

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2026

**QUY CHẾ**  
**TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần SJ Group.*

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức và điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (“**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần SJ Group (“**Công ty**” hay “**SJ GROUP**”).

2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp; điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội và biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội.

3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

**Chương II**

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG, NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI**

**Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội**

1. Điều kiện tham dự Đại hội: Là các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp.

2. Quyền của cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

a. Được trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền cho người khác tham dự họp Đại hội. Văn bản uỷ quyền theo mẫu của Công ty hoặc Văn bản uỷ quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông uỷ quyền, tên cá

nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền;

b. Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;

c. Được Ban tổ chức Đại hội thông báo nội dung, chương trình Đại hội, bao gồm:

- (i). Báo cáo hoạt động của HĐQT;
- (ii). Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát;
- (iii). Tờ trình của HĐQT về Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026;
- (iv). Tờ trình của HĐQT về Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế, trả cổ tức và trích lập các quỹ năm 2025;
- (v). Tờ trình của HĐQT về Quyết toán thù lao của HĐQT và BKS năm 2025; Phương án trả thù lao HĐQT và BKS năm 2026;
- (vi). Tờ trình của HĐQT về Danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;
- (vii). Tờ trình của HĐQT về sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty;
- (viii). Tờ trình của HĐQT về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty;
- (ix). Tờ trình của HĐQT về sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
- (x). Tờ trình của HĐQT về phương án tăng vốn điều lệ;
- (xi). Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông (nếu có).

d. Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội được nhận Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông; và

e. Giá trị biểu quyết của mỗi Phiếu biểu quyết tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện theo đăng ký tham dự họp Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông có mặt tại cuộc họp Đại hội.

f. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký và tham gia biểu quyết ngay tại Đại hội đối với các vấn đề chưa biểu quyết, khi đó Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

3. Nghĩa vụ của cổ đông, đại diện theo ủy quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

a. Cổ đông hay người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Căn cước công dân/Hộ chiếu, Thông báo mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;

b. Ăn mặc lịch sự;

c. Việc ghi âm, ghi hình Đại hội phải được thông báo công khai và được sự chấp thuận của Chủ tọa Đại hội;

d. Đăng ký phát biểu tại Đại hội theo quy định, tuân thủ thời gian phát biểu, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình Đại hội;

e. Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban tổ chức Đại hội và tuân thủ sự điều khiển của Chủ tọa Đại hội;

f. Không được có hành vi cản trở, gây rối trật tự làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;

g. Tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa Đại hội;

h. Tuân thủ các quy định của Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

### **Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm một (01) Trưởng Ban và các thành viên do Tổng giám đốc Công ty quyết định để thực hiện các chức năng và nhiệm vụ như sau:

1. Kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp: Yêu cầu cổ đông tham dự Đại hội và khách mời xuất trình Căn cước công dân/Hộ chiếu, Thông báo mời họp, Giấy ủy quyền (đối với đại diện được ủy quyền);

2. Phát cho cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến dự họp: Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu và các tài liệu họp liên quan khác;

3. Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội tại các thời điểm sau:

- Trước khi khai mạc Đại hội; và
- Trước mỗi lần biểu quyết của Đại hội nếu có sự thay đổi về số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội (Cổ đông đến muộn đăng ký dự họp).

4. Thực hiện các công việc khác do Ban Tổ chức Đại hội hoặc Chủ tọa Đại hội phân công.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm phiếu gồm một (01) Trưởng ban và các thành viên do Chủ tọa đề nghị và được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn cách sử dụng Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu, thẻ thức biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu cho từng nội dung biểu quyết, bầu.

3. Trưởng Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.
4. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.
5. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của kết quả kiểm phiếu đã công bố.
6. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm lưu giữ, bảo quản và bàn giao lại toàn bộ phiếu biểu quyết, phiếu bầu cử, các biên bản kiểm phiếu cho HĐQT Công ty ngay sau khi kết thúc Đại hội.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa và Thư ký Đại hội**

1. Chủ tịch HĐQT Công ty làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội.
2. Chủ tọa của Đại hội hoặc thư ký Đại hội có thể tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
3. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty) và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu xảy ra các trường hợp bất thường ngoài nội dung chương trình Đại hội khi:
  - a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
  - b. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
  - c. Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
4. Chủ tọa có quyền không trả lời hoặc chỉ ghi nhận các ý kiến đóng góp của cổ đông nếu các nội dung đóng góp, kiến nghị nằm ngoài nội dung xin ý kiến Đại hội.
5. Chủ tọa có quyền cắt ý kiến phát biểu của cổ đông khi cổ đông phát biểu quá thời gian quy định hoặc ý kiến nằm ngoài nội dung chương trình Đại hội, ý kiến trùng lặp.
6. Có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người có biểu hiện gây rối, không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, ngăn cản diễn biến bình thường của Đại hội.
7. Chủ tọa đề cử Thư ký Đại hội để ghi Biên bản cuộc họp Đại hội và thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.

### **Chương III**

## **THẺ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

### **Điều 6. Điều kiện tiến hành Đại hội**

1. Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội (được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông) hoặc lâu hơn nếu Chủ tọa cuộc họp xét thấy cần thiết, mà số cổ đông đăng ký dự họp đại diện chưa đủ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi như chưa đủ điều kiện để tiến hành.

2. Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập và tiến hành Đại hội cổ đông các lần tiếp theo sẽ được tiến hành theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

### **Điều 7. Tiến hành Đại hội**

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.

2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung tại chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

3. Đại hội bế mạc sau khi Biên bản/Nghị quyết Đại hội được thông qua.

### **Điều 8. Thông qua quyết định của Đại hội**

1. Đối với các nội dung về thay đổi ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh và nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, quyết định của Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền tại cuộc họp Đại hội.

2. Đối với các nội dung khác, quyết định của Đại hội được thông qua khi có sự chấp thuận của số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền tại cuộc họp Đại hội.

3. Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền đến dự họp thực hiện biểu quyết để tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến đối với những vấn đề phải thông qua trong Đại hội theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.

### **Điều 9. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết**

Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết phải có dấu của Công ty do Ban kiểm tra tư cách cổ đông phát cho các cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự cuộc họp.

- Thẻ biểu quyết ghi các nội dung họ tên, chữ ký cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông.

- Phiếu biểu quyết ghi các nội dung biểu quyết trong chương trình Đại hội; họ tên, chữ ký cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông và các yếu tố kỹ thuật khác giúp cho việc kiểm phiếu chính xác, thuận tiện.

## **Điều 10. Thể thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội**

- **Biểu quyết bằng Thẻ biểu quyết:** Cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền sẽ biểu quyết thông qua Chương trình Đại hội; Quy chế tổ chức Đại hội; Bầu Ban kiểm phiếu; Biên bản, Nghị quyết Đại hội và các vấn đề khác (nếu có) bằng cách giơ Thẻ biểu quyết.

- **Biểu quyết bằng Phiếu biểu quyết:** Cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền sẽ biểu quyết về từng vấn đề trong nội dung chương trình Đại hội bằng cách ghi vào Phiếu biểu quyết tán thành, không tán thành hoặc không có ý kiến để Ban kiểm phiếu thu Phiếu biểu quyết và tiến hành kiểm phiếu theo Quy chế này.

## **Điều 11. Quy định việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu**

1. Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định như sau:

a. Ban kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng hoặc khu vực riêng dưới sự giám sát của HĐQT Công ty. Ngoài Ban kiểm phiếu và các thành viên giúp việc đã được phân công, không cho phép bất cứ người nào khác vào trong khu vực kiểm phiếu.

b. Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu và sử dụng thành viên giúp việc cần thiết.

c. Kiểm tra tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết.

d. Kiểm tra lần lượt từng Phiếu biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu.

e. Niêm phong toàn bộ Phiếu biểu quyết, bàn giao lại cho HĐQT Công ty.

2. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu

a. Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kiểm phiếu

b. Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau

- Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;
- Thành phần Ban kiểm phiếu;
- Tổng số cổ phần của cổ đông có quyền biểu quyết tham dự họp;
- Tổng số cổ phần của cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;
- Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
- Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề;
- Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của các thành viên Ban Kiểm phiếu và xác nhận của Chủ tọa Đại hội.

## **Điều 12. Phát biểu ý kiến tại Đại hội**

Cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền của cổ đông đến dự họp khi phát biểu ý kiến phải đăng ký vào Phiếu đăng ký phát biểu ý kiến (theo mẫu quy định). Trong Phiếu đăng ký, cổ đông cần ghi rõ câu hỏi hoặc nội dung phát biểu. Phiếu đăng ký được chuyển lên Chủ tọa Đại hội xử lý. Khi phát biểu, nội dung



phát biểu cần ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận tại Đại hội và chương trình Đại hội. Thời gian phát biểu không quá 05 phút. Cổ đông không phát biểu lại những ý kiến đã được cổ đông khác phát biểu và chỉ các ý kiến phát biểu phù hợp với nội dung chương trình Đại hội mới được ghi vào Biên bản Đại hội. Chủ tọa có quyền dừng ý kiến phát biểu của cổ đông khi quá thời gian cho phép nêu trên hoặc các ý kiến phát biểu không phù hợp với nội dung chương trình Đại hội hoặc đã được giải đáp tại Đại hội.

### **Điều 13. Biên bản Đại hội**

1. Nội dung Đại hội được lập thành Biên bản. Chủ tọa Đại hội và Thư ký Đại hội chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của Biên bản Đại hội.
2. Biên bản Đại hội phải được công bố trước Đại hội và được Đại hội thông qua trước khi bế mạc Đại hội.
3. Biên bản Đại hội, Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, Biên bản kiểm phiếu và các tài liệu khác ghi nhận diễn biến, kết quả của Đại hội phải được lưu trữ tại Trụ sở chính của Công ty.
4. Biên bản Đại hội phải được gửi tới các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày bế mạc cuộc họp hoặc công bố trên website Công ty.
5. Biên bản Đại hội là cơ sở để đưa ra Nghị quyết Đại hội.

### **Điều 14. Nghị quyết Đại hội**

Căn cứ kết quả tại Đại hội, Chủ tọa chuẩn bị Nghị quyết Đại hội về các vấn đề đã được Đại hội thông qua. Nghị quyết của Đại hội phải được đọc tại Đại hội để các cổ đông thông qua, gửi tới các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày Đại hội bế mạc hoặc công bố trên website Công ty.

### **Điều 15. Hiệu lực thi hành của Quy chế**

1. Quy chế này gồm ba (03) Chương, mười lăm (15) Điều và có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua;
2. Đại hội đồng cổ đông quyết định việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**



**Bùi Quang Bách**

*Ký*

*R*

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Hôm nay, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP). Hội đồng quản trị Công ty xin báo cáo Đại hội về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

### I. Thông tin chung

- Tên Công ty đại chúng: Công ty Cổ phần SJ Group (SJ GROUP).
- Địa chỉ Trụ sở chính: Ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024.37684504/05/06 Email: info@sjgroups.com.vn
- Vốn Điều lệ: **2.974.748.280.000đ** (Hai nghìn chín trăm bảy mươi bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng).
- Mã chứng khoán: **SJS**

### 1. Hội đồng quản trị:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - Ông Bùi Quang Bách    | - Chủ tịch Hội đồng quản trị.           |
| - Bà Đỗ Lê Minh         | - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập. |
| - Ông Phương Xuân Thụy  | - Thành viên Hội đồng quản trị độc lập. |
| - Ông Trần Như Trung    | - Thành viên Hội đồng quản trị.         |
| - Ông Nguyễn Việt Cường | - Thành viên Hội đồng quản trị.         |

### 2. Ban kiểm soát:

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| - Bà Lê Thị Thùy          | - Trưởng BKS.     |
| - Bà Trần Thị Thanh Huyền | - Thành viên BKS. |
| - Bà Nguyễn Thu Hiền      | - Thành viên BKS. |

### 3. Ban Tổng giám đốc:

- |                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| - Ông Trần Như Trung    | - Tổng giám đốc.                 |
| - Ông Nguyễn Trần Dũng  | - Phó Tổng giám đốc thường trực. |
| - Ông Trần Oanh         | - Phó Tổng giám đốc.             |
| - Ông Nguyễn Việt Cường | - Phó Tổng giám đốc.             |
| - Ông Nguyễn Công Chính | - Phó Tổng giám đốc.             |

- Ông Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính.

## II. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025

1. Chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 ngày 28/3/2025.
2. Triển khai Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ và Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/3/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên SJ GROUP 2025; Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được Pháp luật, điều lệ SJ GROUP quy định, Hội đồng quản trị SJ GROUP đã tiến hành:
  - Số cuộc họp chính thức: 18 cuộc họp.
  - Số lượng Nghị quyết ban hành: 143 Nghị quyết.
  - Số lượng Quyết định ban hành: 07 Quyết định.
 Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định Pháp luật, quy định của SJ GROUP.
3. Thông qua các Nghị quyết, các Quyết định của Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị thực hiện việc chỉ đạo, giám sát thực hiện đối với Tổng giám đốc, Bộ máy chuyên môn, nội dung chính:
  - Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.
  - Chỉ đạo, giám sát việc Tổng giám đốc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị chi tiết đến từng lĩnh vực - liên quan đến hoạt động của SJ GROUP và Tổ hợp.
  - Chỉ đạo, giám sát việc cân đối thanh khoản, việc hoàn trả nợ, cơ cấu nợ, đàm phán nguồn vốn giải ngân cho dự án của SJ GROUP và Tổ hợp.
  - Chỉ đạo, giám sát việc triển khai bán sản phẩm, giải pháp gia tăng giá trị hàng hóa của SJ GROUP.
  - Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ cho người lao động theo quy định Nhà nước; điều kiện môi trường làm việc, việc thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác với người lao động.
  - Chỉ đạo, giám sát các nội dung khác liên quan đến trách nhiệm của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ SJ GROUP quy định.

## III. Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025

### 1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

TT	Tên chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025		
			KH	TH	% HT
1	Giá trị SXKD	10 <sup>9</sup> đ	2.479	820	33%
2	Giá trị đầu tư	10 <sup>9</sup> đ	3.755	730	19%
3	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	1.211	753	62%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	753	453	60%

## 2. Đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu trọng điểm:

### 2.1 Công tác đầu tư:

- *Dự án Nam An Khánh:* Ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài SOM điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 dự án; đồng thời triển khai lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ và ý tưởng kiến trúc cụm công trình HH5, CT3, CT4. Hoàn thành chỉnh trang 41 căn nhà phân khu Vista Palma; triển khai thi công 206 căn biệt thự, liên kế thuộc các phân khu Vista Serena và Vista Garden. Hạ tầng giao thông, chiếu sáng các Tuyến I, A1B, khu Vista Garden (GD1) đã hoàn thiện. Cảnh quan được nâng cấp với cung đường Ecopath và trồng mới hơn 9.000 cây xanh; đưa vào vận hành Trung tâm VICC; Hoàn thành bàn giao hệ thống điện đã đầu tư cho EVN.
- *Dự án Nam An Khánh mở rộng:* Được UBND TP gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Về công tác BT GPMB phần còn lại: vướng mắc về chủ trương đất dịch vụ đang được Thành phố Hà Nội rà soát đưa vào danh mục giải quyết.
- *Dự án Văn La:* UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500. Hoàn thành khôi phục và bổ sung mốc giới dự án theo Quyết định giao đất. Đã trình Cơ quan Nhà nước thẩm định BCNCKT đối với các hạng mục: CT2B, CT3B, khu thấp tầng, công trình dịch vụ CT2A và P3. Hoàn thành hạ ngầm đường điện 110KV và đang triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản, đảm bảo đủ điều kiện bán hàng.
- *Dự án Tiến Xuân:* Hoàn thành ký kết hợp đồng tư vấn lập ý tưởng Quy hoạch 1/2000 (với đối tác Perkins Eastman), tư vấn lập ý tưởng, nhiệm vụ quy hoạch và đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 và tư vấn đo vẽ hiện trạng dự án và tư vấn định hướng phát triển sản phẩm. Tổ chức thành công hội thảo công bố triển khai xây dựng quy hoạch Đô thị thông minh Tiến Xuân với chủ đề: “Kiến tạo tầm nhìn đô thị thông minh”.
- *Dự án Hòa Hải:* Hoàn thành công tác cắm mốc giới, thi công hàng rào bảo vệ và lấy ý kiến cộng đồng đối với đồ án QHCT 1/500 của dự án.
- *Dự án Ngọc Vòng:* Hoàn thành phê duyệt Đồ án QHCT 1/500 .
- *Dự án Thịnh Lang - Hoà Bình:* Hoàn thành xác nhận bồi thường GPMB Đợt 1; làm việc với Cơ quan Nhà nước về phương án cưỡng chế thu hồi đất đối với 16 hộ dân.

### 2.2 Công tác Kinh doanh:

- *Dự án Nam An Khánh:* Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng mua nhà tại Dự án.
- *Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì:* Hoàn thành cho thuê các mặt bằng tầng 1 tòa nhà CT1, CT5, CT6, CT9 và tầng 1, 15,16 tòa nhà HH3.

### 2.3 Công tác tài chính:

- Đảm bảo cân đối nguồn vốn cho hoạt động SXKD và thanh toán các khoản nợ đến hạn.

- Thực hiện thoái vốn đối với các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả.
- Tiếp tục triển khai hỗ trợ khách hàng mua nhà và giải ngân vốn vay tại các ngân hàng.

#### 2.4 Công tác quản trị điều hành khác:

- **Kiện toàn tổ chức:** Hoàn thành rà soát, điều chỉnh cơ cấu, chức năng nhiệm vụ và sắp xếp nhân sự tại các Ban/Chi nhánh; rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ; ban hành mô hình quản trị theo dự án và thành lập các Ban dự án.
- **Nâng cao năng lực:** Tuyển dụng đủ nhân lực đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh; triển khai giao mục tiêu và đánh giá công việc hàng tháng.
- **Giải pháp công nghệ:** Go-live thành công hệ thống Base để hỗ trợ quản lý công việc, văn bản và phê duyệt nội bộ.
- **Trải nghiệm nhân viên:** Tổ chức thành công các hoạt động gắn kết (tầm nhìn xanh 2025, buổi chia sẻ của lãnh đạo Công ty) và các hoạt động thể thao (Pickleball, Bóng đá).

### IV. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

#### 1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2026
1	Giá trị sản lượng	10 <sup>9</sup> đ	1.925
2	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	2.450
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	1.195
4	Cổ tức	%	10% -:- 15%

#### 2. Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2026.

- **Dự án Nam An Khánh:** Hoàn thành 100% khối lượng thi công nhà ở thấp tầng tại các phân khu Vista Serena và Vista Garden, hoàn thiện toàn bộ Hạ tầng kỹ thuật, nâng cấp cảnh quan. Bám sát các cơ quan chức năng để hoàn thiện thủ tục pháp lý song song với tiến độ điều chỉnh quy hoạch. Đây là những bước chuẩn bị then chốt nhằm nâng cao giá trị thặng dư của sản phẩm, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác mở bán và ghi nhận doanh thu.
- **Dự án Văn La:** Ưu tiên hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung và tiếp nhận bàn giao đất thực địa. Đây là tiền đề để dự án đủ điều kiện pháp lý mở bán các phân khúc thấp tầng và cao tầng. Trên cơ sở đó, Công ty định hướng tổ chức thi công đồng loạt cho các tòa CT2B, CT3B, khu thấp tầng, CCDV CT2A và hạ tầng xã hội đi kèm, đảm bảo hoàn thiện các điều kiện cần thiết và sẵn sàng đưa sản phẩm ra thị trường ngay khi đủ điều kiện.

- *Dự án Tiến Xuân*: Hoàn thiện các điều kiện pháp lý, quy hoạch và nghiên cứu thị trường đảm bảo sẵn sàng triển khai dự án.

### 3. Các nhiệm vụ mục tiêu chính:

#### 3.1 Công tác đầu tư:

- *Dự án Nam An Khánh*:
  - Về công tác Pháp lý và Quy hoạch: Hoàn thành các thủ tục gia hạn tiến độ dự án; phê duyệt điều chỉnh QHCT 1/500; chủ trương đầu tư công trình cao tầng CT3, CT4, HH5 và dứt điểm công tác tính tiền sử dụng đất bổ sung.
  - Về Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan: Phủ xanh 10.000 cây vào các ô đất trống và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường trục chính; Hoàn thiện hạ tầng nội khu cho khu Vista Serena, Vista Garden và các hạng mục hạ tầng cơ bản cho khu Lavista. Đồng thời, các công trình tiện ích công cộng như bãi đỗ xe P1, tổ hợp cây xanh kết hợp thể thao tại ô đất CX100, CCDV1 đưa vào vận hành để gia tăng giá trị đô thị.
  - Về Công trình kiến trúc, hoàn thành căn thấp tầng tại khu Vista Serena và Vista Garden sẽ được xây dựng hoàn thiện để bàn giao. Ngoài ra, dự án sẽ khởi công xây dựng phân khu thấp tầng Lavista.
  - Về Giải phóng mặt bằng và Bàn giao Hạ tầng kỹ thuật, Thực hiện tháo gỡ dứt điểm các vướng mắc về đất đai tại khu vực Viện Hóa và HTX An Dương để đảm bảo mặt bằng sạch. Song song với đó, tổ chức công tác chuẩn bị và bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm hệ thống cống bản và các trục đường chính cho đơn vị quản lý tiếp nhận.
- *Dự án Nam An Khánh mở rộng*:
  - Phối hợp chặt chẽ với UBND xã An Khánh để báo cáo UBND TP giải quyết dứt điểm vướng mắc cơ chế đất dịch vụ làm cơ sở triển khai chính sách bồi thường GPMB đối với 15,9 ha phần còn lại; tổ chức các bước quy trình bồi thường GPMB .
- *Dự án Văn La*:
  - Hoàn thành thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi CT2B, CT3B, thấp tầng, CCDV CT2A, P3; Nộp tiền sử dụng đất, bàn giao mốc giới ngoài thực địa; Cấp phép mở bán khu thấp tầng, cao tầng và Gia hạn tiến độ đầu tư dự án.
  - Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công các công trình Nhà mẫu; Cao tầng; Thấp tầng; Công cộng dịch vụ CT2A; Nhà trẻ, trường học; Cảnh quan tổng thể, công; Xanh, thông minh.
  - Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật cơ bản; Cấp điện, điện chiếu sáng; Cây xanh giao thông; San nền hoàn thiện các ô đất. Đồng loạt thi công các công trình nhà ở Cao tầng; Thấp tầng; Trường học, nhà trẻ; Công cộng dịch vụ CT2A; Hoàn thành thi công Nhà mẫu phục vụ bán hàng.
- *Dự án Tiến Xuân*: UBTP chấp thuận cho dự án được tiếp tục triển khai; Hoàn thành phê duyệt và điều chỉnh các cấp quy hoạch (QH 1/2000, QHCT

19461

GTY  
PHÂN  
ROU

5HP

1/500); Triển khai đo vẽ hiện trạng, từng bước thực hiện giải phóng mặt bằng tại các khu vực trọng điểm; Hoàn thiện nghiên cứu thị trường, xác định cơ cấu sản phẩm và khách hàng mục tiêu.

- *Dự án Hoà Hải - Đà Nẵng*: Được cơ quan quản lý Nhà nước phê duyệt QHCT 1/500; Nghiên cứu thị trường để định vị sản phẩm, phân đoạn đầu tư.
- *Dự án Ngọc Vũng*: Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư; nghiên cứu phương án QH điều chỉnh cục bộ QH 1/500, lồng ghép QH điều chỉnh quy hoạch phân khu theo định hướng của UBND đặc khu Vân Đồn.
- *Dự án Thịnh Lang*: Hoàn thành GPMB 100% diện tích; Thực hiện đo vẽ, khảo sát hiện trạng khu đất; Nghiên cứu thị trường, xây dựng cơ cấu sản phẩm và định hướng phát triển; Được cơ quan quản lý Nhà nước giao đất và hoàn thành nộp Tiền sử dụng đất; Triển khai đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật.

### 3.2 Công tác kinh doanh:

- Triển khai kinh doanh một số sản phẩm tại dự án Nam An Khánh, Văn La, Dự án Thịnh Lang và Dự án Bắc Trần Hưng Đạo.
- Hoàn thành công tác thu vốn tại các MB đã Kinh doanh. Tiếp tục kinh doanh mặt bằng tầng 17 và 1 phần tầng tầng 1 tòa nhà HH3.
- Triển khai công tác quản lý vận hành tại các dự án.

## V. Giải pháp hoàn thành kế hoạch năm 2026

### 1. Về quản trị hành chính, nhân sự:

- Kiện toàn mô hình tổ chức: Chuẩn hóa và tối ưu mô hình tổ chức của Công ty cùng các Đơn vị thành viên, quyết liệt thực thi mô hình quản trị dự án, đồng thời chuẩn hóa và đơn giản hóa các quy trình vận hành.
- Nâng cao năng lực tổ chức: Chuẩn hóa hệ thống quản trị hiệu suất (KPIs Đơn vị/Cá nhân), đáp ứng nhu cầu tuyển dụng, phát triển năng lực lãnh đạo và quản trị dự án, thúc đẩy mạnh mẽ chuyển đổi số trong quản lý dự án, dữ liệu và phần mềm nhân sự.
- Nâng cao trải nghiệm của CBNV: Hoàn thành triển khai các chương trình phát triển văn hóa, gắn kết nội bộ và nâng cao chất lượng dịch vụ của khối Hành chính Nhân sự, Công nghệ thông tin.

### 2. Về thúc đẩy tăng trưởng kinh doanh bền vững:

- Hoàn thiện pháp lý dự án: Giải quyết dứt điểm tồn tại của dự án cũ và thẩm định chặt chẽ pháp lý, quy hoạch và nghĩa vụ tài chính của dự án mới ngay từ khâu M&A và đấu thầu nhằm mục đích giảm rủi ro đình trệ và tăng tính thanh khoản.
- Chiến lược sản phẩm: Nghiên cứu thị trường để cơ cấu sản phẩm tiện ích, áp dụng tiêu chí đô thị xanh và thông minh nhằm mục đích đón đầu xu hướng, đáp ứng đúng nhu cầu ở thực và nâng cao chất lượng sống.
- Tối ưu hóa tài chính và dòng tiền: Lập kế hoạch tài chính chi tiết từng dự án, chủ động cơ cấu khoản vay và kiểm soát chặt chẽ việc phân bổ vốn nhằm mục đích giảm chi phí vốn, giảm áp lực thanh khoản và đảm bảo hiệu quả dòng tiền.

- Chuyên đổi số và quản trị vận hành: Tăng cường ứng dụng các phần mềm (như BIM, quản lý khách hàng, quản trị hệ thống,...) nhằm giảm lãng phí nguồn lực, hạn chế sai sót và cung cấp dữ liệu tức thời để hỗ trợ ra quyết định.

## **VI. Báo cáo của các thành viên độc lập HĐQT:**

### **1. Hoạt động của các thành viên độc lập Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị có 02 thành viên độc lập. Các thành viên độc lập HĐQT đều có năng lực chuyên môn và có kinh nghiệm trong các lĩnh vực chính của Công ty nên đã có những đóng góp quan trọng trong định hướng phát triển của công ty. Trong năm 2025 các thành viên độc lập HĐQT đều tham gia đầy đủ vào các quyết định/vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT, đảm bảo tính minh bạch, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích của Công ty và cổ đông.

### **2. Đánh giá của các thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT:**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã có những quyết sách linh hoạt, những chỉ đạo kịp thời về chiến lược đảm bảo sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, HĐQT đã thẩm định, ban hành các nghị quyết, phê duyệt theo đúng thẩm quyền các hoạt động Hội đồng quản trị, cũng như giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Giám đốc trong việc thực hiện mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của SJ GROUP xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- Các cổ đông (b/cáo);
- TV HĐQT, TV BKS (để biết);
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Bùi Quang Bách**



**BÁO CÁO**  
**CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**  
**Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu  
- Quý vị Cổ đông Công ty

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP), Ban kiểm soát SJ GROUP báo cáo tình hình hoạt động của SJ GROUP năm 2025, cụ thể như sau:

**I. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025**

Hoạt động của Ban kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Công tác triển khai thực hiện việc giám sát, kiểm tra kiểm soát trong Công ty được thực hiện theo kế hoạch năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy ý kiến thông qua các vấn đề của SJ GROUP như: thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, tham gia và cùng các bộ phận liên quan xem xét, có ý kiến bổ sung tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, kế hoạch kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát, việc thực hiện các quy định, quy chế quản lý nội bộ... đóng góp ý kiến trong công tác quản trị tại SJ GROUP.

Trong quá trình làm việc, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua các phương tiện email, điện thoại để hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất. Tình hình thực hiện kiểm tra, giám sát SJ GROUP của Ban kiểm soát trong năm 2025 tập trung vào các vấn đề sau:

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, kiến nghị với Hội đồng quản trị về tình hình thực hiện các nội dung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị;
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Giám sát tình hình tái cấu trúc của Công ty.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam, xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.



*[Handwritten signature]*

## **II. Đánh giá của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty trong năm 2025**

### **1. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã có nhiều nỗ lực trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, xây dựng định hướng, chỉ đạo điều hành Công ty, thảo luận và Quyết nghị những vấn đề chính của Công ty. Các Nghị quyết, Quyết nghị của Hội đồng quản trị phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty, cụ thể như sau:
- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên SJ GROUP năm 2025;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc quản trị rủi ro trong toàn Tổ hợp SJ GROUP liên quan hoạt động đầu tư, đảm bảo an toàn tài chính trong hoạt động SJ GROUP;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2025; Giám sát việc triển khai bán hàng của SJ GROUP;
- Giám sát việc đảm bảo chế độ theo quy định Nhà nước; điều kiện môi trường làm việc, việc thực hiện thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác với người lao động;
- Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của doanh nghiệp, kiểm tra và nghe Tổng giám đốc điều hành báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh từng quý và đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời;
- Đối với các hợp đồng có giá trị lớn cần có sự phê chuẩn, quyết định của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT đều được HĐQT xem xét ra Nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc ký và triển khai thực hiện;
- Các dự án triển khai thực hiện trước khi phê duyệt dự án đầu tư, đều được HĐQT xem xét phê duyệt các nội dung công việc kèm theo giá trị đảm bảo đúng quy định và trình tự thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các biện pháp để chỉ đạo điều hành SXKD do Tổng giám đốc trình đều được HĐQT xem xét phê duyệt trên nguyên tắc tập thể đảm bảo khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.

### **2. Kết quả giám sát đối với hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng giám đốc**

- Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về các vấn đề thuộc quyền Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty;
- Hoạt động của Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng Pháp luật, Nghị quyết của Đại hội cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Tại thời điểm 31.12.2025, số lượng nhân sự đã tăng thêm 27 người so với cùng kỳ 2024 để đáp ứng yêu cầu công việc.
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2025 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm. Chưa hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

### **3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty**

- Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát Công ty được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Mối quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ;
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời;
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và cung cấp đầy đủ cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan;
- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý của công ty phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động SXKD.

### **IV. Đánh giá tình hình hoạt động SXKD của Công ty năm 2025**

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Công ty, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

#### **1. Đánh giá về việc thực hiện chế độ kế toán và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025**

- Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2025 đã được lập trên cơ sở lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán, thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý, thận trọng, tuân thủ các quy định, các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam;
- Các Báo cáo tài chính bán niên và năm 2025 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2025 theo đúng Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Các báo cáo tài chính nói trên đã được soát xét, kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và không có ý kiến ngoại trừ của kiểm toán;
- Các chính sách kế toán, tài chính, thuế có sự thay đổi trong năm 2025 của Nhà nước đã được Công ty áp dụng và thực hiện nhất quán theo quy định và được thuyết minh cụ thể trên Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty;
- Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## 2. Kết quả thực hiện SXKD năm 2025

TT	Tên chỉ tiêu	ĐVT	Tổ hợp			Công ty mẹ		
			KH	TH	% HT	KH	TH	% HT
1	Giá trị SXKD	10 <sup>9</sup> đ	2.479	820	33%	2.324	740	32%
2	Giá trị đầu tư	10 <sup>9</sup> đ	3.755	730	19%	2.379	690	29%
3	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	1.211	753	62%	1.064	679	64%
4	Lợi nhuận	10 <sup>9</sup> đ	753	453	60%	750	446	59%

Căn cứ vào bảng tổng hợp trên: Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD năm 2025.

## 3. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán)

TT No	Chỉ tiêu Indicator	31/12/2024	31/12/2025
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
-	Tỷ số thanh khoản hiện thời (TSNH/Nợ ngắn hạn)	2,23	2,25
-	Tỷ số thanh toán nhanh {(TSNH - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn}	0,371	0,309
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu quản lý nợ</b>		
-	Tỷ số nợ/ Tổng tài sản	61,82%	56,28%
-	Tỷ số nợ/Vốn chủ sở hữu	162,01%	128,71%
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
-	Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/BQ giá trị HTK)	0,050	0,052
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	8,2%	9,53%
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	41,70%	48,35%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9,01%	10,53%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,44%	4,61%

## 4. Nhận xét và đánh giá

Với những kết quả đạt được trong năm 2025 của SJ GROUP, Ban kiểm soát SJ GROUP có những nhận xét như sau:

### 4.1 Những mặt đã làm được:

#### 4.1.1 Công tác đầu tư:

- Dự án Nam An Khánh: Ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài SOM

điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 dự án; đồng thời triển khai lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ và ý tưởng kiến trúc cụm công trình HH5, CT3, CT4. Hoàn thành chỉnh trang 41 căn nhà phân khu Vista Palma; triển khai thi công 206 căn biệt thự, liên kế thuộc các phân khu Vista Serena và Vista Garden. Hạ tầng giao thông, chiếu sáng các Tuyến I, A1B, khu Vista Garden (GD1) đã hoàn thiện. Cảnh quan được nâng cấp với cung đường Ecopath và trồng mới hơn 9.000 cây xanh; đưa vào vận hành Trung tâm VICC; Hoàn thành bàn giao hệ thống điện đã đầu tư cho EVN;

- **Dự án Nam An Khánh mở rộng:** Được UBND TP gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Về công tác BT GPMB phần còn lại: vướng mắc về chủ trương đất dịch vụ đang được Thành phố Hà Nội rà soát đưa vào danh mục giải quyết;
- **Dự án Văn La:** UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500. Hoàn thành khôi phục và bổ sung mốc giới dự án theo Quyết định giao đất. Đã trình Cơ quan Nhà nước thẩm định BCNCKT đối với các hạng mục: CT2B, CT3B, khu thấp tầng, công trình dịch vụ CT2A và P3. Hoàn thành hạ ngầm đường điện 110KV và đang triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản, đảm bảo đủ điều kiện bán hàng;
- **Dự án Tiến Xuân:** Hoàn thành ký kết hợp đồng tư vấn lập ý tưởng Quy hoạch 1/2000 (với đối tác Perkins Eastman), tư vấn lập ý tưởng, nhiệm vụ quy hoạch và đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 và tư vấn đo vẽ hiện trạng dự án và tư vấn định hướng phát triển sản phẩm. Tổ chức thành công hội thảo công bố triển khai xây dựng quy hoạch Đô thị thông minh Tiến Xuân với chủ đề: “Kiến tạo tầm nhìn đô thị thông minh”;
- **Dự án Hòa Hải:** Hoàn thành công tác cắm mốc giới, thi công hàng rào bảo vệ và lấy ý kiến cộng đồng đối với đồ án QHCT 1/500 của dự án;
- **Dự án Ngọc Vũng:** Hoàn thành phê duyệt Đồ án QHCT 1/500;
- **Dự án Thịnh Lang - Hoà Bình:** Hoàn thành xác nhận bồi thường GPMB Đợt 1; làm việc với Cơ quan Nhà nước về phương án cưỡng chế thu hồi đất đối với 16 hộ dân.

#### 4.1.2 Công tác kinh doanh, dịch vụ:

- **Dự án Nam An Khánh:** Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng mua nhà tại Dự án;
- **Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì:** Hoàn thành cho thuê các mặt bằng tầng 1 tòa nhà CT1, CT5, CT6, CT9 và tầng 1, 15, 16 tòa nhà HH3.

#### 4.1.3 Công tác tài chính:

- Đảm bảo cân đối nguồn vốn cho hoạt động SXKD và thanh toán các khoản nợ đến hạn;
- Đang thực hiện công tác thanh quyết toán thuế giai đoạn 2022-2024;
- Thực hiện thoái vốn đối với các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả;
- Tiếp tục triển khai hỗ trợ khách hàng mua nhà và giải ngân vốn vay tại các ngân hàng.

#### 4.1.4 Công tác quản trị điều hành khác:

- Kiện toàn tổ chức: Hoàn thành rà soát, điều chỉnh cơ cấu, chức năng nhiệm vụ và sắp xếp nhân sự tại các Ban/Chi nhánh; rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ; ban hành mô hình quản trị theo dự án và thành lập các Ban dự án;
- Nâng cao năng lực: Tuyển dụng đủ nhân lực đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh; triển khai giao mục tiêu và đánh giá công việc hàng tháng;
- Giải pháp công nghệ: Go-live thành công hệ thống Base để hỗ trợ quản lý công việc, văn bản và phê duyệt nội bộ;
- Trải nghiệm nhân viên: Tổ chức thành công các hoạt động gắn kết (tầm nhìn xanh 2025, buổi chia sẻ của lãnh đạo Công ty) và các hoạt động thể thao (Pickleball, Bóng đá).

#### 4.2 Một số hạn chế:

- + Công tác thu hồi công nợ còn chưa triệt để;
- + Tại ngày 31/12/2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty về hàng tồn kho vẫn còn khá lớn (hơn 4.246 tỷ đồng), tăng 40 tỷ so với đầu năm;
- + Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện trong năm 2025 mặc dù công ty cơ bản đã hoàn thành kế hoạch năm, một số chỉ tiêu có chuyển biến tích cực như chỉ tiêu quản lý nợ giảm rõ rệt, chỉ tiêu khả năng sinh lời tăng nhưng nếu xét so với một số đơn vị cùng ngành thì Công ty đạt tỷ lệ thấp không tương xứng với quy mô vốn và tiềm lực sẵn có của Công ty, chưa tận dụng được lợi thế và các biến động thị trường bất động sản trong giai đoạn 2024 – 2025.

#### V. Kiến nghị của Ban kiểm soát

1. Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc, tuyển dụng các vị trí còn thiếu để đáp ứng công việc theo yêu cầu và thoái vốn các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả;
2. Hoàn thành công tác thanh quyết toán thuế giai đoạn 2022-2024;
3. Tập trung thu hồi các khoản công nợ phải thu khác, phải thu khách hàng, các khoản ứng trước cho người bán và các khoản tạm ứng công nợ cá nhân. Thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản phải trả, các khoản nợ thuế;
4. Tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện ban hành các quy định, quy chế quản lý nội bộ của Công ty phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tiễn của Công ty. Công ty và các công ty con cần ban hành quy định về việc hạn chế các giao dịch tạm ứng/hoàn ứng bằng tiền mặt, tăng cường quy trình soát xét ước tính kế toán đối với đơn giá tiêu chuẩn phát triển đất thương phẩm;
5. Cần có giải pháp thu hồi vốn triệt để các khoản công nợ còn tồn đọng, tập trung nguồn vốn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng các dự án;
6. Xây dựng kế hoạch thực hiện quyết toán vốn đầu tư các dự án, công trình, hạng mục đã hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định;
7. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 có uy tín, kinh nghiệm, có tính độc lập cao để Soát xét Báo cáo tài chính bán niên và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

## VI. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2026

Để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát SJ GROUP dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

1. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của HĐQT, Tổng giám đốc;
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết ĐHCĐ/HĐQT, Nghị quyết, Quyết định, Quy chế của công ty, các yêu cầu của cổ đông lớn, nhóm cổ đông;
3. Thẩm định các Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm của Công ty;
4. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2026 của Công ty;
5. Kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng vốn: việc ban hành và thực hiện Quy chế tài chính, Quy định nội bộ của Công ty, việc sử dụng các Quỹ;
6. Kiểm tra giám sát tình hình quản lý dòng tiền, công tác kiểm kê và thực hiện các quy định về định mức;
7. Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban Tổng giám đốc Công ty;
8. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên các hoạt động của Công ty thông qua các Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026./.

Trân trọng cảm ơn!

### **Nơi nhận/ Recipients:**

- Các cổ đông (báo cáo);
- HĐQT, TGD, TV BKS (để biết);
- Lưu: BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Lê Thị Thùy**

Số: 03/TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**VỀ VIỆC KẾT QUẢ THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**  
**và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

**1. Báo cáo Kết quả SXKD năm 2025**

TT	Tên chỉ tiêu	ĐVT	Tổng hợp			Công ty mẹ		
			KH	TH	% HT	KH	TH	% HT
1	Giá trị SXKD	10 <sup>9</sup> đ	2.479	820	33%	2.324	740	32%
2	Giá trị đầu tư	10 <sup>9</sup> đ	3.755	730	19%	2.379	690	29%
3	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	1.211	753	62%	1.064	679	64%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	753	453	60%	750	446	59%

**2. Kế hoạch SXKD năm 2026**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Hợp nhất
1	Giá trị sản lượng	10 <sup>9</sup> đ	1.925
2	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	2.450
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	1.195
4	Cổ tức	%	10% - 15%



KQ

Để đảm bảo hiệu quả đầu tư, hiệu quả kinh doanh đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị SJ GROUP được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2026 (nếu thấy cần thiết) cho phù hợp tình hình, diễn biến của thị trường và các đặc thù kinh tế vĩ mô năm 2026.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Bùi Quang Bách**



Số: 04/TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán**  
**và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Căn cứ Điều lệ tổ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP);

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần SJ GROUP.

Hội đồng quản trị SJ GROUP kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

**1. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:**

Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 của SJ GROUP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y).

**2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:**

2.1. Chi tiết phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 (theo số liệu Báo cáo tài chính đã được kiểm toán):

STT	Diễn giải	Đơn vị tính	Giá trị
1	<b>Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025</b>	<b>Đồng</b>	<b>365.392.059.263</b>
1.1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	Đồng	3.890.088.209
1.2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	Đồng	361.501.971.054
2	<b>Phương án phân phối lợi nhuận</b>	<b>Đồng</b>	<b>297.474.828.000</b>
2.1	Trích lập các quỹ	Đồng	0
2.2	Chia cổ tức bằng cổ phiếu (dự kiến 10% tổng số cổ phần phổ thông đang lưu hành tại thời điểm chốt danh sách cổ đông có quyền nhận cổ tức)	Đồng	297.474.828.000
3	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại</b>	<b>Đồng</b>	<b>67.917.231.263</b>



**3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền và giao cho Hội đồng quản trị thực hiện:**

- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm chia cổ tức, mức cổ tức được trả đối với từng cổ phần, số tiền chi trả và tổ chức việc thực hiện chia cổ tức theo quy định của pháp luật nhưng không vượt tỷ lệ dự kiến nêu trên.
- Tổ chức thực hiện việc phân phối lợi nhuận và quyết định sử dụng lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối và các nguồn vốn chủ sở hữu khác của SJ GROUP tuân thủ quy định pháp luật, điều lệ của SJ GROUP, đảm bảo quyền lợi của SJ GROUP cũng như quyền lợi của các cổ đông.
- Chủ động thực hiện xử lý tất cả công việc phát sinh để hoàn thành việc phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức tại SJ GROUP tùy thuộc vào tình hình thực tế và yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



*[Handwritten Signature]*

**Bùi Quang Bách**

Số: 05/TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**VỀ VIỆC THÔNG QUA QUYẾT TOÁN THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT**  
**NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG ÁN THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

**1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025:**

Trong năm 2025, tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) đạt 60% theo kế hoạch, do vậy đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 được hưởng như sau:

TT	Nội dung	Dự toán	Tỷ lệ	Quyết toán
1	Hội đồng quản trị	504.000.000	60%	302.400.000
2	Ban kiểm soát	216.000.000		216.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>720.000.000</b>		<b>518.400.000</b>

**2. Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2026:**

- Dự toán thù lao của Hội đồng quản trị : Khi tỷ lệ hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) của Công ty hoàn thành  $\geq 100\%$  được hưởng như bảng tính dưới đây:

- Dự toán thù lao của Ban kiểm soát: không bị ảnh hưởng của tỷ lệ hoàn thành, được hưởng như bảng tính dưới đây:

TT	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên BKS	2	12	5.000.000	120.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>720.000.000</b>

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty <100% kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.



**Bùi Quang Bách**

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten mark*

Số: 06 /TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**VỀ VIỆC THÔNG QUA DANH SÁCH CÔNG TY KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**ĐỂ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP);*

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua danh sách công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một trong các Công ty dưới đây để làm đơn vị thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần SJ GROUP.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y).
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG).
- Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt Nam (Pwc).
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte).
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).

Trong trường hợp các Công ty có tên trong danh sách nêu trên không thể thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn một trong danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của SJ GROUP.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.



**Bùi Quang Bách**



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 11448693/68653713 - HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần SJ Group

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần SJ Group ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future  
with confidence

*Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Văn Huy  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5592-2025-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.916.016.146.912</b>	<b>5.038.895.124.317</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>153.004.638.105</b>	<b>172.907.922.346</b>
111	1. Tiền		142.212.112.328	155.271.833.314
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.792.525.777	17.636.089.032
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>43.073.929.193</b>	<b>18.324.664.452</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(11.423.510.000)	(10.988.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	36.680.439.193	11.496.064.452
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>446.418.857.128</b>	<b>623.255.756.061</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	211.088.313.470	213.928.461.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	136.407.375.220	43.782.834.765
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	6.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	246.817.173.111	496.312.882.764
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(147.894.004.673)	(136.768.423.011)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>4.241.946.683.698</b>	<b>4.201.847.486.703</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.246.637.555.374	4.206.538.358.379
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>31.572.038.788</b>	<b>22.559.294.755</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	28.886.751.563	18.859.184.270
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	1.766.891.373	2.781.414.661
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		918.395.852	918.695.824

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.963.993.855.386</b>	<b>2.805.367.424.813</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<i>212.936.269.542</i>	<i>117.053.467.975</i>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	162.953.401.567	67.070.600.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<i>214.329.600.985</i>	<i>220.499.841.314</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	213.603.890.419	219.754.546.616
222	Nguyên giá		328.758.662.060	326.912.110.150
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(115.154.771.641)	(107.157.563.534)
227	2. Tài sản cố định vô hình		725.710.566	745.294.698
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(273.501.485)	(253.917.353)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	12	<i>3.797.996.882</i>	<i>4.431.310.670</i>
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	15.832.845.014
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.034.848.132)	(11.401.534.344)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	14	<i>2.454.544.937.010</i>	<i>2.383.769.630.914</i>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	2.440.785.393.220	2.370.682.770.951
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	13.759.543.790	13.086.859.963
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	15	<i>41.931.268.026</i>	<i>42.598.642.330</i>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		58.243.068.750	58.243.068.750
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.311.800.724)	(15.644.426.420)
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<i>36.453.782.941</i>	<i>37.014.531.610</i>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.539.272.400	13.188.330.744
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	24.914.510.541	23.826.200.866
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.880.010.002.298</b>	<b>7.844.262.549.130</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.434.659.289.265</b>	<b>4.850.384.833.056</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.181.139.358.889</b>	<b>2.257.149.727.818</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	91.686.333.371	113.384.793.963
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	681.101.864.139	655.544.874.240
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	117.892.685.242	186.036.837.668
314	4. Phải trả người lao động		17.999.260.531	14.509.278.596
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	422.601.890.034	659.810.021.510
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		800.899.998	675.259.724
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	420.754.330.980	336.932.307.523
320	8. Vay ngắn hạn	20	335.880.000.000	197.380.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	92.422.094.594	92.876.354.594
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.253.519.930.376</b>	<b>2.593.235.105.238</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.208.327.754	193.208.327.754
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.452.162.560	3.205.579.520
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.328.075.507.261	1.986.815.822.463
338	4. Vay dài hạn	20	728.462.018.689	408.046.870.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		321.914.112	1.958.505.501
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.445.350.713.033</b>	<b>2.993.877.716.074</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>3.445.350.713.033</b>	<b>2.993.877.716.074</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.974.748.280.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		29.654.860.000	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	48.750.000.000
415	4. Cổ phiếu quỹ		-	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.431.939.342	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		365.392.059.263	866.237.448.209
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.890.088.209	597.729.396.647
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		361.501.971.054	268.508.051.562
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23	14.850.532.909	15.686.061.654
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.880.010.002.298</b>	<b>7.844.262.549.130</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	750.725.677.535	646.014.829.304
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	750.725.677.535	646.014.829.304
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(220.045.373.860)	(209.298.963.958)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		530.680.303.675	436.715.865.346
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.478.193.233	5.076.016.982
22	7. Chi phí tài chính		(1.289.502.659)	445.016.788
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(598.356.165)
25	8. Chi phí bán hàng		(9.200.232.148)	(2.248.077.257)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(69.069.163.184)	(67.791.478.018)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		453.599.598.917	372.197.343.841
31	11. Thu nhập khác		16.035.207	975.226.592
32	12. Chi phí khác	27	(341.313.848)	(17.542.713.424)
40	13. Lỗ khác		(325.278.641)	(16.567.486.832)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		453.274.320.276	355.629.857.009
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(91.396.187.641)	(96.227.889.152)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	1.088.309.674	9.987.771.807

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		362.966.442.309	269.389.739.664
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	22.1	361.321.074.397	268.508.051.562
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23	1.645.367.912	881.688.102
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.220	910
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31	1.220	910

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

02.  
TY  
1  
00  
1A  
5C

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		453.274.320.276	355.629.857.009
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.832.990.720	7.721.860.397
03	Các khoản dự phòng		12.228.065.966	26.229.847.569
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.478.193.233)	(5.508.471.528)
06	Chi phí lãi vay		-	598.356.165
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>470.857.183.729</b>	<b>384.671.449.612</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(31.958.234.211)	(197.212.847.471)
10	Tăng hàng tồn kho		(109.349.372.139)	(108.568.406.050)
11	Tăng các khoản phải trả		40.021.613.790	877.553.098.507
12	Tăng chi phí trả trước		(8.378.508.949)	(689.426.412)
14	Tiền lãi vay đã trả		(335.419.836.673)	(675.502.279.160)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(99.418.623.873)	(80.820.780.479)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(597.154.032)	(922.470.632)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(74.242.932.358)</b>	<b>198.508.337.915</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.554.567.555)	(1.541.824.699)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	432.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(34.500.000.000)	(14.695.796.256)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.000.000.000	23.541.673.809
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.300.000.000)	(36.112.300.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.117.198.433	10.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.542.234.484	3.501.954.519
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>75.304.865.362</b>	<b>(14.373.838.081)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		90.806.554.650	-
33	Tiền thu từ đi vay và hợp tác kinh doanh		1.563.307.148.689	1.398.320.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay và hợp tác kinh doanh		(1.675.078.920.584)	(1.264.092.910.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		-	(213.672.958.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(20.965.217.245)	(79.445.868.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(19.903.284.241)	104.688.631.834
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		172.907.922.346	68.219.290.512
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	153.004.638.105	172.907.922.346

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Số: 07 /TTr - SJG- HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**Về việc thông qua sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông như sau:

- Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty cho phù hợp với tình hình hoạt động, sản xuất của Công ty. Theo đó:
  - Bổ sung các mã ngành, nghề kinh doanh mới: 24 mã ngành, nghề.
  - Cập nhật, thay đổi mã ngành, nghề kinh doanh theo quy định pháp luật hiện hành (căn cứ theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ) như sau:
    - + Bỏ mã ngành, nghề kinh doanh: 6820, 5510.
    - + Bổ sung ngành, nghề kinh doanh: 6821, 6829, 5510, 5520.
  - Sửa đổi, bổ sung chi tiết của mã ngành, nghề kinh doanh: 7710.  
(Có tài liệu chi tiết sửa đổi, bổ sung kèm theo)
- Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 Điều lệ hiện hành của Công ty về ngành, nghề kinh doanh theo nội dung nêu tại Mục 1 nêu trên.
- Ủy quyền và Giao Hội đồng quản trị hoàn thiện nội dung và ban hành Điều lệ Công ty theo nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua. Giao Người đại diện theo pháp luật của Công ty triển khai thủ tục đăng ký thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty và các thủ tục khác có liên quan tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.



Bùi Quang Bách

## PHỤ LỤC

### DANH MỤC CÁC NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH ĐƯỢC THAY ĐỔI

(Đính kèm Tờ trình của Hội đồng quản trị số /TTr -SJG - HĐQT ngày /  
/2026)

**1. Bổ sung ngành, nghề kinh doanh sau** (kê khai trong trường hợp doanh nghiệp thông báo bổ sung ngành, nghề kinh doanh vào danh sách ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh):

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
1	Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản (Điều 61, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15)	6821	
2	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng Chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản Dịch vụ tư vấn bất động sản (trừ đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và tư vấn pháp luật về bất động sản) (theo Điều 3, Điều 67 và Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15)	6829	
3	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510	
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520	
5	Xây dựng nhà để ở	4101	
6	Xây dựng nhà không để ở	4102	
7	Xây dựng công trình đường sắt	4211	
8	Xây dựng công trình đường bộ	4212	

KG

2A

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
9	Xây dựng công trình điện	4221	
10	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	
11	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
12	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
13	Xây dựng công trình thủy	4291	
14	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	
15	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
16	Phá dỡ	4311	
17	Chuẩn bị mặt bằng	4312	
18	Dịch vụ cảnh quan	8130	
19	Cho thuê xe có động cơ	7710	
20	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721	
21	Đại lý lữ hành	7911	
22	Điều hành tua du lịch	7912	
23	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990	
24	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: - Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng (Điều 7, Nghị định số: 158/2024/NĐ-CP ngày 18/12/2024 quy định về hoạt động vận tải đường bộ) - Cho thuê xe có người lái để vận tải hành khách, hợp đồng chở khách đi tham quan, du lịch hoặc mục đích khác;	4932	
25	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311	

KG

N

1399  
ÔNG  
Ồ PH  
GR  
PHỐ

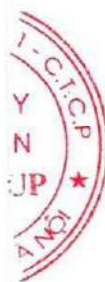
STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
26	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312	
27	Hoạt động thể thao khác	9319	
28	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác Chi tiết: Dịch vụ trông xe	9690	

**2. Bỏ ngành, nghề kinh doanh sau** (kê khai trong trường hợp doanh nghiệp thông báo bỏ ngành, nghề kinh doanh khỏi danh sách ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh):

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bỏ khỏi danh sách đã đăng ký	Mã ngành	Ghi chú
1	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; - Kinh doanh dịch vụ bất động sản: - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ định giá bất động sản; - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Dịch vụ đấu giá bất động sản (Hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); - Dịch vụ quảng cáo bất động sản; - Dịch vụ quản lý bất động sản.	6820	
2	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)	5510	

**3. Sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh sau** (kê khai trong trường hợp doanh nghiệp thông báo thay đổi nội dung chi tiết của ngành, nghề kinh doanh đã đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh):

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
3	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</p> <p>Chi tiết:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thiết kế quy hoạch xây dựng; (Điều 150 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> <li>- Tư vấn quản lý dự án; (Điều 152 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> <li>- Khảo sát xây dựng; (Điều 153 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> <li>- Thiết kế xây dựng công trình; (Điều 154 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> <li>- Giám sát thi công xây dựng; (Điều 155 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> <li>- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;</li> <li>- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; (Điều 156 Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng)</li> </ul>	7110	



Kg

Số: 08/TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**Về việc thay đổi địa chỉ trụ sở công ty**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).*

Để thuận tiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua:

1. Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ địa chỉ hiện tại sang địa chỉ cụ thể sau: **Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, TP. Hà Nội;**
2. Giao Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn thời gian chuyển trụ sở và thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty (bao gồm thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục liên quan khác với cơ quan nhà nước có thẩm quyền);
3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty sửa đổi điều khoản về trụ sở đăng ký của Công ty trong Điều lệ Công ty và các nội dung liên quan khác theo quy định của pháp luật, đồng thời ban hành bản Điều lệ Công ty sửa đổi nội dung này.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Bùi Quang Bách**

Số: 09 /TTr-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**Về việc thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; sửa đổi, bổ sung Quy chế**  
**nội bộ về quản trị Công ty; sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động**  
**của Hội đồng quản trị Công ty**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).*

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông như sau:

- 1. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty**  
*(Có tài liệu chi tiết sửa đổi, bổ sung kèm theo)*
- 2. Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty**  
*(Có tài liệu chi tiết sửa đổi, bổ sung kèm theo)*
- 3. Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của HĐQT**  
*(Có tài liệu chi tiết sửa đổi, bổ sung kèm theo)*

Giao Hội đồng quản trị Công ty hoàn thiện nội dung và ban hành Điều lệ Công ty; Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty theo nội dung đã được ĐHCĐ thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Bùi Quang Bách**



ĐIỀU/ KHOẢN	ĐIỀU LỆ HIỆN TẠI	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO
(1)	(2)	(3)	(4)
Điều 29, Khoản 1, Khoản 4, Khoản 5	<p><b>Điều 29. Chủ tịch, <del>Phó Chủ tịch</del> Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra <del>một</del> Chủ tịch và <del>một hoặc hai</del> Phó Chủ tịch.</p> <p>[...]</p> <p>4. Trường hợp <del>ở</del> Chủ tịch và <del>Phó Chủ tịch</del> Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm.</p> <p>[...]</p> <p>5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <del>Phó Chủ tịch</del> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra Chủ tịch.</p> <p>[...]</p> <p>4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm.</p> <p>[...]</p> <p>5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <b>thành viên khác</b> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. [...]</p>	Phù hợp với Khoản 4 Điều 156 Luật Doanh nghiệp 2020, sửa đổi năm 2025 và tình hình thực tiễn của Công ty

**NỘI DUNG ĐỀ XUẤT**  
**SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**

*Ghi chú:* Trong cột Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung (cột 3) trong Bảng dưới đây:

- **Phần chữ bôi đậm:** là phần đề xuất sửa đổi, bổ sung.

- ~~Phần chữ in nghiêng:~~ là phần đề xuất xóa, bỏ.

ĐIỀU/ KHOẢN	QUY CHẾ HIỆN TẠI	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO
(1)	(2)	(3)	(4)
Điều 6, Khoản 7	<p>a. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra <del>một</del> Chủ tịch và <del>một hoặc hai</del> Phó Chủ tịch. [...]</p> <p>b. Trường hợp Chủ tịch, <del>Phó Chủ tịch</del> Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <del>Phó Chủ tịch</del> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do</p>	<p>a. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra Chủ tịch. [...]</p> <p>b. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <b>thành viên khác</b> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì</p>	<p>Phù hợp với Khoản 4 Điều 156 Luật Doanh nghiệp 2020, sửa đổi năm 2025 và tình hình thực tiễn của Công ty</p>

ĐIỀU/ KHOẢN	QUY CHẾ HIỆN TẠI	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO
	bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. [...]	những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. [...]	
Điều 7, Khoản 4	Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch <del>hoặc Phó Chủ tịch</del> ), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.	Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.	Phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty
Điều 5, Khoản 3, Điểm i	Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác <del>có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch</del> thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 <del>Điều 138</del> , khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d, <b>điểm đ khoản 1 Điều 15 Điều lệ Công ty</b> và khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.	Sửa đổi phần quy định viện dẫn tới Điều lệ Công ty

## NỘI DUNG ĐỀ XUẤT

### SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

*Ghi chú:* Trong cột Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung (cột 3) trong Bảng dưới đây:

- **Phần chữ bôi đậm:** là phần đề xuất sửa đổi, bổ sung.

- ~~Phần chữ in nghiêng:~~ là phần đề xuất xóa, bỏ.

ĐIỀU/ KHOẢN	QUY CHẾ HIỆN TẠI	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO
(1)	(2)	(3)	(4)
Điều 7, Khoản 4	Trường hợp Chủ tịch, <del>Phó Chủ tịch</del> Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <del>Phó Chủ tịch</del> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. [...]	Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị bãi nhiệm, miễn nhiệm. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho <b>thành viên khác</b> thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. [...]	Phù hợp với Khoản 4 Điều 156 Luật Doanh nghiệp 2020, sửa đổi năm 2025 và tình hình thực tiễn của Công ty

ĐIỀU/ KHOẢN	QUY CHẾ HIỆN TẠI	NỘI DUNG ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO
(1)	(2)	(3)	(4)
Điều 11, Khoản 2, Điểm i	Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác <del>có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch</del> thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 <del>Điều 138</del> , khoản 1 <del>và</del> khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;	Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d, <b>điểm d khoản 1 Điều 15 Điều lệ Công ty và</b> khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.	Sửa đổi phần quy định viện dẫn tới Điều lệ Công ty
Điều 18, Khoản 4	Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch <del>hoặc Phó Chủ tịch</del> ), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.	Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.	Phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty

**TỜ TRÌNH**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
**Về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP).

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét, thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên mức tối đa 5.272.223.110.000 đồng, cụ thể như sau:

**1. Thông tin chung về phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.**

- |    |   |   |                                   |
|----|---|---|-----------------------------------|
| 1  | Tên tổ chức phát hành                         | : | Công ty Cổ phần SJ GROUP          |
| 2  | Tên cổ phiếu                                  | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần SJ GROUP |
| 3  | Mã chứng khoán                                | : | SJS                               |
| 4  | Loại cổ phiếu                                 | : | Cổ phiếu phổ thông                |
| 5  | Mệnh giá                                      | : | 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu |
| 6  | Vốn điều lệ trước chào bán:                   | : | 2.974.748.280.000 đồng            |
| 7  | Tổng số cổ phiếu đã phát hành                 | : | 297.474.828 cổ phiếu              |
| 8  | Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | : | 297.474.828 cổ phiếu              |
| 9  | Tổng số cổ phiếu quỹ                          | : | 0 cổ phiếu                        |
| 10 | Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, trong đó | : | 229.747.483 cổ phiếu              |
|    | - Chào bán cho cổ đông hiện hữu               | : | 200.000.000 cổ phiếu              |
|    | - Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025   | : | 29.747.483 cổ phiếu               |

*KG*

*N*

11 Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành : 5.272.223.110.000 đồng

**2. Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

1 Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 200.000.000 cổ phiếu

2 Giá chào bán dự kiến : 10.000 đồng/cổ phiếu

3 Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán dự kiến (theo mệnh giá) : 2.000.000.000.000 đồng

4 Mục đích chào bán : Thực hiện đầu tư Dự án Khu nhà ở Văn La

5 Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) cung cấp ("Danh sách").

6 Phương thức chào bán : Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

7 Tỷ lệ thực hiện quyền : Được xác định là số lượng cổ phiếu đang lưu hành chia (:) cho Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán.

Tại ngày thông qua phương án phát hành, tỷ lệ thực hiện quyền 100: 67,23, theo đó cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ nhận được 01 quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cứ 100 quyền mua sẽ được quyền mua thêm 67,23 cổ phiếu phát hành thêm.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định tỷ lệ thực hiện quyền tại thời điểm triển khai chào bán đảm bảo không vượt quá khối lượng đăng ký chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua.

8 Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền



chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba)

Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

9 Hạn chế chuyển nhượng

: - Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư mua do thực hiện quyền mua được mua lại từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

- Số cổ phiếu lẻ (như được quy định ở dưới đây) được HĐQT phân phối lại cho nhà đầu tư khác sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

- Số cổ phiếu chưa được phân phối sau thời gian thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu (trừ số cổ phiếu lẻ nêu trên) được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

10. Phương án làm tròn

: Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ do HĐQT lựa chọn



0101  
CÔ  
CỔ  
SJC  
INH

phân phối cho các nhà đầu tư khác theo quy định.

Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 100 cổ phiếu thì sẽ được quyền mua 67,23 cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống, cổ đông A sẽ được quyền mua 67 cổ phiếu. Phần lẻ 0,23 cổ phiếu sẽ được tổng hợp cùng các phần cổ phiếu lẻ phát sinh khác để Hội đồng Quản trị quyết định phân phối cho các nhà đầu tư khác theo quy định.

- 11 Phương án xử lý cổ phiếu còn lại : Chưa phân phối hết (nếu có) : HĐQT được quyền phân phối số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết này cho nhà đầu tư khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu và số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (trừ cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình làm tròn như quy định phía trên).

Việc phân phối số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại điều 42 – Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ và Điều 195 – Luật Doanh nghiệp 2020.

Trong trường hợp HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu này sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

- 12 Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : Đối tượng của đợt phát hành là cổ đông hiện hữu, cổ phiếu được chào bán theo tỷ lệ sở hữu, do vậy không phải áp dụng tỷ lệ chào bán thành công theo quy định tại điểm d khoản 2 điều 15 Luật Chứng khoán.

4

- 13 Phương thức phân phối : Tổ chức phát hành phân phối trực tiếp cho nhà đầu tư
- 14 Thời gian dự kiến chào bán : Trong năm 2026 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phát hành.
- 15 Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài : Ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài.
- 16 Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm : Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (tại HOSE) theo đúng quy định.

### 3. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025

- 1 Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 29.747.483 cổ phiếu
- 3 Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký phát hành dự kiến (theo mệnh giá) : 297.474.830.000 đồng
- 4 Mục đích phát hành : Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025
- 5 Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025.
- 6 Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành chia (:) cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành) : Tại thời điểm thông qua phương án phát hành, tỷ lệ phát hành là 10%.
- 7 Tỷ lệ thực hiện quyền : Được xác định là số lượng cổ phiếu đang lưu hành chia (:) cho Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.  
 Tại ngày thông qua phương án phát hành, tỷ lệ thực hiện quyền 100 : 10 theo đó cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ nhận được 01

994  
 IG T  
 PHÁ  
 RO  
 05

quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm, cứ 100 quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm sẽ được nhận thêm 10 cổ phiếu phát hành thêm.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định tỷ lệ thực hiện quyền tại thời điểm đăng ký phát hành đảm bảo không vượt quá khối lượng đăng ký phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua.

- 8 Chuyển nhượng quyền nhận cổ phiếu phát hành : Quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm không được chuyển nhượng.
- 9 Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành trả cổ tức năm 2025 được tự do chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng (nếu có) vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.
- 10 Phương án làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ bị hủy bỏ.  
Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 115 cổ phiếu, theo tỷ lệ phát hành sẽ được nhận 11,5 cổ phiếu.  
Theo nguyên tắc làm tròn xuống, cổ đông A sẽ được quyền mua 11 cổ phiếu. Phần lẻ 0,5 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.
- 11 Nguồn vốn thực hiện tăng vốn : Từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025.
- 12 Phương thức thực hiện : Cổ đông hiện hữu được nhận số cổ phiếu phát hành thêm theo phương thức thực hiện quyền. Quyền nhận cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không được phép chuyển nhượng.



- 13 Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng
- 14 Thời gian dự kiến phát hành : Trong năm 2026 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phát hành.
- 15 Phương thức phân phối : Cổ phiếu được phân phối trực tiếp cho các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức.
- 16 Đăng ký và Niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm : Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (tại HOSE) theo đúng quy định của pháp luật.

#### 4. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

##### 4.1. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 2.000.000.000.000 đồng (Hai nghìn tỷ đồng), sẽ được sử dụng cho việc thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc thuộc dự án Khu nhà ở Văn La.

Việc sử dụng số tiền thu được từ chào bán sẽ được sử dụng theo tiến độ thi công thực tế, chi tiết như sau:

TT	Công trình	Tổng vốn đầu tư dự kiến	Nguồn tài trợ		Tiến độ giải ngân
			Vốn Phát hành	Vốn khác	
I	Hạ tầng kỹ thuật	813.372	205.441	607.931	Quý IV/2026
II	Công trình kiến trúc				
1	Nhà ở liền kề và biệt thự	456.345	456.345	-	Quý IV/2026
2	Chung cư cao tầng	1.338.214	1.338.214	-	Quý IV/2026
3	Trường tiểu học	36.110	-	36.110	Quý IV/2026

TT	Công trình	Tổng vốn đầu tư dự kiến	Nguồn tài trợ		Tiến độ giải ngân
			Vốn Phát hành	Vốn khác	
4	Trường mầm non	24.173	-	24.173	Quý IV/2026
5	Công trình thương mại dịch vụ	99.672	-	99.672	Quý IV/2026
6	Công trình bãi đỗ xe nổi	27.156	-	27.156	Quý IV/2026
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.795.041</b>	<b>2.000.000</b>	<b>795.041</b>	

#### 4.2. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu không thu đủ số tiền dự kiến huy động, phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT cân nhắc và sử dụng riêng lẻ một cách tuần tự hoặc đồng thời các giải pháp như sau:

- Sử dụng vốn tự có;
- Sử dụng từ vốn vay ngân hàng;
- Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
- Phát hành trái phiếu;
- Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

#### 5. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc sau đây:

- Quyết định sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có) phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của SJ GROUP, phù hợp với quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi của cổ đông Công ty;
- Quyết định thời điểm triển khai các nội dung phương án phát hành, thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, bảo đảm lợi ích cổ đông;
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát cổ phiếu chưa phân phối hết liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn quyền quyết định việc phân phối lại số cổ phiếu này cho các nhà đầu tư khác và xác định mức giá phân phối phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Chủ động thực hiện các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu trên tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định pháp luật;
- Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc tăng vốn: thay đổi Giấy phép chứng nhận đăng ký kinh doanh, sửa đổi khoản mục về vốn điều lệ trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật;
- Xây dựng và thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo quy định pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- Các nội dung, công việc liên quan đến việc tăng vốn điều lệ nêu trên.

Hội đồng quản trị SJ GROUP kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung trên.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu: VT, VP HĐQT.



**Bùi Quang Bách**

*Ký*

*[Handwritten mark]*

*N*

Số: 01 /NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**DỰ THẢO**

**NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026**

**Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, ngày 23 tháng 4 năm 2026  
Tại Trung tâm hội nghị quốc tế VICC, Khu đô thị mới Nam An Khánh,  
đường An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;*

*Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần SJ Group (SJ GROUP);*

*Căn cứ các Tờ trình của Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ thường niên 2026;*

*Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026,  
ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Công ty cổ phần SJ Group.*

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 Công ty cổ phần SJ Group thống nhất thông qua các nội dung sau:

- 1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị:** như nội dung tại Báo cáo số 02/BC-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
- 2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty:** như nội dung tại Báo cáo số 01/BC-CT-BKS ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Ban Kiểm soát đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
- 3. Báo cáo Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026:** như nội dung tại Tờ trình số 03/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026
- 3.1 Báo cáo Kết quả SXKD năm 2025:** Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:



TT	Tên chỉ tiêu	ĐVT	Tổ hợp			Công ty mẹ		
			KH	TH	% HT	KH	TH	% HT
1	Giá trị SXKD	10 <sup>9</sup> đ	2.479	820	33%	2.324	740	32%
2	Giá trị đầu tư	10 <sup>9</sup> đ	3.755	730	19%	2.379	690	29%
3	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	1.211	753	62%	1.064	679	64%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	753	453	60%	750	446	59%

### 3.2 Kế hoạch SXKD năm 2026: Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Hợp nhất
1	Giá trị sản lượng	10 <sup>9</sup> đ	1.925
2	Doanh thu	10 <sup>9</sup> đ	2.450
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10 <sup>9</sup> đ	1.195
4	Cổ tức	%	10% - 15%

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua các chỉ tiêu kinh tế nêu trên, đồng thời thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2026 (nếu thấy cần thiết) cho phù hợp tình hình, diễn biến của thị trường và các đặc thù kinh tế vĩ mô năm 2026.

4. **Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:** như nội dung tại Tờ trình số 04/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
5. **Quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026:** như nội dung tại Tờ trình số 05/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

#### 5.1 Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025.

Đại hội đồng cổ đông thông qua thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 được hưởng như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Dự toán	Quyết toán
1	Hội đồng quản trị	Đồng	504.000.000	302.400.000
2	Ban kiểm soát	Đồng	216.000.000	216.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>Đồng</b>	<b>720.000.000</b>	<b>518.400.000</b>

## 5.2 Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.

- Dự toán thù lao của Hội đồng quản trị : Khi tỷ lệ hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) của Công ty hoàn thành  $\geq 100\%$  được hưởng như bảng tính dưới đây:

- Dự toán thù lao của Ban kiểm soát: không bị ảnh hưởng của tỷ lệ hoàn thành, được hưởng như bảng tính dưới đây:

TT	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên BKS	2	12	5.000.000	120.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>720.000.000</b>

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty  $< 100\%$  kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.

**6. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026:** như nội dung tại Tờ trình số 06/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty dưới đây để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của SJ GROUP.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt Nam (Pwc)
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)

Trong trường hợp các Công ty có tên trong danh sách nêu trên không thể thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn một trong danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của SJ GROUP.

**7. Phê duyệt sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty:** như nội dung tại Tờ trình số 07/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

**8. Phê duyệt việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty:** như nội dung tại Tờ trình số 08/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

**9. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị:** như nội dung tại Tờ trình số 09/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

**10. Thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty:** như nội dung tại Tờ trình số 10/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

**Điều 2.** Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần SJ Group giao Hội đồng quản trị Công ty căn cứ vào các nội dung trên triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành và các quy định của Công ty.

**Điều 3.** Các cổ đông Công ty; Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát; Tổng giám đốc; Các Phó Tổng giám đốc; Giám đốc Tài chính; Giám đốc các đơn vị trực thuộc; Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty cổ phần vốn góp; Các đơn vị và cá nhân liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện.

**Điều 4.** Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần SJ Group thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026, ngày 24/3/2026 với tỷ lệ biểu quyết tán thành là .....%.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 23 tháng 4 năm 2026./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**T/M. ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN 2026  
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**

**Bùi Quang Bách**

