to issue the shares.

+ Shareholders holding SGR shares that are still subject to transfer restrictions are still entitled to receive dividends in the form of shares.

+ Transfer of rights: Shareholders who own the right to receive dividends in the form of shares are not allowed to transfer that right.

- + Shares issued to pay dividends are not subject to transfer restrictions after listing.
- Issuance ratio: Shareholders holding 10 shares as of the record date will receive an additional 02 shares (*a 20% ratio*)
- Number of shares expected to be issued: 13.974.997 shares. This will increase the Saigonres Group's charter capital to exactly 838.499.970.000 VND.
- Source for dividend payment in shares: From undistributed after-tax profits as of December 31st, 2024. According to the 2024 Audited Consolidated Financial Statements, the undistributed after-tax profit as of December 31st, 2024 is 337.155.292.208 VND. Whereas, the Undistributed after-tax profits as of December 31st, 2025, according to the 2025 Audited Consolidated Financial Statements, is 415.410.188.289 VND (sufficient to cover the 2024 dividend payment).
- Expected issuance date: In 2026, following receipt of the issuance approval from the State Securities Commission;
- Rounding and handling of fractional shares: The number of shares issued to pay dividends to each shareholder will be rounded down to the nearest whole number. Any remaining fractional shares that have not been distributed will be canceled.



Example: *Shareholder A owns 253 shares as of the record date for the rights issuing. With the issuance ratio: shareholders holding 10 shares as of the record date will receive an additional 02 shares (20%), the number of shares Shareholder A will receive is calculated as follows:*

$$253 \text{ shares} \times 20\% = 50,6 \text{ new shares.}$$

Thus, Shareholder A will receive exactly 50 new shares

C. The Authorization for the Board of Directors

The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to carry out the necessary procedures for the issuance of shares to pay dividend and perform any amendments, supplements, or clarifications (if any)... as required by the State Securities Commission to successfully and properly pay dividends to existing shareholders in accordance with regulations.

After issuing shares, complete the supplementary listing on HOSE and the supplementary deposit with VSDC for the number of shares issued as dividend payments; carry out the necessary procedures to update the business registration and amend the Saigonres Group's Charter regarding the new charter capital after completing the issuance.

Carry out other relevant procedures to complete the assigned tasks.

The Board of Directors are permitted to authorize the Chairman of the Board of Director.

❖ Based on Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2026/NQ-DHĐCĐ dated April 13th, 2026, approved by collecting shareholders' opinions in writing, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for

consideration and approval the continued implementation of the 2024 dividend payment plan with the aforementioned contents, to ensure the basis for carrying out related procedures in accordance with law regulations.

ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS

CHAIRMAN



[Handwritten signature]
Pham Thu