

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Số: 28 /CBTT-SJG

Ngày ký: 28 /CBTT-SJG

CÔNG TY
CỔ PHẦN SJ
GROUP

Email:

info@sjgroup.vn

Thời gian ký:
20.10.2026
16:13:38
+07:00

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM
To: *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần SJ GROUP (SJ GROUP)
 - Mã chứng khoán/*Stock code*: SJS
 - Địa chỉ/*Address*: Ô đất CT6, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam / *Land lot CT6, Nam An Khanh Urban Area, An Khanh Commune, Hanoi City, Vietnam.*
 - Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0243 7684504/7684505/7684506
 - Email: info@sjgroups.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty Cổ phần SJ GROUP công bố thông tin về việc Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Văn La; Cập nhật và sửa đổi Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 4/9/2026 theo Nghị quyết số 163/NQ-SJG-HĐQT ngày 20/10/2026.

SJ GROUP Joint Stock Company hereby discloses information regarding the approval by the Company's Board of Directors of the adjustment to the financing structure for the Van La Urban Area Project; Update and amendment of Resolution No. 138/NQ-SJG-HĐQT dated August 22, 2026, and Resolution No. 145/NQ-SJG-HĐQT dated September 4, 2026, pursuant to Resolution No. 163/NQ-SJG-HĐQT dated October 20, 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/10/2026 tại đường dẫn www.sjgroups.com.vn/ / *This information was published on the company's website on 20/10/2026 (date), as in the link www.sjgroups.com.vn/*



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm / *Attached documents:*

- NQ số 163/NQ-SJG-HĐQT ngày
20/10/2026 / *Resolution No. 163/NQ-*
SJG-HĐQT dated October 20, 2026

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT
Person authorized to disclose information



NGUYỄN HẢI NINH



Số: 163 /NQ-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

Điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Văn La; Cập nhật và sửa đổi Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần SJ Group;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group V/v triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan của Công ty Cổ phần SJ Group;

Căn cứ Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group V/v thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;

Căn cứ quy chế nội bộ về quản trị Công ty của Công ty Cổ phần SJ Group, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị SJ Group;

Căn cứ Biên bản số Biên bản họp HĐQT ngày 20/10/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group về việc Điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Văn La và Sửa đổi Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Văn La, cụ thể như sau:

Căn cứ Khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 29/12/2026; Khoản 4 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025; Phương án huy động vốn tại mục 3 điều 1 Quyết định 2580/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội ngày 04/05/2023 và Báo cáo Nghiên cứu khả thi đã được Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt theo Công văn số 13940/SXD-QLXD ngày 26/06/2026.

Xét Tổng vốn đầu tư thực tế của dự án hiện đã thay đổi rất nhiều do sự thay đổi về đơn giá đầu tư. Việc gia tăng tỷ lệ vốn tự có của chủ sở hữu một mặt đảm bảo năng lực tài chính thực hiện dự án, đồng thời giảm chi phí lãi vay trong điều kiện tiếp cận thị



trường vốn vay cho hoạt động kinh doanh bất động sản hiện đang thu hẹp, Hội đồng Quản trị quyết định Điều chỉnh phương án huy động vốn để thực hiện đầu tư Dự án khu nhà ở Văn La (Tổng vốn đầu tư được phê duyệt tại quyết định 2580/QĐ-UBND là 2.795 tỷ đồng) cụ thể như sau:

- Vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư: 2.655 tỷ đồng (chiếm khoảng 95%);
- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 140 tỷ đồng (chiếm khoảng 5%).

Nguồn đầu tư được thực hiện trên nguyên tắc chủ đầu tư tự kê khai, tự chịu trách nhiệm về tính chính xác theo quy định. Nghiêm cấm việc huy động vốn trái pháp luật, nếu vi phạm sẽ áp dụng các chế tài xử lý theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 2: Thông qua việc sửa đổi Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần SJ Group như sau:

- a. Sửa đổi điểm 8 Phụ lục số 01 đính kèm Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 thành:

8 Mục đích phát hành : Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 theo Điều 1 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026

- b. Sửa đổi Khoản 1 và 3, Mục II Phụ lục số 02 đính kèm Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 thành:

1. Mục đích chào bán: Thực hiện đầu tư Khu nhà ở Văn La theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group.

3. Phương án bù đắp thiếu hụt vốn:

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu không 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 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.

- c. Sửa đổi điều Khoản i Điều 4 Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 thành:

- i. Thông tin về sở hữu nước ngoài tại Công ty:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: 50%
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: không quy định cụ thể.
- Theo Công văn số 4879/UBCK-PTTT ngày 23/08/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại SJG là 50%.



- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SJ Group tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026: 0,58%.

Điều 3: Thông qua việc cập nhật và bổ sung tài liệu thuộc Hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/09/2026, cụ thể như sau:

- Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 609/ĐK-SJG ngày 20/10/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group (thay thế Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 438/ĐK-SJG ngày 04/09/2026 của Công ty Cổ phần SJ Group);
- Nghị quyết số 163/NQ-SJG-HĐQT ngày 20/10/2026 của Hội đồng quản trị Công ty V/v Điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho Dự án Khu nhà ở Văn La; Cập nhật và sửa đổi Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026;
- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group;
- Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ngày 20/10/2026 (thay thế Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ngày 04/09/2026).
- Các tài liệu liên quan đến Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Điều 4: Hội đồng quản trị giao Tổng Giám đốc Công ty triển khai thực hiện nội dung Điều 1, Điều 2 và Điều 3 đúng quy định pháp luật, quy định của SJ Group.

Điều 5: Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các nội dung khác của Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026 không bị sửa đổi theo Nghị quyết này thì tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/8/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/9/2026.

Các Ông/Bà: Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Chánh văn phòng, Giám đốc các Ban chức năng, các đơn vị và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị Quyết này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS, KTNB;
- Lưu: VT.

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



BUI QUANG BÁCH