

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 2 năm 2026 so với Quý 2 năm 2025.**

- *Contents of information disclosure:* **Explanation of Business Performance Fluctuations in the 2nd Quarter of 2026 Compared to the 2nd 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.

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

Nơi nhận/ Recipients:

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



Phạm Đình Thành

Số: 249/CV-KT

Tp.HCM, ngày 22 tháng 07 năm 2026

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

Quý 2/2026 so với Quý 2/2025

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

Căn cứ Báo cáo tài chính của Công ty mẹ Quý 2 năm 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 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 2 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 2/2026	Quý 2/2025	Tỷ lệ % Biến động	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Tỷ lệ % Biến động
Doanh thu thuần	29.832	138.751	(78)	17.579	118.541	(85)
Giá vốn	15.831	27.097	(42)	1.802	11.557	(84)
Lợi nhuận gộp	14.001	111.654	(87)	15.778	106.984	(85)
Doanh thu hoạt động tài chính	493	(25.232)	102	462	(25.556)	102
Chi phí hoạt động tài chính	5.070	11.384	(55)	5.643	12.055	(53)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	12	(117)	110	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	5	(100)	-	386	(100)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.674	16.962	(61)	6.889	15.064	(54)
Thu nhập khác	15.532	168	9.145	15.247	5	304.840
Chi phí khác	46	197	(77)	10	-	100
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.248	57.924	(68)	18.945	53.928	(65)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.036	9.017	(66)	2.892	8.836	(67)
Lợi nhuận sau thuế	15.212	48.907	(69)	16.052	45.091	(64)

❖ Theo báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 chính tăng do tăng doanh thu lãi tiền gửi, tăng doanh thu cổ tức và lợi nhuận được chia.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm do giảm chi phí lãi vay và giảm chi phí chênh lệch tỷ giá thực hiện.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí lương và giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

❖ 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 chính tăng do tăng doanh thu lãi tiền gửi, tăng doanh thu cổ tức và lợi nhuận được chia.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm do giảm chi phí lãi vay và giảm chi phí chênh lệch tỷ giá thực hiện.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do giảm chi phí lương và giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

Theo đó, kết quả sản xuất kinh doanh Quý 2 năm 2026 có lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ giảm 64% và báo cáo tài chính hợp nhất giảm 69% so với Quý 2 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 2 năm 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 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.: 249/CV-KT

Ho Chi Minh City, July 22, 2026

Re: Explanation for the fluctuation of business

performance for Quarter 2/2026 compared to Quarter 2/2025

To: Ho Chi Minh City Stock Exchange

Based on the Separate Financial Statements of the Parent Company for Quarter 2/2026 and the Consolidated Financial Statements for the Quarter 2/2026, Saigon Real Estate Group Joint Stock Company hereby provides an explanation of the variance in its business results for the Quarter 2/2026 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 2/2026	Quarter 2/2025	Proportion % Volatility	Quarter 2/2026	Quarter 2/2025	Proportion % Volatility
Net revenue	29,832	138,751	(78)	17,579	118,541	(85)
Cost of goods sold	15,831	27,097	(42)	1,802	11,557	(84)
Gross profit	14,001	111,654	(87)	15,778	106,984	(85)
Financial income	493	(25,232)	102	462	(25,556)	102
Financial expenses	5,070	11,384	(55)	5,643	12,055	(53)
Gains/losses of associates	12	(117)	110	-	-	-
Selling expenses	-	5	(100)	-	386	(100)
General and administration expenses	6,674	16,962	(61)	6,889	15,064	(54)
Other income	15,532	168	9,145	15,247	5	304,840
Other expenses	46	197	(77)	10	-	100
Net accounting profit before tax	18,248	57,924	(68)	18,945	53,928	(65)
Corporate income tax – current	3,036	9,017	(66)	2,892	8,836	(67)
Net profit after corporate income tax	15,212	48,907	(69)	16,052	45,091	(64)

❖ According to the Separate 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 increased due to higher interest income, dividends, and profits shared.
- Financial expenses decreased due to a reduction in loan interest expenses and realized foreign exchange losses.
- General and administration expenses decreased due to lower salary expenses and a reduction in the provision for bad debts.

❖ 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 increased due to higher interest income, dividends, and profits shared.
- Financial expenses decreased due to a reduction in loan interest expenses and realized foreign exchange losses.
- General and administration expenses decreased due to lower salary expenses and a reduction in the provision for bad debts.

Accordingly, the production and business results of Quarter 2/2026 shows a decrease in profit after tax of 64% for the Parent Company and 69% for the consolidated statements compared to the second 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 2/2026 compared with the same period of 2025.

Best regards.

Recipient:

- As above;
- Archive FAD.

LEGAL REPRESENTATIVE
or Authorized Person for Disclosure of Information
 (Signature, full name, seal)
PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR



PHAM DINH THANH