UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp

SJ GROUP

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 6270/GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09 tháng 11 năm 2026)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ... /.../..... tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Trụ sở : Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : (024) 3768 4502 Fax: Không có

Website : www.sjgroups.com.vn

Người được ủy quyền công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Hải Ninh Chức vụ: Giám đốc Tài chính

Điện thoại : (024) 3768 4502

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474 Fax: (+84 24) 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

QUYỂN 1/2

UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp

SJ GROUP
KIẾN TẠO NGÔI NHÀ VIỆT

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 670../GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..09.. tháng ..11.. năm 2026)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày ... /... /..... tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Trụ sở : Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : (024) 3768 4502 Fax: Không có

Website : www.sjgroups.com.vn

Người được ủy quyền công bố thông tin

Họ tên : Nguyễn Hải Ninh Chức vụ: Giám đốc Tài chính

Điện thoại : (024) 3768 4502

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Hà Đông, Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474 Fax: (+84 24) 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần SJ Group
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Giá bán:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Tổng số lượng chào bán:	**200.000.000 cổ phiếu** *(Hai trăm triệu cổ phiếu)*
Tổng giá trị chào bán:	**2.000.000.000.000 đồng** *(Hai nghìn tỷ đồng) (tính theo mệnh giá)*

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : (+84 24) 3944 5474 Fax: (+84 24) 3944 5475

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ : Số 2, Đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện Thoại : (084) 8 3824 5252 Fax: (084) 8 3824 5250

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....7
1. Tổ chức phát hành.....7
2. Tổ chức tư vấn.....7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....8
1. Rủi ro về kinh tế.....8
2. Rủi ro về luật pháp.....10
3. Rủi ro đặc thù của ngành.....11
4. Rủi ro của đợt chào bán.....13
5. Rủi ro pha loãng.....14
6. Rủi ro quản trị công ty.....16
7. Rủi ro khác.....18
III. CÁC KHÁI NIỆM.....19
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....23
1. Giới thiệu chung về Tổ chức Phát hành.....23
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....26
3. Cơ cấu tổ chức công ty.....29
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành.....29
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....34
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.....39
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp ..40
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....40
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....41
10. Hoạt động kinh doanh.....42
11. Chính sách đối với người lao động.....76
12. Chính sách cổ tức.....79
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....79
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....79
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....80
16. Thông tin về cam kết của tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích: Có.....82

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH 82
1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 82
2. Tình hình tài chính 84
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành 95
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 97
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NGƯỜI NỘI BỘ 99
1. Thông tin về cổ đông sáng lập 99
2. Thông tin về cổ đông lớn 99
3. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng 100
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 127
1. Loại cổ phiếu: 127
2. Mệnh giá: 127
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 127
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 127
5. Giá chào bán dự kiến: 127
6. Phương pháp tính giá: 127
7. Phương thức phân phối 127
8. Đăng ký mua cổ phiếu 128
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu 128
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu 129
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 130
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 130
13. Hủy bỏ đợt chào bán 130
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 130
15. Các loại thuế có liên quan 131
16. Thông tin về các cam kết 131
17. Thông tin về các chứng khoán được chào bán, phát hành trong cùng đợt 131
VIII.MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 132
1. Mục đích chào bán 132
2. Phương án khả thi 132
3. Thông tin chung về tình hình triển khai dự án 137
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 146
1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 146

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....148
1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....148
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....148
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....149
XII. PHỤ LỤC.....150

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết ---- 35
Bảng 2: Quá trình tăng vốn của SJ Group ---- 39
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 23/03/2026 ---- 40
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất ---- 56
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ ---- 56
Bảng 6: Lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất ---- 58
Bảng 7: Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ ---- 58
Bảng 8: Tài sản cố định hợp nhất ---- 60
Bảng 9: Tài sản cố định công ty mẹ ---- 60
Bảng 10: Một số tài sản cố định lớn của SJ Group tại thời điểm 30/09/2026 ---- 61
Bảng 11: Bất động sản đầu tư công ty mẹ/hợp nhất (*) ---- 61
Bảng 12: Tài sản dở dang dài hạn hợp nhất (*) ---- 62
Bảng 13: Tài sản dở dang dài hạn Công ty mẹ (*) ---- 62
Bảng 14: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của SJ Group ---- 63
Bảng 15: Kết quả SXKD hợp nhất năm 2024 và 2025 và 9 tháng đầu năm 2026 ---- 64
Bảng 16: Danh sách các hợp đồng lớn của SJ Group ---- 65
Bảng 17: Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của SJ Group ---- 66
Bảng 18: Một số giải thưởng mà SJ Group đã nhận được trong quá trình hoạt động ---- 69
Bảng 19:So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số Công ty Bất động sản niêm yết tại 31/12/2025 ---- 69
Bảng 20: Cơ cấu nhân sự của SJ Group ---- 77
Bảng 21: Chính sách cổ tức của SJ Group ---- 79
Bảng 22: Các hợp đồng thuê đất của SJ Group ---- 79
Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất ---- 82
Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD Công ty mẹ ---- 83
Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ ---- 85
Bảng 26: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty hợp nhất ---- 85
Bảng 27: Thời gian khấu hao ước tính ---- 86
Bảng 28: Mức lương bình quân của người lao động SJ Group ---- 87
Bảng 29: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2025 ---- 87
Bảng 30: Các khoản phải thu của Công ty mẹ ---- 87
Bảng 31: Các khoản phải thu theo Công ty hợp nhất ---- 88
Bảng 32: Chi tiết các khoản thu quá hạn của Công ty tại ngày 30/9/2026 ---- 89
Bảng 33: Nợ phải trả của Công ty mẹ ---- 91
Bảng 34: Nợ phải trả theo Công ty hợp nhất ---- 91
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ ---- 92
Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp theo Công ty hợp nhất ---- 93
Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ ---- 93
Bảng 38: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất ---- 94
Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu ---- 94
Bảng 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của SJ Group ---- 97

Bảng 41: Danh sách cổ đông lớn ---------- 99
Bảng 42: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn trước và sau chào bán ---------- 100
Bảng 43: Danh sách thành viên HĐQT của SJ Group ---------- 101
Bảng 44: Danh sách Kiểm soát viên của SJ Group ---------- 110
Bảng 45: Danh sách Ban Tổng Giám đốc SJ Group ---------- 115
Bảng 46: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu ---------- 128
Bảng 47: So sánh Tổng mức đầu tư theo Báo cáo khả thi ban đầu và ---------- 140
Bảng 48: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào dự án ---------- 146

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2015-2025 8
Biểu đồ 2: Lạm phát giai đoạn 2015-2025 9

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần SJ Group 29
Hình 2: Vị trí dự án Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng 43
Hình 3: Tổng mặt bằng tiện ích Visa Nam An Khánh 45
Hình 4: Phối cảnh một số phân khu điển hình của dự án Vista Nam An Khánh 45
Hình 5: Phối cảnh một phần dự án Nam An Khánh 46
Hình 6: Vị trí dự án Văn La 47
Hình 7: Phối cảnh một số phân khu điển hình của dự án Vista Văn La 48
Hình 8: Phối cảnh Dự án Khu đô thị Tiến Xuân 50
Hình 9: Phối cảnh Dự án Khu đô thị sinh thái Sông Đà Ngọc Vừng 52
Hình 10: Phối cảnh Dự án Thịnh Lang 53
Hình 11: Một số dự án nổi bật mà CTCP SJ Dịch Vụ quản lý và thực hiện 54

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông: **Bùi Quang Bách** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: **Trần Như Trung** Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông: **Trần Việt Dũng** Chức vụ: Kế Toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật:

Ông: **Nguyễn Trung Hiếu** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Ủy quyền số 46/2025/UQ-TGĐ-NSI ngày 02/06/2025 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 25.08/2026/TVPHCP/NSI-SJG ký ngày 25/08/2026 với Công ty Cổ phần SJ Group. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần SJ Group cung cấp.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

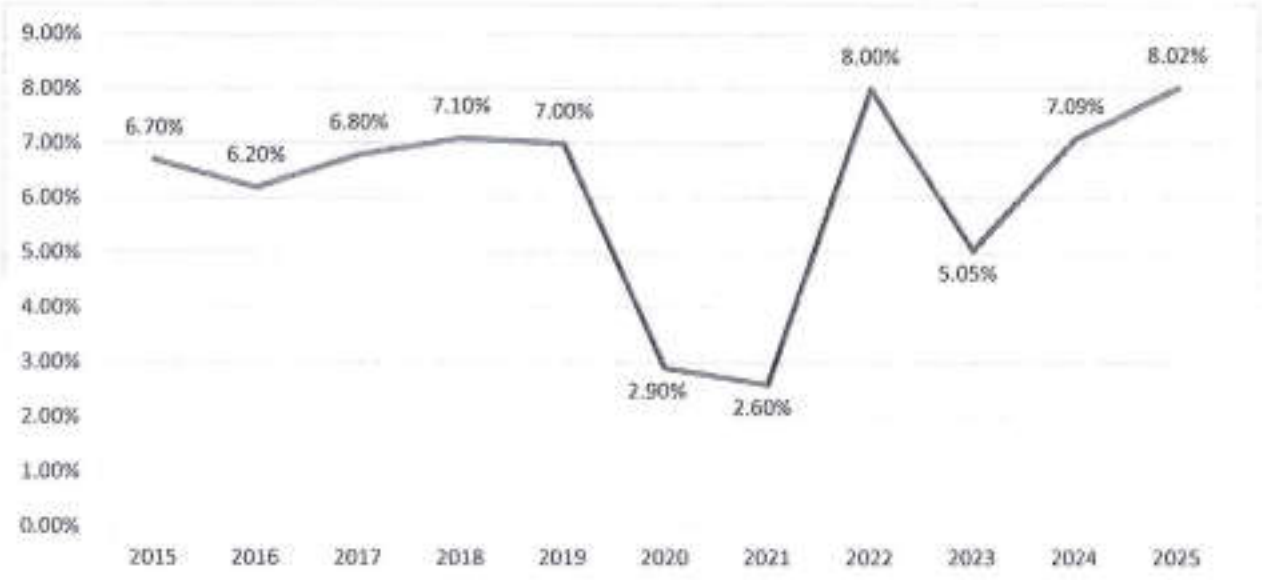
1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế; ii) lạm phát và iii) lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP) là nhân tố quan trọng, ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2015-2025



Nguồn: Tổng cục thống kê

Năm 2024, các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới tiếp tục tác động tiêu cực lên triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của thế giới. Trong năm 2024, bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, như xung đột vũ trang giữa Nga và Ukraina tiếp tục kéo dài, bất ổn chính trị tại Trung Đông tiếp tục diễn biến căng thẳng; cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn; thiên tai; dịch bệnh, … Tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam vẫn có những tăng trưởng đáng kể, GDP của Việt Nam tăng trưởng 7,09% so với năm trước.Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam đạt 786,29 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm trước trong đó xuất khẩu tăng 14,3%; nhập khẩu tăng 16,7%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước. Lạm phát ở mức được kiểm soát ở mức phù hợp và đạt mục tiêu Quốc hội đề ra, hỗ trợ tích cực cho tăng trưởng kinh tế.

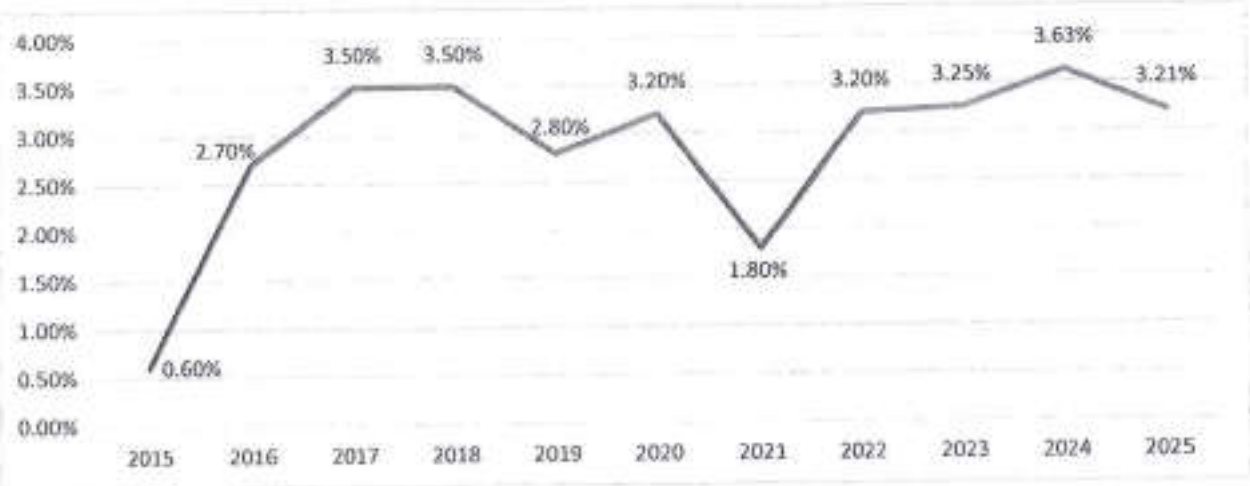
Tuy nhiên, bước sang năm 2025, bức tranh kinh tế đối diện với những rủi ro mới khó lường khi làn sóng bảo hộ thương mại lên ngôi. Các động thái tăng thuế quan từ Mỹ vào tháng 4/2025 đã châm ngòi cho nguy cơ chiến tranh thương mại toàn cầu, làm đứt gãy chuỗi cung ứng và suy giảm sức cầu tiêu dùng. Phản ánh thực trạng này, OECD đã hạ dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2025 xuống mức 3,1%.

6 tháng đầu năm 2026, đà giảm tốc của kinh tế thế giới (dự báo tăng trưởng lùi về mức 3%) tiếp tục tạo áp lực gián tiếp lên nền kinh tế trong nước. Mặc dù vậy, nhờ các chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt của Chính phủ nhằm duy trì thanh khoản, ổn định mặt bằng lãi suất và thúc đẩy giải ngân đầu tư công, nền kinh tế vẫn duy trì được sự ổn định tương đối. Đối với lĩnh vực bất động sản, sự biến động vĩ mô trong giai đoạn 2025 – nửa đầu 2026 mang tính chất của một chu kỳ sàng lọc mạnh mẽ. Đây là thách thức nhưng cũng là cơ hội để các doanh nghiệp có nền tảng tài chính vững vàng, quỹ đất sạch và chiến lược linh hoạt chủ động tái cơ cấu, củng cố vị thế để đón đầu chu kỳ phục hồi mới của thị trường

1.2. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố trong những năm gần đây, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đang được kiểm soát ở mức ổn định.

Biểu đồ 2: Lạm phát giai đoạn 2015-2025



Nguồn: Cục Thống kê

Năm 2024 ghi nhận nỗ lực hạ nhiệt lạm phát toàn cầu sau giai đoạn tạo đỉnh, tiêu biểu là động thái nới lỏng chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn như FED, trong khi tại Việt Nam, lạm phát được kiểm soát thành công với CPI bình quân tăng 3,63%, tạo bộ đệm vĩ mô ổn định. Tuy nhiên, bước sang năm 2025 và sáu tháng đầu năm 2026, bức tranh lạm phát toàn cầu xuất hiện những rủi ro đảo chiều phức tạp, chủ yếu xuất phát từ làn sóng tăng thuế quan, đứt gãy chuỗi cung ứng do căng thẳng thương mại quốc tế và chi phí vận tải leo thang. Bối cảnh này gia tăng áp lực gia tăng lạm phát đối với Việt Nam, đẩy nền kinh tế đối diện với chu kỳ chi phí đẩy. Mặc dù rủi ro lạm phát trong

nước hiện vẫn trong tầm kiểm soát của cơ quan điều hành, Tổ chức Phát hành đánh giá đây là yếu tố rủi ro trọng yếu có khả năng châm ngòi cho sự leo thang của chi phí nguyên vật liệu thi công và thiết lập lại mặt bằng lãi suất huy động ở mức cao. Hệ quả của xu hướng này không chỉ thu hẹp biên lợi nhuận và gia tăng chi phí vốn, mà còn kìm hãm sức mua của nhà đầu tư, từ đó tạo áp lực làm chậm tiến độ bán hàng, lùi thời điểm hạch toán dòng tiền và tác động trực tiếp đến tính khả thi của các phương án tài chính dự kiến của Công ty.

1.3. Rủi ro lãi suất

Lãi suất là biến số kinh tế nhạy cảm, sự thay đổi của lãi suất sẽ tác động làm thay đổi hành vi sản xuất và tiêu dùng của xã hội. Đối với các doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí đi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của ngành đó.

Trong giai đoạn 2024-2025, Ngân hàng Nhà nước duy trì chính sách tiền tệ nới lỏng thận trọng, giữ lãi suất điều hành ở mức thấp và nới room tín dụng nhằm hỗ trợ thanh khoản nền kinh tế trước áp lực tỷ giá và bối cảnh quốc tế biến động.

Trong bối cảnh kinh tế năm 2026, mặc dù Ngân hàng Nhà nước đã bắt đầu triển khai các chính sách nới lỏng thận trọng nhằm hỗ trợ tăng trưởng sau giai đoạn thắt chặt vào cuối năm 2025, tuy nhiên mặt bằng lãi suất thị trường vẫn duy trì ở mức cao và có sự phân hóa mạnh giữa các kỳ hạn. Đặc biệt, những diễn biến phức tạp từ các nền kinh tế lớn và áp lực lạm phát năng lượng toàn cầu vẫn đang gây ra những rào cản nhất định cho việc giảm lãi suất cho vay trong nước một cách đồng bộ.

Do đặc thù ngành bất động sản có nhu cầu vốn lớn và Công ty đang gia tăng sử dụng đòn bẩy tài chính để tài trợ thi công các dự án trọng điểm, việc lãi suất cho vay duy trì ở mức cao sẽ làm gia tăng đáng kể chi phí lãi vay, ảnh hưởng trực tiếp đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp. Đồng thời, lãi suất cho vay mua nhà ở mức cao cũng làm giảm khả năng tiếp cận và sử dụng đòn bẩy của khách hàng, tiềm ẩn rủi ro làm suy giảm sức mua, kéo dài thời gian bán hàng và làm chậm dòng tiền thu hồi từ các dự án. Nhằm giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã và đang chủ động đa dạng hóa kênh huy động, tối ưu hóa cơ cấu nợ và tăng cường bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để đảm bảo tính tự chủ và an toàn tài chính.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty Cổ phần SJ Group là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, hoạt động sản xuất kinh doanh của SJ Group chịu sự điều chỉnh trực tiếp của hệ thống pháp luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu. Việc hệ thống các Luật sửa đổi chính thức có hiệu lực và đi vào thực thi từ giai đoạn 2024–2025 mang lại khung pháp lý minh bạch hơn, song cũng đặt ra yêu cầu khắt khe về tính tuân thủ đối với các chủ đầu tư. Do các dự án trọng điểm của Công ty có quy mô lớn và kéo dài qua nhiều thời kỳ, việc thay đổi hoặc chậm trễ trong ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định, Thông tư) của cơ quan quản lý nhà nước có thể dẫn đến rủi ro kéo dài thời gian hoàn thiện thủ tục giao đất, tính tiền sử

dựng đất, thẩm định quy hoạch chi tiết hoặc cấp phép xây dựng. Ngoài ra, hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới đến Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù của ngành

3.1. Rủi ro về diễn biến của thị trường Bất động sản Việt Nam

Hoạt động kinh doanh của Công ty gắn liền với sự thăng trầm của thị trường bất động sản Việt Nam, một lĩnh vực có tính chu kỳ cao và vô cùng nhạy cảm với các biến số kinh tế vĩ mô cũng như các chính sách điều tiết của Nhà nước. Trong trường hợp thị trường rơi vào chu kỳ đi xuống hoặc đối mặt với các diễn biến bất lợi như: thanh khoản toàn thị trường sụt giảm, tâm lý phòng thủ và thắt chặt chi tiêu của nhà đầu tư, sự ách tắc của các kênh huy động vốn (như thị trường trái phiếu doanh nghiệp) hay dòng vốn tín dụng vào bất động sản bị siết chặt, lực cầu đối với các sản phẩm nhà ở và thương mại sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Những yếu tố này trực tiếp đe dọa đến khả năng hấp thụ sản phẩm tại các dự án trọng điểm mà Công ty đang và chuẩn bị triển khai. Khi đó, Công ty có thể phải đối mặt với tình trạng ứ đọng vốn, gia tăng hàng tồn kho, tiến độ mở bán và thu hồi dòng tiền bị đình trệ, đồng thời có thể phải tăng cường các chính sách chiết khấu hoặc chi phí tiếp thị để kích cầu. Hệ quả tổng hợp từ những rủi ro này sẽ gây áp lực lớn lên thanh khoản, làm tăng tỷ lệ chi phí vốn và có thể ảnh hưởng bất lợi trọng yếu đến doanh thu, biên lợi nhuận cũng như khả năng hoàn thành các phương án tài chính đã đặt ra.

3.2. Rủi ro cạnh tranh

Thị trường bất động sản Việt Nam đang chứng kiến sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt với sự tham gia của nhiều doanh nghiệp phát triển bất động sản quy mô lớn. Trong những năm gần đây, một số lượng lớn các công ty trong ngành đã và đang đẩy mạnh phát triển các dự án có quy mô và tính phức tạp cao trên khắp cả nước. Các tập đoàn lớn trong nước như Vingroup, Him Lam, Novaland, Nam Long, Hưng Thịnh, Phát Đạt, Đất Xanh... cũng như các thương hiệu quốc tế uy tín như CapitaLand và Keppel Land (Singapore) liên tục mở bán dự án mới tại nhiều vị trí trọng điểm với phân khúc khách hàng đa dạng. Điều này dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt trên mọi phương diện.

Mặc dù SJ Group sở hữu lợi thế về quỹ đất sạch tại các vị trí đắc địa và luôn nỗ lực hoàn thiện sản phẩm từ khâu thiết kế, xây dựng, tiến độ thực hiện cho đến hợp tác chặt chẽ với các đơn vị phân phối uy tín, song không có gì có thể bảo đảm rằng Công ty sẽ cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng. Để gia tăng thị phần, SJ Group có thể phải gia tăng đáng kể chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu. Trong trường hợp Công ty không thể đáp ứng kịp thời những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc không linh hoạt trong các chính sách ưu tiên dành cho

khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của SJ Group có thể bị ảnh hưởng.

3.3. Rủi ro tỷ giá và biến động giá vật tư

Đặc thù của ngành kinh doanh và phát triển bất động sản đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn và thời gian triển khai dự án kéo dài, do đó SJ Group chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự biến động của giá cả vật tư và tỷ giá hối đoái. Về rủi ro giá vật tư, chi phí nguyên vật liệu xây dựng (như sắt thép, xi măng, cát, đá...) chiếm tỷ trọng rất lớn trong cơ cấu tổng mức đầu tư của các dự án. Sự gia tăng đột biến của giá cả vật liệu trên thị trường do áp lực lạm phát, đứt gãy chuỗi cung ứng hay biến động giá năng lượng có thể làm tăng chi phí thi công, đội vốn đầu tư và gây khó khăn cho việc quản lý ngân sách dự án.

Song song đó, rủi ro tỷ giá cũng tác động không nhỏ đến chi phí đầu vào. Tính đến thời điểm tháng 8/2026, chỉ số đồng đô la Mỹ (DXY) tiếp tục duy trì sức mạnh và neo quanh ngưỡng 99 điểm[1]. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ việc lạm phát tại Mỹ vẫn ở mức đáng lo ngại, khiến Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) duy trì quan điểm điều hành chính sách tiền tệ thắt chặt. Giới quan sát dự báo FED có thể sẽ chỉ thực hiện một đợt cắt giảm lãi suất nhỏ (khoảng 25 điểm cơ bản) trong cả năm 2026 thay vì nới lỏng mạnh tay như kỳ vọng trước đó. Động thái neo giữ lãi suất cao của FED đã tạo áp lực lớn lên tỷ giá USD/VND, đẩy tỷ giá bán tại các ngân hàng thương mại trong nước lên ngưỡng trên 26.300 đồng/USD.

Đối với SJ Group, khi đẩy mạnh phát triển các tổ hợp đô thị và sinh thái cao cấp, Công ty phải nhập khẩu một số máy móc, trang thiết bị hoàn thiện (như hệ thống cơ điện thông minh, thang máy) hoặc thanh toán chi phí cho các đối tác, nhà thầu tư vấn thiết kế quốc tế. Sự leo thang của đồng USD và sự mất giá tương đối của Đồng Việt Nam sẽ trực tiếp làm đội chi phí đầu tư bằng nội tệ. Nếu Công ty không thể bù đắp phần chi phí gia tăng này thông qua việc điều chỉnh tăng giá bán sản phẩm do những hạn chế về sức mua và áp lực cạnh tranh trên thị trường, biên lợi nhuận gộp, lưu chuyển tiền tệ và hiệu quả kinh doanh tổng thể của Công ty sẽ bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

3.4. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Bất động sản là lĩnh vực đòi hỏi thời gian chuẩn bị và quá trình triển khai thi công kéo dài, do đó rủi ro chậm tiến độ là một trong những thách thức trọng yếu đối với hoạt động kinh doanh của SJ Group. Tiến độ của các dự án trọng điểm mà Công ty đang đẩy mạnh triển khai, như Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng, Dự án Khu nhà ở Văn La, hay các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện quy hoạch phân khu như Tiến Xuân, Hòa Hải và Sông Đà Ngọc Vừng, phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố đan xen. Các nguyên nhân tiềm ẩn có thể gây ách tắc tiến độ bao gồm:

- Vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, sự kéo dài trong khâu thẩm định và phê duyệt các thủ tục pháp lý (điều chỉnh quy hoạch 1/500, xác định tiền sử dụng đất, cấp phép xây dựng);

[1] https://vn.investing.com/indices/usdollar

- Rủi ro đứt gãy chuỗi cung ứng vật tư;
- Nhu cầu thị trường thay đổi so với dự kiến của doanh nghiệp khi bắt đầu triển khai đầu tư, hoặc;
- Những khó khăn khách quan trong việc thu xếp nguồn vốn tài trợ dự án.

Bất kỳ sự gián đoạn nào trong chuỗi quy trình này đều dẫn đến hệ lụy trực tiếp là làm đội vốn đầu tư do chi phí lãi vay, chi phí quản lý dự án và sự trượt giá của nguyên vật liệu gia tăng theo thời gian. Quan trọng hơn, việc không hoàn thành tiến độ xây dựng và bàn giao sản phẩm theo đúng cam kết sẽ làm chậm kế hoạch hạch toán doanh thu, gây đứt gãy dòng tiền dự kiến, đồng thời Công ty có thể phải đối mặt với các rủi ro bồi thường vi phạm hợp đồng cho khách hàng, làm suy giảm uy tín thương hiệu trên thị trường. Trong những trường hợp nghiêm trọng và chậm trễ kéo dài, Công ty còn phải đối mặt với nguy cơ bị cơ quan quản lý nhà nước xem xét thu hồi chủ trương đầu tư dự án, gây thiệt hại nặng nề đến cơ cấu tài sản và triển vọng tăng trưởng dài hạn đã vạch ra.

3.5. Rủi ro về nguồn nhân lực

Đặc thù của ngành đầu tư và phát triển bất động sản đòi hỏi đội ngũ nhân sự phải có trình độ chuyên môn sâu rộng cùng kinh nghiệm thực tiễn ở nhiều khía cạnh phức tạp như quy hoạch, kiến trúc, pháp lý, quản lý dự án và tài chính. Trong bối cảnh SJ Group đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với kế hoạch triển khai đồng loạt nhiều dự án trọng điểm quy mô lớn, nhu cầu thu hút và duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt là nhân sự quản lý cấp cao và chuyên gia đầu ngành, càng trở nên cấp thiết.

Tuy nhiên, thị trường lao động trong lĩnh vực bất động sản luôn chứng kiến sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp. Nếu Công ty không duy trì được các chính sách đãi ngộ, môi trường làm việc và lộ trình thăng tiến đủ sức hấp dẫn, rủi ro thiếu hụt nhân lực chất lượng cao tại các vị trí chủ chốt hoàn toàn có thể xảy ra. Sự thiếu hụt nhân sự có năng lực hoặc biến động lớn trong đội ngũ quản lý có thể dẫn đến sự gián đoạn trong công tác điều hành, làm giảm hiệu quả quản lý dự án, ách tắc trong quá trình xử lý thủ tục pháp lý và làm suy yếu năng lực thực thi chiến lược. Hậu quả của những rủi ro này sẽ tác động trực tiếp đến tiến độ công việc, làm suy giảm năng lực cạnh tranh và ảnh hưởng bất lợi đến các mục tiêu tăng trưởng dài hạn mà Công ty đã đề ra.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Rủi ro về đợt chào bán

Mức độ thành công của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (chào bán cho cổ đông hiện hữu) tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phần CTCP SJ Group. Bên cạnh đó, đợt chào bán này không được bảo lãnh của đơn vị tư vấn, nên có thể xảy ra rủi ro cổ phiếu chào bán không được cổ đông đăng ký mua hết, Công ty không huy động đủ số vốn như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư.

Để hạn chế rủi ro này, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiếp tục phân phối, chào bán tiếp cho các đối tượng khác với các điều kiện không ưu đãi hơn so với các điều kiện chào bán cho các cổ đông hiện hữu nhằm đảm bảo đợt chào bán thành công.

Trường hợp số vốn huy động không đủ tài trợ cho mục đích chào bán, tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị sẽ xem xét huy động nguồn vốn vay từ các tổ chức, cá nhân để bổ sung hoặc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn hiện có.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 2.000 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 (chi tiết tại Mục VIII), trong đó SJ Group dự kiến sử dụng 205 tỷ đồng để thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và 1.795 tỷ đồng để thi công công trình kiến trúc thuộc dự án Khu nhà ở Văn La. Các rủi ro liên quan đến sử dụng tiền vào dự án có thể kể đến là việc thiếu hụt tài chính khiến dự án không hoàn thành, những rủi ro liên quan đến tăng giá các chi phí, lãi vay khiến suất đầu tư dự án bị đẩy dẫn đến hiệu quả dự án không đạt hòa vốn, rủi ro liên quan đến bán hàng khiến doanh thu không đạt kế hoạch và rủi ro sử dụng vốn không hiệu quả, không đúng mục đích.

Tuy nhiên, với nhiều năm kinh nghiệm và uy tín trên thị trường, SJ Group có khả năng đầu tư phát triển các dự án với quy mô lớn, khả năng thu xếp tài chính và năng lực quản trị hiệu quả, đây cũng là các hoạt động kinh doanh cốt lõi của SJ Group, do vậy Ban Lãnh đạo SJ Group tin tưởng sẽ sử dụng vốn phù hợp và hiệu quả số tiền thu được từ đợt chào bán.

5. Rủi ro pha loãng

Rủi ro pha loãng cổ phiếu có thể xảy ra khi Công ty thực hiện phát hành/chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với giá bán ưu đãi (thấp hơn thị giá của cổ phiếu đang lưu hành). Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, nhà đầu tư nên lưu ý một số rủi ro liên quan đến pha loãng cổ phiếu, cụ thể như trình bày dưới đây.

Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 đã thông quan phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần SJ Group với 02 nội dung phát hành cụ thể như sau:

- (1) Chào bán 200.000.000 cổ phiếu, tương đương 67,23% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty trên thị trường, cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
- (2) Phát hành thêm 29.747.483 cổ phiếu để trả cổ tức (tỷ lệ phát hành: 10%)

Việc thực hiện đồng thời, hay lần lượt từng nội dung phát hành sẽ có thể dẫn đến những ảnh hưởng đồng thời hoặc riêng lẻ đến các chỉ tiêu tính toán nhằm xác định rủi ro pha loãng từ đợt phát hành, cụ thể như sau:

- ***Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)***

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng lợi nhuận của Công ty với tốc độ tăng số lượng cổ phiếu đang lưu hành có thể ảnh hưởng đến chỉ số EPS, cụ thể như sau:

Công thức tính:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành)}}{\text{Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm}}$$

Sau khi chào bán, nếu tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm đó thì EPS sau khi chào bán sẽ suy giảm đi so với EPS trước khi chào bán.

Chỉ số EPS (chỉ tiêu lợi nhuận được tính lũy kế từ 01/10/2025-30/09/2026) dưới tác động của đợt phát hành (giả định phân phối thành công 100% số cổ phần phát hành/chào bán) được minh họa như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	30/09/2026	Chào bán cho CĐHH	Chào bán cho CĐHH và phát hành CP để trả cổ tức
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông hiện hữu	1.000 đ	1.430.515.307	1.613.812.139	1.613.812.139
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong năm (B)	Cổ phiếu	297.474.828	497.474.828	527.222.311
Thu nhập mỗi cổ phần (A)/(B)	Đồng/ cổ phiếu	**4.809**	**3.244**	**3.061**

- ***Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS)***

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu được xác định như sau:

$$BVPS = \frac{\text{Tổng giá trị Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu có thể sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành và tốc độ tăng trưởng vốn chủ sở hữu. Nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán thì giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ giảm và ngược lại.

Chỉ số BVPS dưới tác động của đợt phát hành (giả định phân phối thành công 100% số cổ phần phát hành/chào bán) được minh họa như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	30/09/2026	Chào bán cho CĐHH	Chào bán cho CĐHH và phát hành CP để trả cổ tức
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	1.000 đ	4.871.096.979	6.871.096.979	6.871.096.979
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (B)	Cổ phiếu	297.474.828	497.474.828	527.222.311
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (A)/(B)	Đồng/ cổ phiếu	**16.375**	**13.812**	**13.033**

- ***Điều chỉnh kỹ thuật giá của cổ phiếu của SJ Group trên thị trường***

Cổ phiếu của CTCP SJ Group đang được đăng ký niêm yết tại HOSE. Vì thế, khi Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và/hoặc phát hành cổ phiếu trả cổ tức, giá giao dịch của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật tại ngày giao dịch không hưởng quyền theo công thức tổng quát sau:

$$\text{Giá cổ phiếu SJS (điều chỉnh)} = \frac{PR(t\text{-}1) + (i_1 \times PR1) + (i_2 \times PR2)}{1 + i_1 + i_2}$$

Trong đó:

PR(t-1) : *giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền*

i_1 : *Tỷ lệ vốn tăng từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu (i_1 = 67,23%)*

i_2 : *Tỷ lệ vốn tăng từ đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (i_2 = 10%)*

PR1 : *Giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (PR1=10.000 đồng/cổ phiếu)*

PR2 : *Giá phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (PR2 = 0 đồng/cổ phiếu)*

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch của cổ phiếu SJS tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 53.300 đồng/cổ phiếu. Theo phương án phát hành dự kiến, giá cổ phiếu bán thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu, trong đó, tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu là 100:67,23, tương ứng tỷ lệ phát hành thêm là 67,23% và tỷ lệ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức là 100:10 với giá 0 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu SJS sẽ bị pha loãng như sau:

Trường hợp chốt thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của mỗi cổ đông ($i_1 = 67,23\%, i_2 = 0\%$), giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được tính như sau:

$$\text{Giá điều chỉnh} = \frac{53.300 + (67,23\% \times 10.000) + (0\% \times 0)}{1 + 67,23\% + 0\%} = 35.852 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Trường hợp chốt thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu cổ phần của mỗi cổ đông và chốt thực hiện trả cổ tức ($i_1 = 67,23\%, i_2 = 10\%$), giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được tính như sau:

$$\text{Giá điều chỉnh} = \frac{53.300 + (67,23\% \times 10.000) + (10\% \times 0)}{1 + 67,23\% + 10\%} = 33.868 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Trường hợp thị giá cổ phiếu SJS trước ngày giao dịch không hưởng quyền thấp hơn giá phát hành thì đối với phần chào bán có thu tiền sẽ không thực hiện điều chỉnh giá theo quy chế giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng giá cổ phiếu của Công ty.

- ***Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết***

Đối tượng của đợt chào bán và phát hành là cổ đông hiện hữu. Trong điều kiện toàn bộ cổ phần chào bán thêm ra công chúng và phát hành để trả cổ tức được phân phối hết 100% cho cổ đông hiện hữu và cổ đông thực hiện quyền theo đúng tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ biểu quyết của cổ đông sau phát hành sẽ không có sự thay đổi so với trước phát hành:

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ thay đổi khi Cổ đông có sự thay đổi trong việc đăng ký thực hiện quyền mua và/hoặc số lượng cổ phần được phép chào bán không phân phối hết sau thời gian chào bán. Trong trường hợp đó, tỷ lệ nắm giữa và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ được xác định lại như sau:

$$\text{Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết sau phát hành} = \frac{\text{Số lượng CP nắm giữ trước phát hành} + \text{Số lượng CP mua thêm trong đợt phát hành} + \text{Số lượng CP phát hành để trả cổ tức}}{297.474.828 + \text{Số lượng CP chào bán thành công của cả hai đợt}}$$

6. Rủi ro quản trị công ty

Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, HĐQT Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án đối với sự phát triển của Công ty. Vì vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về cơ cấu cổ đông: là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một Công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến Công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của Công ty nói chung.
- Rủi ro xung đột về lợi ích trong Công ty: là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của Công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho lợi ích cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ giao dịch giữa Công ty với người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của Công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Nhằm tăng cường công tác quản trị tại Công ty, Hội đồng quản trị Công ty từng bước xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy chế quản trị theo hướng chuyên trách, nâng cao vai trò từng thành viên Hội đồng quản trị và kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh của công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh, đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông, cũng như áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, SJ Group còn có thể phải chịu các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, v.v. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của SJ Group.

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BCTC	:	Báo cáo tài chính
BĐS	:	Bất động sản
BKS	:	Ban kiểm soát
CBNV	:	Cán bộ nhân viên
CCCD	:	Căn cước công dân
CMND	:	Chứng minh nhân dân
CĐHH	:	Cổ đông hiện hữu
CP	:	Cổ phần
CTCP	:	Công ty cổ phần
DAĐT	:	Dự án đầu tư
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ	:	Điều lệ tổ chức và hoạt động của SJ Group
ĐKKD	:	Đăng ký kinh doanh
DSCĐ	:	Danh sách cổ đông
DT	:	Doanh thu
ĐTM	:	Báo cáo đánh giá tác động môi trường
DTT	:	Doanh thu thuần
ĐTXD	:	Đầu tư xây dựng
DV	:	Dịch vụ
ĐVT	:	Đơn vị tính
FED	:	Cục dự trữ Liên bang Mỹ

GCN	:	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GĐ	:	Giai đoạn
Giấy CNĐKDN	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNĐKKD	:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
GPMB	:	Giải phóng mặt bằng
GPXD	:	Giấy phép xây dựng
GSO	:	Tổng Cục Thống Kê
HĐ	:	Hợp đồng
HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
HĐTĐ	:	Hội đồng thẩm định
HN	:	Hợp nhất
HTKT	:	Hạ tầng kỹ thuật
HTXH	:	Hạ tầng xã hội
KCN	:	Khu công nghiệp
KDC	:	Khu dân cư
KĐT	:	Khu đô thị
Khu ĐTM	:	Khu đô thị mới
LN	:	Lợi nhuận
LNG	:	Lợi nhuận gộp
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
Luật Chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019

Luật Doanh nghiệp	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020
MĐMT	:	Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì
MQH	:	Mối quan hệ
MTV	:	Một thành viên
NCKT	:	Nghiên cứu khả thi
NHNN	:	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
NLQ	:	Người liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán
NVQH	:	Nhiệm vụ quy hoạch
PCCC	:	Phòng cháy chữa cháy
QHCT	:	Quy hoạch chi tiết
QHPK	:	Quy hoạch phân khu
QLDA	:	Quản lý dự án
SLCP	:	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần
Sở GDCK	:	Sở Giao dịch chứng khoán
Sở KHĐT	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
SX	:	Sản xuất
TGĐ	:	Tổng Giám đốc
TKBVTC	:	Thiết kế bản vẽ thi công
TKCS	:	Thiết kế cơ sở
TM	:	Thương mại
TMCP	:	Thương mại cổ phần
TMĐT	:	Tổng mức đầu tư

TMDV	:	Thương mại dịch vụ
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành/TCPH/Công ty/SJ GROUP hoặc SJG	:	Công ty Cổ phần SJ Group
Tổ chức tư vấn/NSI	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
TP	:	Thành phố
The Vista Văn La	:	Tên thương mại của dự án Khu nhà ở Văn La
TPDN	;	Trái phiếu Doanh nghiệp
TSCĐ	:	Tài sản cố định
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
XD	:	Xây dựng
XNK	:	Xuất nhập khẩu
VNĐ	:	Việt Nam đồng
VSDC	:	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về Tổ chức Phát hành

Tên tổ chức:	**CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**
Tên tiếng Anh:	**SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY**
Tên viết tắt:	**SJ GROUP**
Giấy chứng nhận đăng ký DN số:	0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.
Trụ sở:	Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.
Điện thoại:	(024) 3768 4502 Fax: Không có
Website:	sjgroups.com.vn
Logo:	SJ GROUP
Vốn điều lệ:	2.974.748.280.000 đồng (Bằng chữ: *Hai nghìn chín trăm bảy mươi tư tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng*)
Mã cổ phiếu niêm yết:	SJS
Sàn đăng ký giao dịch:	HOSE
Đại diện theo pháp luật:	**Ông Bùi Quang Bách** – Chủ tịch HĐQT

Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0103002731 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2003 và thay đổi lần thứ 16 số 0101399461 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp, các ngành nghề kinh doanh của công ty như sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1.	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất	3290

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
2.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà hàng; (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)	5610
3.	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Khai thác chế biến khoáng sản (Trừ loại nhà nước cấm)	0899
4.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê - Kinh doanh bất động sản: + Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; + Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; - Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng. kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.	6810 (chính)
5.	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
6.	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
7.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân (trừ ủy thác đầu tư chứng khoán, ủy thác đầu tư tài chính) - Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị máy móc.	8299

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
8.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp	4299
9.	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự	5510
10.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày khác	5520
11.	Xây dựng nhà để ở	4101
12.	Xây dựng nhà không để ở	4102
13.	Xây dựng công trình đường sắt	4211
14.	Xây dựng công trình đường bộ	4212
15.	Xây dựng công trình điện	4221
16.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
17.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
18.	Xây dựng công trình công ích khác	4229
19.	Xây dựng công trình thủy	4291
20.	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
21.	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
22.	Phá dỡ	4311
23.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
24.	Dịch vụ cảnh quan	8130
25.	Cho thuê xe có động cơ	7710
26.	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
27.	Đại lý lữ hành	7911
28.	Điều hành tua du lịch	7912
29.	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
30.	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
31.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
32.	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
33.	Hoạt động thể thao khác	9319
34.	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác Chi tiết: Dịch vụ trông xe	9690
35.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Tư vấn quản lý dự án; - Khảo sát xây dựng; - Thiết kế xây dựng công trình; - Giám sát thi công xây dựng; - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; - Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;	7110

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần SJ Group tiền thân là Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) được thành lập năm 2001 với mức vốn điều lệ 30 tỷ đồng, hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng công ty Sông Đà.

Năm 2003, Thực hiện chủ trương Cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, Công ty đã chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà (SUDICO) theo Quyết định 946/QĐ-BXD.

Cũng trong giai đoạn này, Sudico nổi lên như một hiện tượng với dự án Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì (Hà Nội). Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, với quy mô xấp xỉ 36 ha tọa lạc tại vị trí đắc địa trên trục giao thông huyết mạch Phạm Hùng, là dự án mang tính biểu tượng, đặt nền móng và khẳng định năng lực cốt lõi của CTCP SJ Group trong lĩnh vực phát triển bất động sản. Là một trong những khu đô thị kiểu mẫu tiên phong đón đầu xu hướng dịch chuyển trung tâm hành chính - kinh tế về phía Tây Thủ đô, dự án đã thiết lập chuẩn mực mới về không gian sống thông qua quy hoạch đồng bộ và dấu ấn kiến trúc Châu Âu cổ điển. Quần thể dự án cung cấp một hệ sinh thái sản phẩm đa dạng từ phân khúc thấp tầng, căn hộ cao cấp đến tổ hợp văn phòng và thương mại, được vận hành song song với hệ thống hạ tầng xã hội, giáo dục hoàn chỉnh. Thành công vượt trội của Mỹ Đình - Mễ Trì, minh chứng qua việc hình thành một cộng đồng cư dân tinh hoa và thu hút tệp khách hàng quốc tế bền vững, không chỉ mang lại hiệu quả tài chính to lớn trong lịch sử hoạt động mà còn là bảo chứng mạnh mẽ cho tầm nhìn chiến lược, năng lực thực thi và khả năng gia tăng giá trị tài sản dài hạn của SJ Group trên thị trường bất động sản.

Năm 2005, với những thành tích và đóng góp to lớn trong lĩnh vực bất động sản, SJ Group được trao tặng Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng dành cho đơn vị có thành tích nổi bật trong ngành.

Năm 2006, Cổ phiếu SJS chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE). SJS trở thành một trong những cổ phiếu bất động sản có giá trị vốn hóa và thị giá cao nhất thị trường lúc bấy giờ.

Cũng trong năm này, Công ty khởi công và thâu tóm hàng loạt dự án quy mô hàng trăm hecta trải dài từ Bắc vào Nam như: Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hoài Đức, Hà Nội), Khu đô thị Văn La - Văn Khê, Khu đô thị Ngọc Vừng (Quảng Ninh), và siêu dự án Tiến Xuân (Thạch Thất).

Năm 2007, SJ Group vinh hạnh được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương Lao động hạng Ba, ghi nhận những đóng góp xuất sắc của doanh nghiệp vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc.

Năm 2009, Công ty đã thực hiện thành công đợt tăng vốn từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng, từ đó gia tăng năng lực tài chính, góp phần vào việc thúc đẩy phát triển hàng loạt dự án đô thị lớn của Công ty.

Năm 2022, Tổng Công ty Sông Đà – CTCP đã hoàn tất việc thoái toàn bộ phần vốn nhà nước tại SJS, bắt đầu giai đoạn tái cấu trúc và chuyển mình cho thương hiệu Sudico

Năm 2025, Được đánh dấu là điểm trở lại của Thương hiệu SJ sau thời gian dài tái cấu trúc lại hoạt động kinh doanh, định hình Thương hiệu, ngày 11/04/2024, Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần SJ Group và thành công nâng vốn điều lệ từ mức 1.149 tỷ đồng lên 2.975 tỷ đồng.

Trong giai đoạn phát triển mới, SJ Group định vị bản thân là một "nhà phát triển đô thị" thay vì chỉ là nhà đầu tư bất động sản truyền thống. Với tư duy quản trị minh bạch, công ty cam kết tập trung tuyệt đối vào lĩnh vực cốt lõi duy nhất là phát triển nhà ở. Mục tiêu của SJ Group là kiến tạo các khu đô thị tích hợp công nghệ, thông minh, xanh và mang lại những giá trị sống bền vững cho cộng đồng.

Một số giải thưởng và hình ảnh dự án của SJ Group trong gần 30 năm xây dựng và phát triển

❖ **Thống kê các giải thưởng**

- Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng dành cho đơn vị có thành tích nổi bật trong ngành.
- Sao Vàng Đất Việt 2006 – giải thưởng uy tín tôn vinh các thương hiệu Việt tiêu biểu trong hội nhập kinh tế quốc tế.
- Được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương Lao động hạng Ba.
- Vinh danh tại giải thưởng Sao Vàng Đất Việt lần thứ hai.
- Được vinh danh trong Bảng xếp hạng PROFIT500 - Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam năm 2025. Cụ thể, SJ Group xếp hạng 167 trong nhóm các doanh nghiệp tư nhân và hạng 309 trên toàn bảng xếp hạng chung. Giải thưởng này đánh dấu sự trở lại mạnh mẽ và nền tảng tài chính vững chắc của công ty sau quá trình thoái vốn Nhà nước và tái cấu trúc toàn diện.

❖ **Một số hình ảnh dự án nổi bật của SJ Group**



Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì



Dự án Nam An Khánh



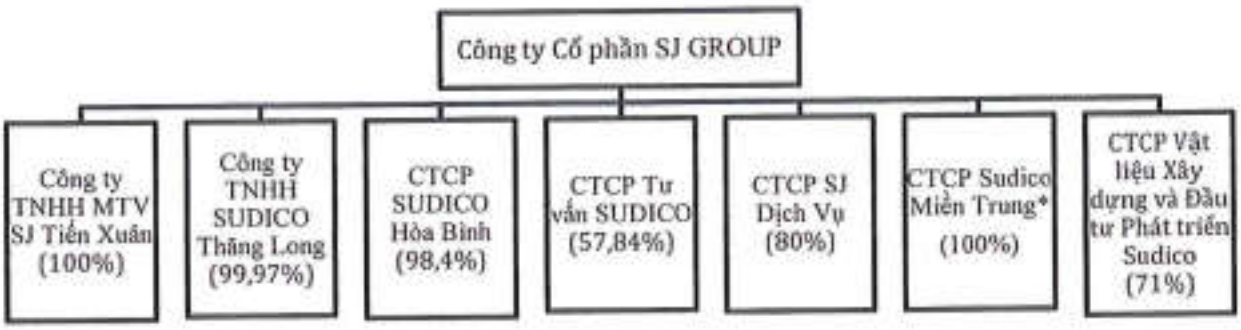
Dự án Nam An Khánh mở rộng



Dự án Khu nhà ở Văn La

3. Cơ cấu tổ chức công ty

Cơ cấu công ty con và tỷ lệ sở hữu tương ứng tại thời điểm 30/06/2026



Nguồn: CTCP SJ Group

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20/11/2012

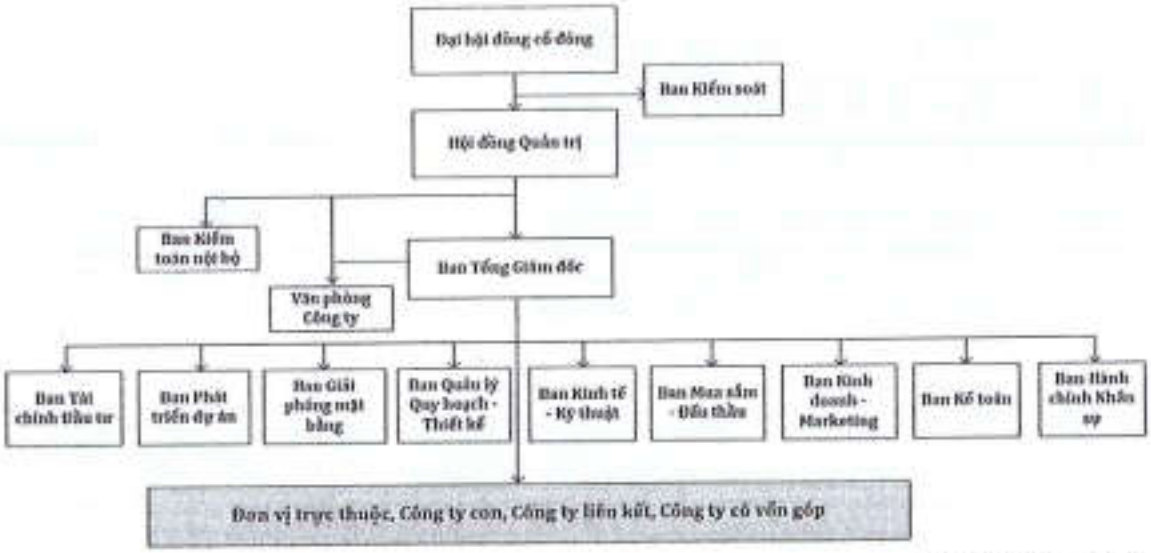
Tại thời điểm 30/06/2026, CTCP SJ Group hiện có 7 công ty con trực tiếp với tỷ lệ sở hữu tương ứng được thể hiện trên sơ đồ trên.

- **Trụ sở chính của CTCP SJ Group:** Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội.
- **Danh sách các công ty liên kết của SJ Group tính đến thời điểm 30/06/2026:** Không có

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

4.1. Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý

Hình 1:Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần SJ Group



Nguồn: SJ Group

4.2. Diễn giải sơ đồ quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần SJ Group xây dựng cơ cấu bộ máy quản lý theo mô hình công ty cổ phần, gồm:

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp định kỳ mỗi năm 01 lần, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng Quản trị**

HĐQT do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

HĐQT giữ vai trò định hướng chiến lược kế hoạch hoạt động hàng năm, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty thông qua Ban Tổng Giám đốc Công ty.

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông, HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty, số lượng thành viên Hội đồng Quản trị ít nhất là 03 người và nhiều nhất là 11 người. Danh sách các thành viên HĐQT Công ty hiện nay bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trần Như Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Các Ban, Hội đồng trực thuộc Hội đồng quản trị gồm:

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm 01 Tổng giám đốc và 05 Phó Tổng Giám đốc, 01 Giám đốc tài chính. Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng Giám đốc là người hỗ trợ cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc ủy quyền và phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc ủy quyền và phân công theo đúng Điều lệ và Quy chế quản trị của Công ty.

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính

❖ **Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thay mặt các Cổ đông để kiểm soát, đánh giá một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành

SJ Group, thực trạng tài chính SJ Group và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

Theo quy định tại khoản 1 điều 39 Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty, số lượng thành viên Ban Kiểm soát là 03 thành viên, danh sách các thành viên Ban kiểm soát Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Thùy	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Hiền	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Các phòng ban chức năng**

- ***Ban Tài chính Đầu tư***

- Ban Tài chính Đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Lãnh đạo trong công tác xây dựng, tổ chức triển khai và kiểm soát kế hoạch; quản lý tài chính; tổ chức thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính và đầu tư bất động sản của Công ty, nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn, bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

- ***Ban Phát triển dự án***

- Ban Phát triển dự án có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban lãnh đạo về công tác pháp lý dự án và tìm kiếm, phát triển dự án tại địa bàn Hà nội và các địa bàn, khu vực được phân công; chịu trách nhiệm tổ chức triển khai, theo dõi và hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý dự án của SJG và các Công ty thành viên trong suốt quá trình đầu tư, xây dựng và đưa dự án vào khai thác, vận hành, báo đảm hoạt động đầu tư, kinh doanh tuân thủ quy định pháp luật, hiệu quả và hạn chế rủi ro pháp lý.

- ***Ban Giải phóng mặt bằng***

- Ban GPMB có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo về công tác thu hồi, quản lý đất đai và các phương án đền bù, giải phóng mặt bằng cho các Dự án của SJG và các Công ty thành viên được giao quản lý và phát triển đảm bảo tính hiệu quả và tuân thủ các quy định của pháp luật.

- ***Ban Quản lý Quy hoạch – Thiết kế***

- Ban Quản lý QHTK chịu trách nhiệm tham mưu cho Ban Lãnh đạo trong hoạch định chiến lược và triển khai công tác quy hoạch và quản lý thiết kế đảm bảo phương án quy hoạch - thiết kế phù hợp định hướng phát triển và mục tiêu của Công ty, tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật, quy chuẩn pháp luật, đáp ứng yêu cầu về chất lượng, thẩm mỹ, công năng và hiệu quả đầu tư.

- ***Ban Kinh tế - Kỹ thuật***

- Ban Kinh tế - Kỹ thuật chịu trách nhiệm tham mưu, giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác quản lý kinh tế - kỹ thuật, đồng thời thực hiện chức năng kiểm soát độc lập về kinh tế và kỹ thuật trong suốt quá trình triển khai dự án, bao gồm: Lập và thẩm định dự toán, tổng mức đầu tư, theo dõi kế hoạch triển khai các dự án của Công ty và các Công ty thành viên; Đồng thời thực hiện công tác quản lý, kiểm tra, giám sát kỹ thuật, thẩm định biện pháp thi công, hồ sơ kỹ thuật, tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình, bảo đảm chất lượng, tiến độ, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật cũng như quy định nội bộ của Công ty.

- ***Ban Mua sắm – Đấu thầu***

- Ban Mua sắm - Đấu thầu chịu trách nhiệm tham mưu, giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác quản lý, điều hành, giám sát công tác lựa chọn nhà cung cấp vật tư và thiết bị, nhà thầu tư vấn, thi công công trình cho các dự án của SJG và các Công ty thành viên.

- ***Ban Kinh doanh – Marketing***

- Ban Kinh doanh - Marketing có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác nghiên cứu thị trường, phát triển sản phẩm, chính sách bán hàng, giá bán và các phương án nhằm tổ chức kinh doanh, phân phối, cho thuê và khai thác thương mại các sản phẩm bất động sản của SJG và Công ty thành viên; Tổ chức triển khai và đảm bảo tối ưu hiệu quả kinh doanh, tuân thủ các quy định của Pháp luật và Công ty.

- ***Ban Kế toán***

- Ban Kế toán có chức năng tham mưu giúp việc Ban lãnh đạo trong công tác kế toán tại SJG và các Công ty thành viên; tổ chức thực hiện, quản lý và kiểm soát hoạt động kế toán nhằm bảo đảm tính trung thực, chính xác, kịp thời, tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của Công ty.

- ***Ban kiểm toán nội bộ***

- Xây dựng chương trình kiểm tra, kiểm soát theo sự phê duyệt của HĐQT Công ty, triển khai thực hiện các chức năng nhiệm vụ của KTNB theo đúng pháp luật Nhà nước, điều lệ, quy chế, quy định của SJ Group;
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, các quy định quản lý nội bộ của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát nhằm phát hiện các rủi ro, các điểm còn hạn chế trong hoạt động quản lý, điều hành của Công ty;
- Tham gia ý kiến về các Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo định kỳ khác của Ban Tổng giám đốc;
- Tham gia đóng góp ý kiến trong các cuộc họp HĐQT, các cuộc giao ban Công ty;
- Tham gia đóng góp ý kiến trong việc xây dựng, sửa đổi, hoàn thiện các Quy chế của Công ty;

- Thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tới HĐQT, Ban Tổng giám đốc với đề xuất và kiến nghị cụ thể.

- ***Ban Hành chính Nhân sự***

- Ban Hành chính Nhân sự có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Lãnh đạo trong công tác phát triển và quản trị nguồn nhân lực, quản trị và phát triển hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin cũng như quản trị hành chính văn phòng đảm bảo tối ưu hiệu quả và tuân thủ các quy định của Pháp luật và của Công ty.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ của SJ Group

Không có

5.2. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với TCPH

Không có

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

5.3. Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết

Bảng 1: Danh sách Công ty con, Công ty mà TCPH nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối và Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN DKDN	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua	tỷ lệ sở hữu của các công ty con tại SJ Group
CÔNG TY CON SỞ HỮU TRỰC TIẾP												
1	Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân	24/10/2007	5400259849	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323 đường Trần Hưng Đạo, Phường Hòa Bình, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề	350	100%	100%	100%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%

2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long	04/02/2008	0500579226	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác	500	99,97%	99,97%	99,97%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%
3	CTCP SJ Dịch vụ	16/08/2007	0102343655	Tầng M3, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.	15	80%	80%	80%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%
4	CTCP SUDICO Hòa Bình	22/09/2010	5400352196	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323 đường Trần Hưng Đạo, Phường Hòa Bình, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà ở, Khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp;	125	98,4%	98,4%	98,4%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%

					đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.							
5	CTCP Tư vấn SUDICO	24/08/2007	0102350839	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.	10,687	57,84%	57,84%	57,84%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%
6	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)	28/06/2016	0104342128	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu đô thị Mỹ Đình, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.	30	71%	51%	51%	71%	Sở hữu trực tiếp và gián tiếp	0%

7	CTCP SUDICO Miền Trung (**)	05/08/2010	0401373834	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, Phường Mỹ An, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	7,076	100%	100%	100%	Không có	Sở hữu trực tiếp	0%

Một số thông tin liên quan các công ty con:

(*) Tại ngày 30/06/2026, Công ty nắm giữ trực tiếp 51% vốn chủ sở hữu của trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên SJ Tiến Xuân, các công ty con của Công ty.

(**) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20/11/2012.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần SJ Group có mức vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng. Trong thời gian qua Công ty đã trải qua 6 lần tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

Bảng 2: Quá trình tăng vốn của SJ Group

Đơn vị tính: triệu đồng

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ trước khi tăng	Vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị chấp thuận
Lần 1 Tháng 05/2005	30.000	20.000	50.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD số 0103002731 lần thứ 2 ngày 24/05/2005
Lần 2 Tháng 01/2007	50.000	150.000	200.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD số 0103002731 lần thứ 3 ngày 05/10/2007 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Lần 3 Tháng 08/2007	200.000	200.000	400.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD 0103002731 lần thứ 3 ngày 05/10/2007 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Lần 4 Tháng 12/2009	400.000	600.000	1.000.000	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết 10/NQ-CT-ĐHĐCĐ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

					Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD số 0103002731 lần thứ 6 ngày 14/12/2009
Lần 5 Tháng 5/2018	1.000.000	148.555	1.148.555	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2018 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD số 0101399461 lần thứ 10 ngày 20/11/2018
Lần 6 Tháng 10/2025	1.148.555	1.826.193	2.974.748	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Đại hội đồng cổ đông Nghị quyết 02/NQ-ĐHĐCĐ 2025 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Sở KHĐT Thành phố Hà Nội Điều chỉnh giấy CNĐKKD số 0101399461 lần thứ 15 ngày 25/09/2025

(Nguồn: SJ Group)

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp

Trong giai đoạn từ năm 2024 đến nay, Công ty Cổ phần SJ Group không có các khoản góp vốn/thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên của Công ty tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 23/03/2026

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (CP)	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông trong nước**	**1.968**	**295.754.903**	**99,42%**
1	Tổ chức	20	84.128.599	28,28%
2	Cá nhân	1.948	211.626.304	71,14%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**488**	**1.719.925**	**0,58%**
1	Tổ chức	20	467.672	0,16%
2	Cá nhân	468	1.252.253	0,42%
III	**Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% Vốn điều lệ**	**0**	**0**	**0,00%**
IV	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0,00%**
Tổng cộng		**2.456**	**297.474.828**	**100%**

(Nguồn: SJ Group, theo Danh sách cổ đông chốt tại ngày 23/03/2026 được VSDC cung cấp)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác

Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- 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 4789/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%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần SJ group với hơn 25 năm xây dựng và phát triển là doanh nghiệp kinh doanh phát triển dự án bất động sản điển hình, có uy tín lớn trên thị trường Việt Nam. Sản phẩm cốt lõi của duy nhất của Công ty là sản phẩm nhà ở.

Bên cạnh việc phát triển dự án kinh doanh nhà ở, Công ty cũng tổ chức hoạt động kinh doanh khác như cung cấp dịch vụ, cho thuê bất động sản và hợp tác kinh doanh nhằm khai thác tối ưu những tiềm lực của mình. Cụ thể các hoạt động kinh doanh mang lại nguồn thu cho công ty như sau:

10.1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

CTCP SJ Group là là một tên tuổi có bề dày hơn hai thập kỷ và từng tạo tiếng vang lớn với đại dự án Mỹ Đình - Mễ Trì. Trong giai đoạn phát triển mới, SJ Group định vị bản thân là một "nhà phát triển đô thị" thay vì chỉ là nhà đầu tư bất động sản truyền thống. Với tư duy quản trị minh bạch, công ty cam kết tập trung tuyệt đối vào lĩnh vực cốt lõi duy nhất là phát triển nhà ở. Mục tiêu của SJ Group là kiến tạo các khu đô thị tích hợp công nghệ, thông minh, xanh và mang lại những giá trị sống bền vững cho cộng đồng. SJ Group đang nắm giữ lợi thế cạnh tranh rất lớn nhờ di sản quỹ đất tích lũy qua nhiều năm, đặc biệt tập trung tại khu vực trung tâm phía Tây Hà Nội và các tỉnh lân cận. Các dự án trọng điểm làm nên tên tuổi và dư địa tăng trưởng của doanh nghiệp bao gồm đại dự án Vista Nam An Khánh (quy mô hơn 234 ha), siêu dự án Khu đô thị Tiến Xuân (hơn 1.250 ha), Khu đô thị Văn La tại Hà Đông (12 ha) và dự án Thịnh Lang tại Hòa Bình.

Các dự án Công ty đang tiến hành đầu tư và kinh doanh như sau:

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
1	Dự án Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng	CTCP SJ Group	Xã An Khánh, TP. Hà Nội	234,3 ha
2	Dự án Văn La	CTCP SJ Group	Phường Kiến Hưng, TP. Hà Nội	12,29 ha
3	Dự án Tiến Xuân	Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân (Công ty con của SJ Group)	Xã Yên Xuân, TP. Hà Nội	1.253 ha

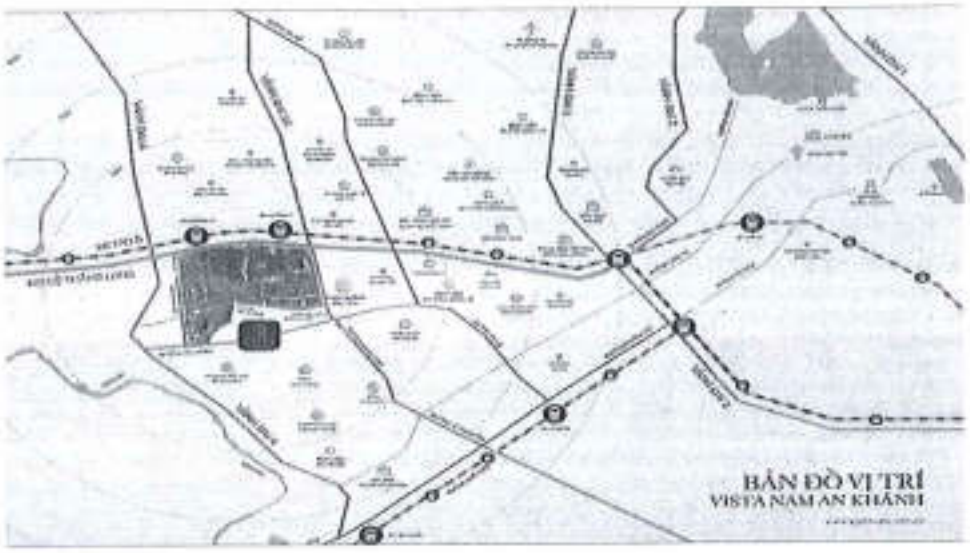
STT	Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Diện tích đất (ha)
4	Dự án Hòa Hải	CTCP SJ Group	Khu đô thị mới Hòa Hải nằm tại phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	12,04 ha
5	Dự án Khu đô thị sinh thái Sông Đà Ngọc Vừng	CTCP SJ Group	Xã Ngọc Vừng, Tỉnh Quảng Ninh	13,15 ha
6	Dự án Thịnh Lang – Hòa Bình	Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình (Công ty con của SJ Group)	Cầu Hòa Bình 2, đường Thịnh Lang, Hòa Bình	16,95 ha

Thông tin về các dự án như sau:

➢ **Dự án Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng**

Tọa lạc trên quỹ đất trung tâm 234 ha tại cửa ngõ phía Tây Hà Nội, Dự án Nam An Khánh & Nam An Khánh mở rộng sở hữu lợi thế kết nối hiếm có với Đại lộ Thăng Long, Vành đai 3.5, Vành đai 4 và tuyến Metro số 5. Từ đây, dự án trở thành điểm giao thoa giữa nội đô lịch sử và khu công nghệ cao Hòa Lạc, đón trọn dòng chảy phát triển của Thủ đô.

Hình 2: Vị trí dự án Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng



Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh đã được Chính phủ cho phép đầu tư dự án tại văn bản số 885/CP-CN ngày 25/06/2004. Sau khi Chủ Trương đầu tư được phê duyệt, Tổng Công ty Sông Đà (công ty mẹ) đã thực hiện chuyển giao vai trò Chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà (nay là Công ty Cổ phần SJ group) để thực hiện các hoạt động đầu tư phát triển dự án. Tháng 12/2007, dự án Nam An Khánh đã chính thức được phê duyệt mở rộng phía nam – Nam An Khánh, Tháng 6/2011, Ủy Ban nhân dân TP. Hà Nội đã chính thức ban hành Quyết định số 2796/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1:500 khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B.

STT	Chức năng ô đất	Diện tích đất thực hiện dự án(m2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất giao thông**	**809.524**	34,53%
1	Đất đường vành đai 4	148.376	
2	Đất đường giao thông, bãi đỗ xe	661.148	
II	**Đất cây xanh, hồ điều hòa**	**267.912**	11,43%
1	Đất cây xanh	160.517	
2	Đất mặt nước hồ điều hòa	107.395	
III	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**12.051**	0,51%
IV	**Đất hỗn hợp**	**274.889**	11,73%
V	**Đất công cộng đơn vị ở**	**162.953**	6,95%
1	Đất công cộng đơn vị ở	57.602	
2	Đất trường học	105.351	
VI	**Đất ở**	**791.892**	33,78%
1	Đất ở cao tầng	234.765	
2	Đất ở thấp tầng	557.127	
VII	**Đất phục vụ di chuyển phân viên NBC và khu gia đình BTL Hóa học**	**21.362**	0,91%
VIII	**Đất HTX An Dương**	**3.604**	0,15%
Tổng cộng		**2.343.187**	

(Nguồn: SJ Group)

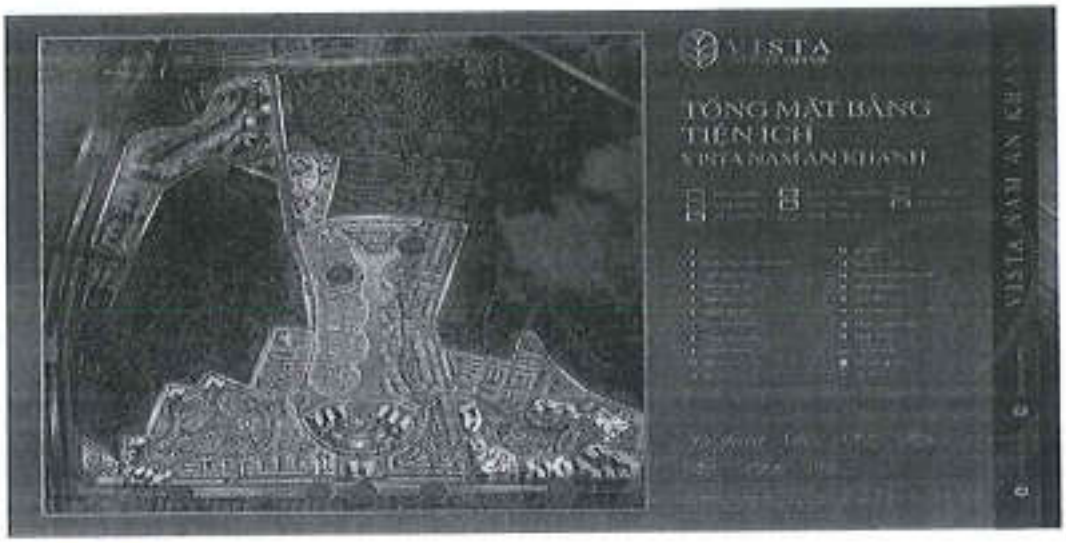
Trong đó quy hoạch sử dụng đất ở là 1.066,781m2 được quy hoạch chi tiết như sau:

- Đất hỗn hợp gồm 09 lô đất, có diện tích 274.889m2 với chức năng sử dụng bao gồm căn hộ cao cấp, văn phòng, khách sạn, dịch vụ, Thương mại và công trình công cộng khác.

- Đất chung cư cao tầng gồm 12 lô đất, có diện tích 234.765m2 được xây dựng và phát triển các đơn vị ở là chung cư cao tầng với mật độ xây dựng khoảng từ 38% đến 74% với chiều cao tối đa 40 tầng.
- Đất ở thấp tầng gồm 171 lô đất có diện tích 557.127 m2 được thiết kế là đất biệt thự và đất liền kề có sân vườn.

Dự án Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng có tên Thương mại là Vista Nam An Khánh. Đây là dự án đóng vai trò trung tâm về doanh thu của SJ Group và đang bước vào giai đoạn tăng tốc thi công.

Hình 3: Tổng mặt bằng tiện ích Visa Nam An Khánh



Vista Nam An Khánh được định vị là "Thành phố nghệ thuật", tọa lạc tại cửa ngõ phát triển năng động phía Tây Hà Nội. Không gian đô thị được kiến tạo như một tổng thể giàu thẩm mỹ, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc Địa Trung Hải, cảnh quan gần gũi thiên nhiên và hệ tiện ích wellness chăm sóc sức khỏe toàn diện. Mỗi tuyến đường, công viên và công trình đều mang dấu ấn nghệ thuật, tạo nên một môi trường sống có chiều sâu và bền vững giữa nhịp phát triển mới của Thủ đô.

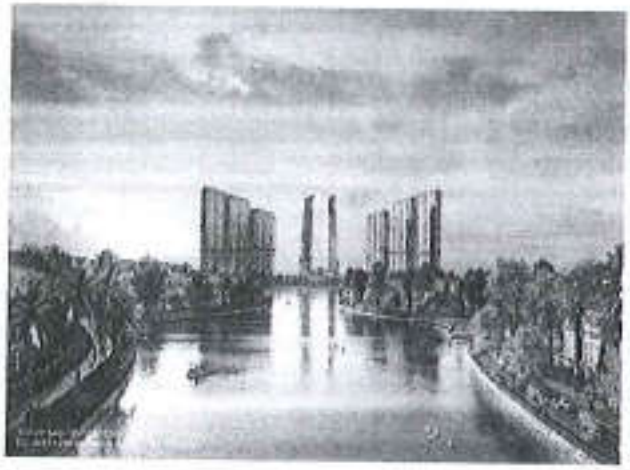
Hình 4: Phối cảnh một số phân khu điển hình của dự án Vista Nam An Khánh



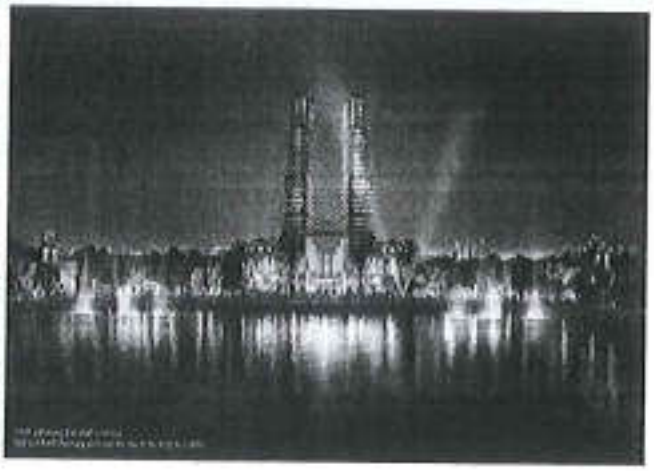
Toàn cảnh dự án



Hồ Lago



Vista Landmark



Vista Mall

Tình hình thực hiện dự án đến thời điểm hiện nay và kế hoạch kinh doanh năm tiếp theo:

Trong năm 2025, công ty đã hoàn thành việc chỉnh trang các căn thuộc phân khu Vista Palma, đồng thời hoàn thành 100% khối lượng thi công các sản phẩm biệt thự, liền kề tại phân khu Vista Serena và Vista Garden. Hệ thống hạ tầng giao thông nội khu cùng mạng lưới chiếu sáng cũng được xây dựng đồng bộ.

Đến nay, SJ Group đã hoàn thành đưa vào sử dụng một số dự án thành phần: Phân khu Vista Palma và một phần phân khu Vista Serena.

Công tác thi công HTKT, HTXH, công trình kiến trúc trên đất: 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.

Hình 5: Phối cảnh một phần dự án Nam An Khánh





Kế hoạch triển khai trong năm 2026:

- 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.
- 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 Khu nhà ở Văn La – The The Vista Văn La**

Tọa lạc trên trục đường Quang Trung, the The Vista Văn La sở hữu vị trí chiến lược ngay cạnh chuyến Metro 2A Cát Linh – Hà Đông, đón đầu xu hướng phát triển đô thị TOD hiện đại. Từ dự án, cư dẫn dễ dàng kết nối với các trung tâm hành chính, Thương mại, giáo dục và y tế trọng điểm của Thủ đô.

Hình 6: Vị trí dự án Văn La



Theo QĐ 2580/QĐ-UBND Thành phố Hà Nội, quy hoạch chi tiết sử dụng đất của dự án như sau:

Đơn vị tính: m2

STT	Chức năng ô đất	Diện tích đất thực hiện dự án	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn
1	Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ	11.134	4.694	107.518
2	Đất nhà ở thấp tầng	33.290	18.384	63.922
3	Đất trường tiểu học	11.404	4.112	12.336
4	Đất nhà trẻ	4.380	1.752	5.256
5	Đất công cộng dịch vụ	1.539	677	8.126
6	Đất xây dựng HTKT	45.625	1.463	1.463
7	Đất cây xanh – thể dục thể thao	6.656	-	-

STT	Chức năng ô đất	Diện tích đất thực hiện dự án	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn
	Tổng cộng	**114.028**	**31.082**	**203.670**

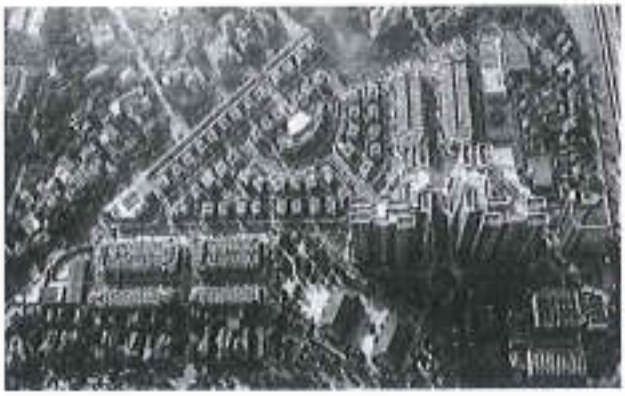
(Nguồn: SJ Group)

The Vista Văn La là khu đô thị phức hợp hiện đại quy mô 12,29 ha tại phía Tây Nam Hà Nội, được phát triển theo triết lý Urban Green Oasis – Ốc đảo xanh tâm phố. Nơi thiên nhiên, kiến trúc và con người hòa quyện trong một chuẩn sống cân bằng, kiến tạo cộng đồng cư dân văn minh giữa tâm điểm kết nối mới của Thủ đô.

Định vị sản phẩm: Được ví như "ốc đảo xanh" giữa lòng Hà Đông, hướng tới sở hữu chứng chỉ công trình xanh. Dự án tích hợp hệ thống tiện ích chuẩn quốc tế (All-in-one) như hồ bơi vô cực, Gym & Spa, rạp chiếu phim nội khu và cảnh quan xanh đa lớp. Sản phẩm của dự án bao gồm:

- Khối thấp tầng: có 148 căn liền kề/shophouse, 16 căn biệt thự song lập và 51 căn biệt thự đơn lập
- Khối cao tầng: gồm 2 tòa tháp chung cư cao 25 tầng với 832 căn hộ và 01 toà văn phòng 12 tầng.

Hình 7: Phối cảnh một số phân khu điển hình của dự án Vista Văn La



Toàn cảnh dự án



Chung cư The Vista Văn La



Chung cư The Vista Văn La



Tiện ích của dự án

Tiến độ thực hiện và kế hoạch kinh doanh dự án:

+ UBND TP Hà Nội đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500, dự án cũng hoàn tất hạ ngầm đường điện 110KV.
+ Tháng 4/2026: Công trường đã tiến hành thử cọc móng và thi công ép cọc cho khối nhà chung cư.
+ Tháng 5/2026: Hiện tại, nhà thầu đang thi công cấp tập phần móng hầm trên công trường.

– Các công việc đang triển khai:

+ Ưu tiên hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất bổ sung và tiếp nhận bàn giao thực địa. Đây là tiền đề 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 toà CT2B, CT3B, khu thấp tầng, Công cộng dịch vụ 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.
+ Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công các công trình Nhà Mẫu; Cao tầng; Thấp tầng; Công trình dịch vụ CT2A; Nhà trẻ, trường học; Cảnh quan tổng thể, cổng; 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**

Khu đô thị Tiến Xuân được định hướng phát triển theo mô hình đô thị thông minh, lấy con người làm trung tâm, gắn với khoa học - công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Dự án góp phần bổ trợ cho hệ sinh thái Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và định hình không gian đô thị vệ tinh phía Tây Thủ đô. Một số thông tin về việc phát triển dự án như sau:

– Vị trí: xã Tiến Xuân và Đông Xuân (thuộc huyện Thạch Thất và Quốc Oai, TP. Hà Nội)
– Diện tích đất: 1.253 ha, trong đó:
  - Đất ở: 338,8 ha
  - Đất dịch vụ đô thị: 13,09 ha
  - Đất giáo dục: 16,09 ha
  - Đất y tế: 4,79 ha
  - Đất văn hóa: 8,04 ha
  - Đất dịch vụ huyện: 14,06 ha
  - Đất khác: 278,03 ha
  - Đất ngoài dân dụng: 234,93 ha
  - Đất lâm nghiệp kết hợp du lịch: 345,17 ha
– Pháp lý dự án:
  - Quyết định số 1276/QĐ-UBND ngày 12/7/2005 của UBND Tỉnh Hòa Bình về việc giao Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Tiến Xuân, tỉnh Hòa Bình;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 25121000066 ngày 21/02/2008;
- Quyết định số 415/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Hòa Bình v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiến Xuân, thuộc khu đô thị mới Đông Xuân – Hòa Lạc, huyện Lương Sơn.

– Các công việc phát triển dự án:

- Hoàn thành phê duyệt và điều chỉnh các cấp quy hoạch (quy hoạch 1/2000, QHCT 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.

– Tiến độ thực hiện đến 30/06/2026:

- 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".
- Các công việc đang triển khai: UBTP chấp thuận cho dự án được tiếp tục triển khai; Hoàn thành phê duyệt và điều chỉnh các cấp quy hoạch (quy hoạch 1/2000, QHCT 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.

Hình 8: Phối cảnh Dự án Khu đô thị Tiến Xuân



➢ **Dự án Hòa Hải**

– Vị trí: Khu đô thị mới Hòa Hải nằm tại phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

– Diện tích đất: 12,04 ha, trong đó:

- Công trình dịch vụ 1: 5,52 ha;

- Công trình dịch vụ 2: 6,51 ha.

- Pháp lý dự án:
  - Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 15/3/2021 của Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch của TP. Đà Nẵng đến năm 2030 tầm nhìn 2045;
  - Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 phê duyệt Quy hoạch phân khu vãn sông Hàn;
  - UBND TP. Đà Nẵng cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, seri BA645082 ngày 30/ 7/2010 và seri BA645083 ngày 30/7/2010;
- Sản phẩm của dự án: Khách sạn, căn hộ dịch vụ
- Mục đích của dự án: Khai thác lợi thế quỹ đất ven biển (cách bãi tắm Sơn Thủy chỉ khoảng 200m) để phát triển thành một tổ hợp khu đô thị, thương mại, dịch vụ và nghỉ dưỡng cao cấp.
- Tiến độ thực hiện đến 30/06/2026: Hoàn thành công tác cắm mốc giới, thi công hàng rào bảo vệ và lấy ký kiến cộng đồng đối với đồ án QHCT 1/500 của dự án.
- Các công việc đang triển khai: 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 Khu đô thị sinh thái Sông Đà Ngọc Vừng**

Khu du lịch sinh thái Sông Đà – Ngọc Vừng được định hướng trở thành "viên ngọc nghỉ dưỡng" mới trên bản đồ du lịch Quảng Ninh, kiến tạo một không gian nghỉ dưỡng cao cấp hài hòa giữa thiên nhiên biển đảo nguyên sơ. Dự án là sự kết hợp hoàn hảo giữa hạ tầng nghỉ dưỡng 5 sao và hệ sinh thái xanh bền vững, góp phần nâng tầm vị thế du lịch vịnh Bái Tử Long trên tầm quốc tế. Một số thông tin về dự án như sau:

- Vị trí: Đặc khu Vân Đồn, Tỉnh Quảng Ninh
- Diện tích đất: 13,15 ha, trong đó:
  - Du lịch nghỉ dưỡng: 3,44 ha;
  - Dịch vụ du lịch & khách sạn: 1,38 ha;
  - Dịch vụ thương mại du lịch: 0,85 ha;
  - Cây xanh: 3,71 ha;
  - Quốc phòng: 1,523 m2;
  - Hạ tầng kỹ thuật: 1,251 m2;
  - Bãi đỗ xe, giao thông: 3.54 ha.
- Sản phẩm của dự án: Khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng.

Hình 9: Phối cảnh Dự án Khu đô thị sinh thái Sông Đà Ngọc Vừng







- Tiến độ thực hiện đến 30/06/2026: Công ty đang tập trung phối hợp với chính quyền địa phương để hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, đồng thời chuẩn bị nguồn lực để triển khai thi công hạ tầng cho các giai đoạn tiếp theo của dự án.
- Các công việc đang triển khai: Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư; nghiên cứu phương án QH điều chỉnh cục bộ QH 1/500, lồng ghép quy hoạch điều chỉnh quy hoạch phân khu theo định hướng của UBND đặc khu Vân Đồn.

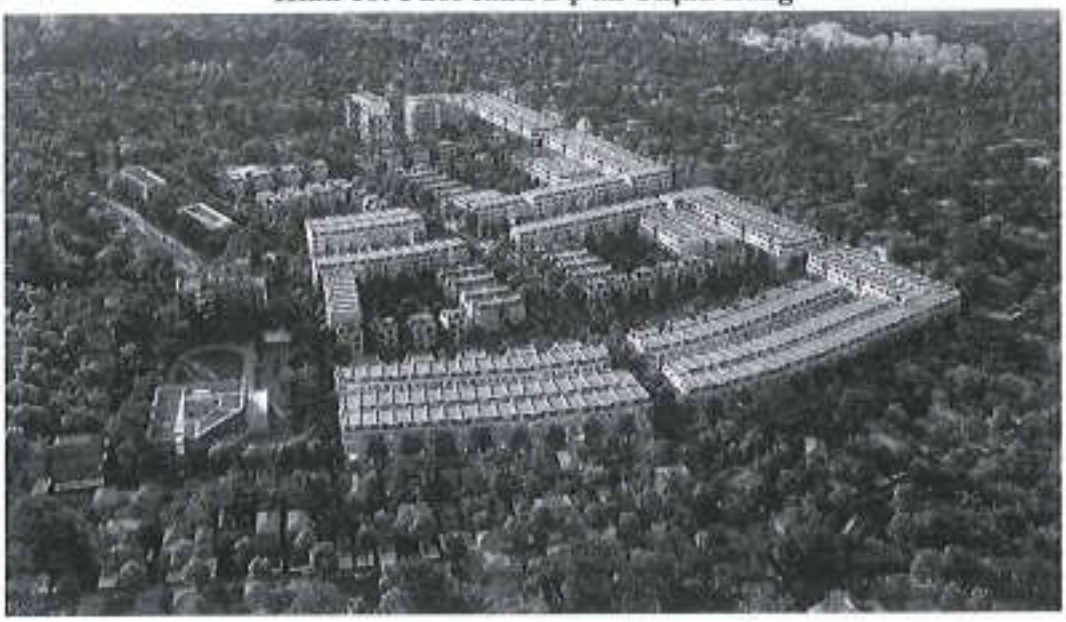
➢ **Dự án Thịnh Lang – Hòa Bình**

Dự án Khu dân cư Thịnh Lang là dự án trọng điểm của SJG tại Hòa Bình, do công ty con là Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình làm chủ đầu tư. Dự án khai thác lợi thế quỹ đất nằm tại trung tâm TP. Hòa

Bình (gần Cầu Hòa Bình 2 và mặt đường Hoàng Văn Thụ) để phát triển một khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan; Cung cấp các sản phẩm bất động sản (đất nền, nhà liền kề) có giá trị cao, đáp ứng nhu cầu an cư của người dân địa phương và tạo lập nguồn doanh thu trung hạn cho SJ Group. Một số thông tin về dự án như sau:

- Vị trí: Phường Thịnh Lang, TP Hòa Bình
- Diện tích đất: 16,95 ha, trong đó:
  - Thấp tầng: 7,02 ha;
  - Thương mại: 0,3 ha;
  - Giáo dục: 0,43 ha;
  - HTXH còn lại: 1,27 ha;
  - Cây xanh: 1,03 ha;
  - Cơ quan trụ sở: 0,6 ha;
  - Đường giao thông: 5,9 ha;
  - Hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe: 0,27 ha;
- Sản phẩm của dự án: Nhà ở xã hội và nhà ở thấp tầng.
- Tiến độ thực hiện đến 30/06/2026: 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.
- Các công việc đang triển khai: 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.

Hình 10: Phối cảnh Dự án Thịnh Lang



10.1.2. Hoạt động kinh doanh khác

Hoạt động kinh doanh khác của Công ty bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý đô thị; hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và hoạt động đầu tư góp vốn khác.

➢ **Dịch vụ quản lý đô thị**

CTCP SJ Dịch Vụ là công ty con của CTCP SJ Group, được thành lập năm 2007. Đây là cánh tay nối dài của SJ Group trong việc hiện thực hóa triết lý "phát triển đô thị bền vững". Trong khi SJ Group tập trung vào đầu tư và phát triển hạ tầng (xây dựng các bất động sản khu đô thị), thì SJ Dịch vụ chịu trách nhiệm vận hành, quản lý và gia tăng giá trị cho các sản phẩm đó sau khi bàn giao. Khác với các công ty dịch vụ nhân sự thông thường, SJ Dịch vụ có thế mạnh đặc thù trong quản lý vận hành đô thị:

- Quản lý vận hành bất động sản: Quản lý các tòa nhà cao tầng, chung cư và khu đô thị do SJ Group làm chủ đầu tư (như Mỹ Đình - Mễ Trì, Nam An Khánh...).
- Dịch vụ kỹ thuật & bảo trì: Vận hành hệ thống điện, nước, thang máy và phòng cháy chữa cháy cho các tổ hợp dân cư và văn phòng.
- An ninh & Vệ sinh: Cung cấp đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp và dịch vụ vệ sinh công nghiệp, chăm sóc cây xanh cảnh quan đô thị.
- Kinh doanh điện nước: Trực tiếp cung cấp các dịch vụ tiện ích thiết yếu cho cư dân trong các dự án thuộc hệ thống.

Hình 11: Một số dự án nổi bật mà CTCP SJ Dịch Vụ quản lý và thực hiện



Quản lý vận hành khu đô thị Mỹ Đình



Quản lý vận hành Tòa Nhà Trung yên Plaza



Quản lý vận hành Tòa nhà T1&T2 Tổ hợp chung cư và dịch vụ hỗn hợp Thăng Long Victory



Quản lý vận hành Trung tâm hội nghị quốc tế VICC Nam An Khánh

➢ **Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con là một phần diện tích các tòa nhà CT1, CT4, CT6, CT9 và CT5 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Đây là những phần sản phẩm bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển được công ty giữ lại để khai thác dưới dạng cho thuê hoạt động nhằm mục đích gia tăng hiệu quả hoạt động.

Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư là nguồn doanh thu gia tăng thêm và chỉ chiếm dưới 5% tổng giá trị doanh thu hàng năm của công ty. Đây không phải là hoạt động chính của Công ty và được Công ty điều chỉnh theo tình hình đầu tư, phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản chính của mình.

➢ **Hoạt động hợp tác kinh doanh**

Cũng giống như các công ty kinh doanh bất động sản khác, hoạt động hợp tác đầu tư được coi là công cụ để điều tiết nguồn vốn thuộc kế hoạch đầu tư các dự án bất động sản. Qua đó gia tăng hiệu quả sử dụng vốn trong suốt quá trình đầu tư và phát triển dự án bất động sản. Doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh thường biến động phụ thuộc vào số lượng và quy mô các dự án bất động sản mà công ty đang phát triển. Tại SJG doanh thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh thường ở mức dưới 1% tổng giá trị doanh thu hàng năm của Công ty.

10.1.3. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty không có tính thời vụ mà liên tục diễn ra trong năm.

10.1.4. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

❖ ***Cơ cấu doanh thu***

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	564.510	87,38%	651.474	86,78%	2.469.795	97,13%
2	Cung cấp dịch vụ	65.385	10,12%	69.563	9,27%	58.936	2,32%
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	10.534	1,63%	24.651	3,28%	14.144	0,56%
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	5.586	0,86%	5.038	0,67%	0	0,00%
Tổng cộng		**646.015**	**100%**	**750.726**	**100%**	**2.542.874**	**100%**
Tăng trưởng DTT %		**55,28%**		**16,21%**			-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	564.510	94,59%	631.763	93,22%	2.460.089	98,42%
2	Cung cấp dịch vụ	16.136	2,70%	16.225	2,39%	25.358	1,01%
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	10.534	1,77%	24.651	3,64%	14.144	0,57%

STT	Doanh thu thuần	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	5.586	0,94%	5.038	0,74%	-	0,00%
Tổng cộng		**596.766**	**100%**	**677.676**	**100%**	**2.499.591**	**100%**
Tăng trưởng DTT			**60,37%**		**13,56%**		-

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Tổng doanh thu thuần có sự tăng trưởng tốt trong giai đoạn đánh giá, theo đó mức tăng trưởng doanh thu hàng năm lần lượt là 55,3% và 16,2% cho các năm 2024 và 2025. Trong 9 tháng đầu năm 2026, CTCP SJ Group đạt doanh thu thuần là 2.543 tỷ đồng, tăng 6,8 lần so với cùng kỳ năm 2025, tương ứng thực hiện 103,76% kế hoạch doanh thu năm 2026. Nguyên nhân của việc gia tăng mạnh doanh thu trong 9 tháng đầu năm 2026 là do trong kỳ Công ty đã thúc đẩy hoạt động bán hàng đối với các lô đất liền kề và biệt thự tại dự án Nam An Khánh.

Cơ cấu doanh thu của Công ty Cổ phần SJ Group trong giai đoạn này phản ánh rõ nét định hướng chiến lược của Công ty với trọng tâm là lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, theo đó mảng chuyển nhượng bất động sản tiếp tục đóng vai trò là động lực tăng trưởng cốt lõi, luôn duy trì tỷ trọng áp đảo trong cơ cấu doanh thu. Năm 2024, mảng này đóng góp 564.510 triệu đồng (tương ứng 87,38%), con số này tăng lên 651.474 triệu đồng vào năm 2025 (chiếm 86,78%). Đáng chú ý, trong 9 tháng đầu năm 2026, tỷ trọng doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đã tăng mạnh lên mức 98,42%.

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh cốt yếu, các hoạt động cung cấp dịch vụ và cho thuê bất động sản đầu tư đóng vai trò là nguồn thu bổ trợ, giúp đa dạng hóa dòng tiền. Mảng cung cấp dịch vụ duy trì sự ổn định về giá trị tuyệt đối qua các năm, đóng góp trung bình từ 4% đến 10% tổng doanh thu. Tuy nhiên, tỷ trọng các mảng cho thuê và hợp tác kinh doanh có sự biến động lớn theo chu kỳ khai thác tài sản và kế hoạch phân phối lại nguồn lực của Công ty.

❖ *Cơ cấu lợi nhuận gộp*

Bảng 6: Lợi nhuận gộp của Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Sản phẩm	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	422.320	96,70%	504.284	95,03%	1.839.003	98,62%
2	Cung cấp dịch vụ	3.154	0,72%	1.586	0,30%	11.850	0,64%
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	9.900	2,27%	24.018	4,53%	13.827	0,74%
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	1.341	0,31%	793	0,15%	-	0,00%
Tổng cộng		**436.716**	**100%**	**530.680**	**100%**	**1.864.680**	**100%**
Tăng trưởng LNG			**133,30%**		**21,52%**		-
DTT			**646.015**		**750.726**		**2.542.874**
%DTT			**67,60%**		**70,69%**		**73,33%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 7: Lợi nhuận gộp của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Sản phẩm	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/LNG (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	420.658	98,57%	487.030	95,81%	1.831.985	98,91%
2	Cung cấp dịch vụ	-5.158	-1,21%	-3.500	-0,69%	6.297	0,34%
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	9.900	2,32%	24.018	4,72%	13.827	0,75%
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	1.341	0,31%	793	0,16%	0	0,00%
Tổng cộng		**426.742**	**100%**	**508.341**	**100%**	**1.852.109**	**100%**

STT	Sản phẩm	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
		Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ trọng/LNG (%)
Tăng trưởng LNG		**138,75%**		**19,12%**		**-**	
DTT		**596.766**		**677.676**		**2.499.591**	
%DTT		**71,51%**		**75,01%**		**74,10%**	

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Trong giai đoạn 2024 – 9 tháng năm 2026, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ CTCP SJ Group ghi nhận đà tăng trưởng mạnh mẽ, phản ánh hiệu quả hoạt động kinh doanh cốt lõi ở mức cao. Cụ thể, lợi nhuận gộp năm 2025 đạt 508.341 triệu đồng, tăng 19,12% so với năm 2024. Đáng chú ý, chỉ trong 9 tháng đầu năm 2026, quy mô lợi nhuận gộp đã đạt mức 1.852.109 triệu đồng, vượt qua tổng mức lợi nhuận gộp của cả năm 2025, nguyên nhân là do trong kỳ Công ty đã thúc đẩy hoạt động bán hàng đối với các lô đất liền kề và biệt thự tại dự án Nam An Khánh. Sự gia tăng về quy mô đi kèm với sự cải thiện vượt bậc về biên lợi nhuận gộp, lần lượt đạt 71,51% (năm 2024), 75,01% (năm 2025) và vươn lên mức 73,33% trong 9 tháng đầu năm 2026. Động lực tăng trưởng chính của Công ty mẹ đến từ mảng chuyển nhượng bất động sản với tỷ trọng đóng góp luôn duy trì ở mức áp đảo, đạt 98,57% năm 2024; 95,81% năm 2025 và 98,62% trong 9 tháng đầu năm 2026. Đối với các hoạt động khác, mảng cung cấp dịch vụ cho thấy tín hiệu phục hồi tích cực khi ghi nhận khoản lãi gộp chiếm 0,64% lợi nhuận gộp của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2026 sau hai năm tài chính trước đó ghi nhận lỗ. Trong khi đó, mảng cho thuê bất động sản đầu tư đóng góp đều đặn lợi nhuận trong năm 2024 và 2025 và đóng góp 0,74% lợi nhuận trong 9 tháng đầu năm 2026. Nhìn chung, kết quả này cho thấy Công ty đang trong chu kỳ hạch toán các dự án trọng điểm với giá vốn tối ưu mang lại tỷ suất sinh lời vượt trội, đồng thời bức tranh tài chính cũng cho thấy mức độ tập trung cao vào tiến độ khai thác quỹ đất hiện tại.

10.2. Tài sản

a. Tài sản cố định

Bảng dưới đây liệt kê tình hình tài sản cố định của Công ty Cổ phần SJ Group.

Bảng 8: Tài sản cố định hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	**326.912**	**219.755**	**328.759**	**213.604**	**261.365**	**192.080**
Nhà cửa, vật kiến trúc	303.123	219.357	303.174	211.651	234.653	189.499
Máy móc, thiết bị	1.650	42	1.650	19	1.650	5
Phương tiện vận tải	17.471	-	17.471	-	18.098	577
Thiết bị văn phòng	3.723	355	4.853	1.309	5.087	1.294
TSCĐ khác	946	-	1.611	625	1.878	705
TSCĐ vô hình	**999**	**745**	**999**	**726**	**999**	**716**
Tổng cộng	**327.911**	**220.500**	**329.758**	**214.330**	**262.364**	**192.796**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 9: Tài sản cố định công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
TSCĐ hữu hình	**306.443**	**217.923**	**308.325**	**212.035**	**240.968**	**191.899**
Nhà cửa, vật kiến trúc	295.058	217.901	295.109	210.382	226.588	189.693
Máy móc, thiết bị	983	-	983	-	983	-
Phương tiện vận tải	6.952	-	6.952	-	7.349	347
Thiết bị văn phòng	2.505	22	3.671	1.027	4.171	1.146
TSCĐ khác	946	-	1.611	625	1.878	713
TSCĐ vô hình	**53**	-	**53**	-	**53**	-
Tổng cộng	**306.496**	**217.923**	**308.378**	**212.035**	**241.022**	**191.899**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 10: Một số tài sản cố định lớn của SJ Group tại thời điểm 30/09/2026

Đơn vị: đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Giá trị còn lại/Nguyên giá
1	Trường Tiểu học - THCS ô đất TH5	191.710.236.000	160.717.081.180	83,83%
2	Tạm tăng tài sản Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng giai đoạn 1 đến năm 2017	30.698.791.756	27.727.940.932	90,32%
3	Văn phòng làm việc BQL dự án Tiến Xuân	2.818.701.189	1.362.372.246	48,33%
Tổng cộng		**225.227.728.945**	**189.807.394.358**	**84,27%**

(Nguồn: SJ Group)

b. Bất động sản đầu tư

Bảng dưới đây liệt kê tình hình bất động sản đầu tư của Công ty Cổ phần SJ Group.

Bảng 11: Bất động sản đầu tư công ty mẹ/hợp nhất (*)

Đơn vị: triệu đồng

Tên tài sản	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Giá trị tài sản CT1 cao tầng dự án Mỹ Đình – Mễ Trì	3.413	956	3.413	819	3.413	717
Giá trị tài sản tầng 1 CT4 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì	2.383	667	2.383	573	2.383	501
Giá trị tài sản tầng 1 CT6 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì	3.927	1100	3.927	942	3.927	825
Giá trị tài sản tầng 1 CT9 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì	5.659	1584	5.659	1358	5.659	1.188
Giá trị tài sản tầng 1 CT5 dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (sau khi hạch toán doanh thu Vương Văn Triều)	450	124	450	106	450	93
Giá trị tài sản các tầng từ 15 đến 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì (**)	-	-	-	-	68.521	16.217
Tổng cộng	**15.833**	**4.431**	**15.833**	**3.798**	**84.354**	**19.541**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

(*): - Giá trị bất động sản đầu tư tại báo cáo hợp nhất chính là giá trị BĐS đầu tư tại Báo cáo tài

chính công ty mẹ

- Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con bao gồm một phần diện tích các tòa nhà CT1, CT4, CT6, CT9 và CT5 thuộc khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì đang được sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động. Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

(**) Bao gồm các tầng từ 15 đến 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Thành phố Hà Nội.

c. Tài sản dở dang dài hạn

Bảng 12: Tài sản dở dang dài hạn hợp nhất (*)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
1	Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải - Đà Nẵng	1.240.755	1.244.053	1.244.581
2	Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	548.553	598.794	-
3	Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	174.515	174.515	174.515
4	Dự án Khu đô thị Tiến Xuân	157.326	158.551	174.817
5	Dự án Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng	110.834	111.894	112.008
6	Dự án Khu đô thị Thịnh Lang - Hòa Bình	138.700	152.977	169.939
Tổng cộng		**2.370.683**	**2.440.785**	**1.875.860**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 13: Tài sản dở dang dài hạn Công ty mẹ (*)

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
1	Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải - Đà Nẵng	1.240.755	1.244.053	1.244.581
2	Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	548.553	597.640	-
3	Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	174.515	174.515	174.515
4	Dự án Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng	110.834	111.894	112.008

STT	Tên tài sản	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Tổng cộng		**2.074.656**	**2.128.103**	**1.531.104**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 trình bày chi phí của các dự án đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các Cơ quan quản lý Nhà nước. Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong một chu kỳ kinh doanh và do đó, trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

10.3. Thị trường hoạt động

Trụ sở chính của SJ Group tọa lạc tại Thành phố Hà Nội, Công ty với hơn 25 năm hoạt động trong lĩnh vực BĐS có nhiều dự án với quỹ đất lớn tại Thành phố Hà Nội, Quảng Ninh…. Là những khu vực thuận lợi về kết nối hạ tầng giao thông liên vùng, kết nối với các trung tâm phát triển mạnh về kinh tế.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Tình hình thực hiện vốn đầu tư phát triển

Bảng 14: Báo cáo tình hình thực hiện vốn đầu tư của SJ Group

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Dự án	2024	2025
1	Dự án Nam An Khánh	160.954	196.333
2	Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo	(1.459)	(906)
3	Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	2.728	3.298
4	Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	5.238	50.241
5	Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	1.597	-
6	Dự án Khu Đô thị Tiến Xuân	447	(936)
7	Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh Mở rộng	1.524	1.060
8	Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	78.323	14.277
9	Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng	1.542	673
Tổng cộng		**250.894**	**264.040**

(Nguồn: SJ Group tổng hợp)

Trong giai đoạn 2024-2025, tổng quy mô giải ngân vốn đầu tư của SJ Group duy trì xu hướng tăng trưởng nhẹ, đạt mức 264.040 triệu đồng vào năm 2025 (tăng xấp xỉ 5,2% so với năm 2024). Cơ cấu phân bổ dòng vốn cho thấy chiến lược tập trung nguồn lực cao độ vào các dự án trọng điểm, dẫn

dắt bởi Dự án Nam An Khánh (chiếm tỷ trọng áp đảo và tăng quy mô lên 196.333 triệu đồng vào năm 2025) cùng với sự gia tăng giải ngân đột biến tại Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông (đạt 50.241 triệu đồng). Ở chiều ngược lại, dòng vốn rót vào Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình có sự sụt giảm mạnh từ mức 78.323 triệu đồng xuống còn 14.277 triệu đồng, phản ánh sự chuyển dịch vốn hợp lý theo tiến độ vòng đời dự án. Nhìn chung, sự biến động và luân chuyển vốn đầu tư của Công ty bám sát định hướng quản trị rủi ro, tái cơ cấu danh mục và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn vốn.

10.4.2. Kết quả SXKD năm 2024, 2025 và 9 tháng đầu năm 2026 của SJ Group

Bảng 15: Kết quả SXKD hợp nhất năm 2024 và 2025 và 9 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2026
I	**Doanh thu thuần**	**646.015**	**750.726**	**16,21%**	**2.542.874**
1	Chuyển nhượng bất động sản	564.510	651.474	15,41%	2.469.795
2	Cung cấp dịch vụ	65.385	69.563	6,39%	58.936
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	10.534	24.651	134,01%	14.144
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	5.586	5.038	-9,81%	-
II	**Lợi nhuận gộp**	**436.716**	**530.680**	**21,52%**	**1.864.680**
1	Chuyển nhượng bất động sản	422.320	504.284	19,41%	1.839.003
2	Cung cấp dịch vụ	3.154	1.586	-49,71%	11.850
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	9.900	24.018	142,61%	13.827
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	1.341	793	-40,87%	-
III	**Biên lợi nhuận gộp**	**67,60%**	**70,69%**	**4,57%**	**73,33%**
1	Chuyển nhượng bất động sản	74,81%	77,41%	3,47%	**74,46%**
2	Cung cấp dịch vụ	4,82%	2,28%	-52,73%	**20,11%**
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	93,98%	97,43%	3,67%	**97,76%**
4	Hoạt động hợp tác kinh doanh	24,01%	15,74%	-34,43%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Trong giai đoạn từ năm 2024 đến hết 9 tháng đầu năm 2026, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của SJ Group ghi nhận đà tăng trưởng mạnh mẽ cả về quy mô lẫn hiệu quả sinh lời, với doanh thu thuần năm 2025 đạt 750.726 triệu đồng (tăng 16,21% so với năm 2024) và tiếp tục bứt phá đạt 2.542.874 triệu đồng trong 9 tháng đầu năm 2026. Động lực cốt lõi dẫn dắt sự tăng trưởng

này đến từ mảng Chuyển nhượng bất động sản, phân khúc đóng góp trên 98% tổng doanh thu và 98,6% tổng lợi nhuận gộp, chủ yếu đến từ ghi nhận doanh thu từ dự án Khu đô thị Nam An Khánh. Cùng với đó, việc duy trì tỷ suất sinh lời mảng Cho thuê bất động sản ở mức hơn 74% và sự phục hồi biên lợi nhuận mảng Cung cấp dịch vụ, đạt 20,11% trong 9 tháng đầu năm 2026 đã minh chứng cho năng lực quản trị chi phí toàn diện của Ban điều hành, qua đó củng cố nền tảng tài chính vững chắc và đảm bảo tiềm năng tăng trưởng bền vững của Tổ chức phát hành trong các chu kỳ tiếp theo.

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 16: Danh sách các hợp đồng lớn của SJ Group

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Thời điểm ký kết	Sản phẩm, dịch vụ cung cấp	Mối quan hệ với Người Nội bộ	Thời gian thực hiện
1	Tập đoàn GDC	Hợp đồng thi công	106.256	2025	San nền (GĐ 1), đường giao thông, tường chắn, thoát nước mưa/nước thải, cấp nước, cổng bể thông tin	Không	2025-2026
2	Vinaconex 1	Hợp đồng thi công	197.286	2025	Thi công xây dựng Gói thầu số 2 – Phần 2B và 2C (87 căn thấp tầng)	Không	2025-2026
3	CTCP Xây lắp & PTTM HD	Hợp đồng thi công	33.360	2026	Thi công xây dựng công trình cấp điện VL N1, N2, N5	Không	2026
4	Công ty cổ phần VNINVEST	Hợp đồng thi công	63.166	2026	Thi công xây dựng 25 căn nhà thấp tầng	Không	2026
5	Tổng công ty VNCC	Hợp đồng tư vấn thiết kế	15.445	2026	Thiết kế bản vẽ thi công chung cư cao	Không	2026

STT	Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng *(triệu đồng)*	Thời điểm ký kết	Sản phẩm, dịch vụ cung cấp	Mối quan hệ với Người Nội bộ	Thời gian thực hiện
					tầng CT2B, CT3B		
6	Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)	Hợp đồng tư vấn thiết kế	8.300	2026	Tư vấn thiết kế ý tưởng (Design Concept)	Không	2026

(Nguồn: SJ Group)

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 17: Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của SJ Group

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn
I	**Khách mua hàng**					
1	Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	Căn nhà - Dự án Nam An Khánh	1.655.390	1.655.390	2024,2025	Không
II	**Nhà thầu**					
1	Tập đoàn GDC	Khu nhà ở Văn La: San nền (GĐ 1), đường giao thông, tường chắn, thoát nước mưa/nước thải, cấp nước, cổng bể thông tin.	106.256	106.256	2025	Không
2	Vinaconex 1	KĐT Nam An Khánh: Thi	197.286	30.537	2025	Không

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn
		công xây dựng Gói thầu số 2 – Phần 2B và 2C (87 căn thấp tầng)				
3	CTCP Xây lắp & PTTM HD	Khu nhà ở Văn La: Thi công xây dựng công trình cấp điện VL N1, N2, N5	33.360	33.360	2026	Không
4	Công ty cổ phần VNINVEST	KĐT Nam An Khánh: Thi công xây dựng 25 căn nhà thấp tầng	63.166	63.166	2026	Không
5	Tổng công ty VNCC	Khu nhà ở Văn La: Tư vấn Thiết kế bản vẽ thi công chung cư cao tầng CT2B, CT3B	15.445	15.445	2026	Không
6	Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM)	KĐT Nam An Khánh & Nam An Khánh mở rộng: Tư vấn thiết kế ý tưởng (Design Concept)	8.300	8.300	2026	Không
7	Tổng công ty CP công trình Viettel	Thi công hạ tầng kỹ thuật cơ bản (bao gồm: San nền – GĐ1; Đường giao thông; Tường chắn; Thoát	177.347	15.497	2025	Không

STT	Tên đối tác	Sản phẩm/dự án	Tổng GTHĐ ký kết trong năm	Tổng giá trị bán hàng/mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với TV HĐQT, KSV, TGĐ, Phó TGĐ, cổ đông lớn
		nước mưa; Thoát nước thải; Cấp nước; Cống bể thông tin … thuộc dự án Khu nhà ở Văn La; Phụ lục số 01 ký kết ngày 30/12/2025 về việc tạm thanh toán vật tư				
8	Công ty Cổ phần LICOGI 12	Thi công cọc khoan nhồi đại trà, tường vây chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B	141.500	141.500	2026	Không

(Nguồn: SJ Group)

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong ngành

Được thành lập từ năm 2001, Công ty Cổ phần SJ Group là một trong những thương hiệu giàu truyền thống trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt sau bước ngoặt tái cấu trúc toàn diện sang mô hình tập đoàn tư nhân vào năm 2024. Phân khúc kinh doanh cốt lõi của doanh nghiệp tập trung vào phát triển các khu đô thị quy mô lớn, bất động sản nhà ở, khu nghỉ dưỡng cao cấp và hạ tầng khu công nghiệp. Trong hành trình phát triển, SJ Group đã khẳng định uy tín qua các dự án lớn đã hoàn thành như Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì (Hà Nội) – dự án từng nhận giải thưởng kiến trúc quốc gia nhờ quy hoạch đồng bộ, và Dự án Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo (Hòa Bình). Hiện tại, doanh nghiệp đang dồn lực triển khai danh mục dự án trọng điểm với quỹ đất tích lũy khổng lồ, nổi bật là siêu dự án Khu đô thị Nam An Khánh (Hà Nội) quy mô hơn 230 ha định hướng trở thành đô thị sinh thái cao cấp khu vực phía Tây thủ đô, cùng các dự án đầy tiềm năng khác như Khu đô thị Tiến Xuân, Khu đô thị Văn La (Hà Nội), và Khu đô thị sinh thái Sông Đà - Ngọc Vừng (Quảng Ninh). Định vị sản phẩm trong chu kỳ mới của SJ Group hướng mạnh vào tiêu chuẩn xanh, thông minh và

tích hợp đa tiện ích, giúp tập đoàn tối ưu hóa giá trị tài sản ngầm và duy trì thế chủ động dài hạn trên thị trường.

Bảng 18: Một số giải thưởng mà SJ Group đã nhận được trong quá trình hoạt động

STT	Tên giải thưởng	Đơn vị cấp
1	Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (Năm 2006)	Trung ương Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam
2	Thương hiệu hàng đầu Việt Nam "Top Brands Viet Nam" (Năm 2019)	Trung tâm Nghiên cứu Phát triển Doanh nghiệp Châu Á
3	Top 500 Doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (PROFIT500 - Năm 2025)	Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report)
4	Giải thưởng "Kiến trúc đa chức năng tốt nhất Việt Nam" (Asia Pacific Property Awards 2026)	Tổ chức International Property Awards

(Nguồn: SJ Group)

Xét về quy mô tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tại 31/12/2025 của một số Công ty Bất động sản đã niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tổng tài sản và vốn chủ sở hữu của SJ Group so với các công ty trong bảng như sau:

Bảng 19:So sánh quy mô tổng tài sản, vốn chủ sở hữu của một số Công ty Bất động sản niêm yết tại 31/12/2025

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
1	Công ty cổ phần SJ Group	SJS	7.880	3,445	2.975
2	Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM	787.857	249.217	41.074
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland)	NVL	249.908	58.893	22.320
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH	34.074	21.164	11.222

STT	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Vốn điều lệ
5	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	SSH	12.139	6.108	3.750
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	CRV	11.502	7.170	6.724

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của các Công ty, SJ Group tổng hợp)

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn nhiều điểm hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư trong thời gian tới nhờ vào các yếu tố vĩ mô và kinh tế chính trị ổn định, tăng trưởng thu nhập người dân và cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh cùng với các hỗ trợ từ chính sách mới của Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật nhà ở và Luật Đất đai sửa đổi.

Triển vọng của thị trường Bất động sản được nhiều chuyên gia đánh giá như sau:

- **Đầu tư công, động lực tăng trưởng dài hạn cho ngành bất động sản:** Theo NSI[2], Việt Nam đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh đầu tư công với trọng tâm là phát triển hạ tầng giao thông quy mô lớn, thể hiện qua tiến độ giải ngân cao và hàng loạt dự án trọng điểm được triển khai trong giai đoạn 2025 – 2030. Chính phủ tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt, tập trung nguồn lực cho các tuyến cao tốc Bắc – Nam, các đường vành đai tại Hà Nội và TP.HCM, đường sắt, cũng như hạ tầng liên vùng. Làn sóng đầu tư công này không chỉ tạo động lực tăng trưởng GDP mà còn thúc đẩy quá trình giãn dân, tăng kết nối và mở rộng không gian phát triển đô thị, qua đó trở thành yếu tố hỗ trợ quan trọng cho thị trường bất động sản, đặc biệt tại các khu vực vùng ven. Đầu tư công với hệ thống hạ tầng giao thông tiếp tục được chú trọng phát triển. Bước sang năm 2026, đầu tư công sẽ tiếp tục là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, hướng đến mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức cao của chính phủ. Trong giai đoạn 2026–2030, Chính phủ định hướng đầu tư công theo hướng tập trung, hạn chế dàn trải, ưu tiên các công trình hạ tầng trọng điểm, triển khai gói tín dụng 500,000 tỷ đồng nhằm hỗ trợ phát triển hạ tầng, thúc đẩy chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo.
- **Nguồn cung liên tục được cải thiện:** Theo số liệu công bố của Bộ Xây dựng trong 6 tháng đầu năm 2026[3], thị trường bất động sản ghi nhận xu hướng phục hồi tích cực khi hoạt động triển khai và phê duyệt dự án tại các địa phương có bước chuyển mình mạnh mẽ. Tốc độ tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho hàng loạt dự án trọng điểm được đẩy nhanh, kết hợp với vai trò dẫn dắt và kích cầu của dòng vốn đầu tư công, đã tạo nền tảng vững chắc cho nguồn cung sơ cấp từng

[2] https://nsi.com.vn/brain/uploads/file/202601/NSI%20Outlook%202026.pdf
[3] https://kinhtexaydung.gov.vn/thong-tin-cong-bo/bao-cao-dien-bien-thi-truong-bat-dong-san-6-thang-dau-nam-2025-va-du-bao-tinh-hinh-thi-truong-trong-thoi-gian-toi/

bước gia tăng. Trên cơ sở đó, Công ty dự báo tổng nguồn cung mở bán mới trong cả năm 2026 tại các thị trường trọng điểm (bao gồm Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh vệ tinh phía Nam) sẽ đạt mức tăng trưởng khoảng 10% – 15% so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, mặt bằng giá bán sơ cấp dự kiến tiếp tục duy trì ở mức cao và phân hóa rõ nét, phản ánh kỳ vọng tích cực của các chủ đầu tư vào chu kỳ phát triển mới cũng như đà tăng của các chi phí đầu vào.

- **Lãi suất tăng, động lực từ tăng trưởng tín dụng hỗ trợ thị trường:** Mặc dù xuất hiện nhịp điều chỉnh tăng, mặt bằng lãi suất cho vay trong 6 tháng đầu năm 2026 nhìn chung vẫn duy trì ở mức thấp hơn đáng kể so với giai đoạn đỉnh điểm 2022–2023. Điều này nằm trong định hướng của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước nhằm tiếp tục hỗ trợ hoạt động sản xuất – kinh doanh và thúc đẩy mục tiêu tăng trưởng kinh tế hai con số. Tính đến hết nửa đầu năm 2026, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống đạt khoảng 7,4%[4] (hướng tới mục tiêu định hướng khoảng 15% cho cả năm 2026). Dòng vốn tín dụng tiếp tục chảy vào nền kinh tế và lĩnh vực bất động sản, góp phần cải thiện thanh khoản, hỗ trợ các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án và thúc đẩy nguồn cung mở bán mới.Tuy nhiên, bước sang năm 2026, Ngân hàng Nhà nước đã tăng cường giám sát và kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng bất động sản, yêu cầu các tổ chức tín dụng hướng dòng vốn vào các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực (nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá phù hợp) và hạn chế rủi ro đầu cơ. Cùng với áp lực từ đà tăng lãi suất huy động từ cuối năm 2025, mặt bằng lãi suất cho vay trong năm 2026 ghi nhận mức tăng khoảng 0,5% – 1,0% so với trung bình năm 2025. Mặc dù chịu áp lực điều chỉnh, mức lãi suất này về cơ bản vẫn ở ngưỡng hợp lý, đóng vai trò là điểm tựa hỗ trợ tích cực cho cả các nhà phát triển dự án và người mua nhà có nhu cầu thực trong chu kỳ phát triển mới.
- **Thị trường huy động vốn hồi phục rõ nét, kênh trái phiếu doanh nghiệp tiếp tục hỗ trợ gánh nặng vốn cho các doanh nghiệp bất động sản:** Sau giai đoạn tái cấu trúc, thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2026 ghi nhận sự hồi phục mạnh mẽ về quy mô phát hành mới, đặc biệt ở nhóm doanh nghiệp phi ngân hàng. Theo dữ liệu tổng hợp[5], tổng giá trị phát hành TPDN toàn thị trường lũy kế 6 tháng đầu năm 2026 đạt khoảng 218,9 – 226,5 nghìn tỷ đồng, trong đó phương thức phát hành riêng lẻ tiếp tục chiếm ưu thế áp đảo (chiếm hơn 88%). Nhóm Bất động sản cùng với Ngân hàng là hai trụ cột chính dẫn dắt thị trường, riêng phát hành mới của nhóm Bất động sản ghi nhận đà bứt phá ấn tượng khi đạt trên 98 nghìn tỷ đồng (tăng hơn 150% so với cùng kỳ năm 2025). Kết quả này khẳng định khả năng tiếp cận dòng vốn trung và dài hạn của các chủ đầu tư đã được khơi thông đáng kể, song hành cùng tiến độ tháo gỡ pháp lý dự án và sự phục hồi thanh khoản trên thị trường sơ cấp. Bên cạnh đó, hoạt động quản trị nợ chủ động tiếp tục được đẩy mạnh với tổng giá trị TPDN mua lại trước hạn đạt trên 160 nghìn tỷ đồng trong nửa đầu năm 2026 (tăng khoảng 29% so với cùng kỳ). Việc kết hợp linh hoạt giữa phát hành mới để tài trợ dự án và chủ động mua lại trước hạn đã giúp các doanh nghiệp bất động

[4] https://tapchinganhang.gov.vn/dieu-hanh-tin-dung-dap-ung-nhu-cau-von-cua-nen-kinh-te-gop-phan-ho-tro-tang-truong-17487.html
[5] https://diendandoanhnghiep.vn/thi-truong-trai-phieu-doanh-nghiep-nua-dau-2026-thu-hep-quy-mo-mua-lai-tang-toc-10182811.html

sản tối ưu hóa chi phí vốn, giảm áp lực đáo hạn tập trung và tái cấu trúc kỳ hạn nợ một cách an toàn, bền vững trong chu kỳ phát triển mới

10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Định hướng chiến lược của Công ty Cổ phần SJ Group thể hiện sự đồng điệu và khả năng thích ứng cao đối với các biến chuyển cốt lõi của ngành, chính sách quản lý vĩ mô và tiêu chuẩn phát triển bền vững toàn cầu. Về phương diện chính sách và ngành, trong bối cảnh hành lang pháp lý ngày càng đề cao tính minh bạch và hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, chiến lược đầu tư có chọn lọc vào các dự án sở hữu pháp lý vững chắc giúp Công ty giảm thiểu rủi ro trọng yếu, đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực tế. Việc dịch chuyển định vị từ nhà đầu tư bất động sản truyền thống sang đơn vị kiến tạo hệ sinh thái đô thị xanh - thông minh hoàn toàn bám sát Chiến lược Quốc gia về tăng trưởng xanh, đồng thời đáp ứng trúng xu hướng nâng cao tiêu chuẩn sống, coi trọng không gian sinh thái của thị trường nội địa. Trên bình diện quốc tế, triết lý "Lợi nhuận bền vững - Profit for People" đánh dấu sự hội nhập sâu rộng của SJ Group vào xu thế ESG (Môi trường - Xã hội - Quản trị). Sự giao thoa giữa tư duy quản trị minh bạch sau quá trình tái cấu trúc và nền tảng quỹ đất chiến lược giúp SJ Group củng cố vị thế cạnh tranh dài hạn, thiết lập nền tảng tài chính an toàn và bảo đảm tối đa hóa giá trị cho Quý Cổ đông cùng Nhà đầu tư.

10.8. Hoạt động marketing

Hoạt động kinh doanh bất động sản mang tính đặc thù cao với vòng đời dự án dài và giá trị thương mại lớn, đòi hỏi các doanh nghiệp trong ngành phải thiết lập một hệ thống tiếp thị (marketing) và phân phối đa kênh, chuyên nghiệp. Tiến trình truyền thông sản phẩm bất động sản hiện nay được chuẩn hóa nghiêm ngặt qua các giai đoạn từ nghiên cứu thị trường, truyền thông tiền mở bán, tổ chức sự kiện mở bán công khai cho đến duy trì hệ thống hậu mãi. Sự chuyển dịch công nghệ cũng thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng các giải pháp kỹ thuật số như sa bàn ảo (3D tour), hệ thống công nghệ bất động sản (Proptech) và marketing hiệu suất nhằm tối ưu hóa chi phí tiếp cận khách hàng tiềm năng. Bên cạnh việc tiếp cận người tiêu dùng cuối cùng, công tác quản trị và thúc đẩy kênh phân phối thông qua các đại lý chiến lược đóng vai trò quyết định đến tốc độ hấp thụ của dự án. Đồng thời, việc liên kết sâu sắc với các tổ chức tín dụng để thiết lập các giải pháp cấu trúc tài chính linh hoạt (ân hạn gốc, hỗ trợ lãi suất) được xem là công cụ cốt lõi giúp gia tăng tính thanh khoản cho sản phẩm trong mọi chu kỳ thị trường.

Trong lộ trình tái cấu trúc toàn diện sau khi hoàn tất quá trình thoái vốn nhà nước, Công ty Cổ phần SJ Group đã thực hiện chiến lược tái định vị thương hiệu mạnh mẽ, đánh dấu bằng việc chính thức chuyển đổi tên gọi và bộ nhận diện thương hiệu mới. Sự thay đổi này phản ánh bước chuyển dịch chiến lược sâu sắc sang mô hình quản trị tư nhân năng động, minh bạch và hiệu quả. SJ Group xác định triết lý phát triển cốt lõi là 'Phát triển có trách nhiệm - kiến tạo cộng đồng đáng sống', tập trung toàn bộ nguồn lực vào mảng kinh doanh mũi nhọn là phát triển các khu đô thị và nhà ở chất lượng cao. Chiến lược truyền thông thương hiệu của Công ty được xây dựng nhất quán nhằm khẳng

định uy tín, năng lực quản trị dự án và cam kết dài hạn đối với khách hàng cũng như cổ đông, xóa bỏ các rào cản hành chính cũ để hướng tới một hình ảnh thương hiệu quốc tế và hiện đại hơn.

Về chiến lược sản phẩm và tiếp cận thị trường, SJ Group chuyển dịch từ phương thức kinh doanh truyền thống sang mô hình tiếp thị phong cách sống, tập trung kiến tạo các giá trị gia tăng khác biệt cho cư dân. Tại các dự án trọng điểm, điển hình là Khu đô thị Vista Nam An Khánh, Công ty đã tiên phong tích hợp các tổ hợp tiện ích cao cấp mang tính xu hướng nhằm thu hút phân khúc khách hàng có thu nhập cao và giới trung lưu. Việc phát triển các hạng mục điểm nhấn như tổ hợp khoáng nóng Onsen theo tiêu chuẩn Nhật Bản hay cụm sân thể thao Pickleball đạt tiêu chuẩn thi đấu không chỉ tối ưu hóa công năng sử dụng đất mà còn tạo ra lợi thế cạnh tranh vượt trội, thúc đẩy giá trị thương mại của bất động sản và tạo hiệu ứng truyền thông tự nhiên, gia tăng tỷ lệ giữ chân khách hàng và tốc độ đăng ký đặt mua.

Nhằm củng cố niềm tin của khách hàng và đối tác trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động, SJ Group áp dụng chiến lược truyền thông minh bạch và định hướng giá trị thực. Công ty thiết lập cơ chế công bố thông tin định kỳ thông qua các bản tin tiến độ xây dựng hàng tháng, cập nhật trực quan và chính xác về tiến độ thi công của các dự án đang triển khai, trên Website chính thức của Công ty. Cam kết về chất lượng và không gian sống xanh được cụ thể hóa bằng các chỉ số đo lường thực tế, minh chứng qua việc hoàn thành vượt mức kế hoạch phủ xanh cảnh quan tại các dự án hiện hữu. Đặc biệt, chiến lược tiếp thị của Công ty còn gắn liền với việc bảo chứng năng lực thông qua việc hợp tác công khai với các nhà thầu, đơn vị tư vấn và quản lý uy tín hàng đầu, từ đó giảm thiểu rủi ro vận hành, đảm bảo tính pháp lý và nâng cao định giá tài sản của doanh nghiệp.

Bên cạnh hoạt động tiếp thị thương mại cho các sản phẩm bất động sản, công tác Quan hệ nhà đầu tư (IR) và truyền thông tài chính được SJ Group đặc biệt chú trọng nhằm tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp trên thị trường vốn. Uy tín tài chính và năng lực sinh lời của Công ty được khẳng định vững chắc thông qua việc duy trì vị thế trong các bảng xếp hạng doanh nghiệp uy tín, tiêu biểu là Top 500 doanh nghiệp có lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (PROFIT500). Các thông tin về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận kỳ vọng cũng như lộ trình hoàn thiện pháp lý của các quỹ đất chiến lược (như Dự án Tiến Xuân, Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng) luôn được truyền thông một cách minh bạch, khoa học đến cộng đồng các nhà đầu tư và tổ chức tài chính. Chiến lược này không chỉ giúp nâng cao tính thanh khoản của cổ phiếu SJS mà còn tạo nền tảng thuận lợi cho việc huy động các nguồn vốn dài hạn, phục vụ cho các chiến lược M&A và phát triển dự án trong giai đoạn tiếp theo.



Lễ ký kết hợp tác phân phối dự án Nam An Khánh



Concert Vista #1 - The Art of Architecture



Công ty Cổ phần SJ Group được vinh danh trong bảng xếp hạng PROFIT500 – "Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam" năm 2025.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

STT	Thông tin nhãn hiệu
1	**Mẫu nhãn hiệu (logo):** SJ GROUP **Màu sắc nhãn hiệu:** Xanh dương/Vàng đồng **Loại nhãn hiệu:** Thông thường

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Tại Công ty Cổ phần SJ Group, hoạt động Nghiên cứu và Phát triển (R&D) được xác định là nền tảng chiến lược cốt lõi nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và hiện thực hóa tầm nhìn kiến tạo các khu đô thị hiện đại, bền vững. Chính sách R&D của chúng tôi tập trung vào ba trụ cột chính: Thứ nhất, nghiên cứu quy hoạch và thiết kế kiến trúc thông qua việc hợp tác với các tổ chức tư vấn hàng

đầu quốc tế, nhằm tiên phong ứng dụng mô hình đô thị xanh, đô thị thông minh và hệ sinh thái tiện ích tích hợp; Thứ hai, nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ thi công tiên tiến, vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường cùng giải pháp quản lý vận hành số hóa, giúp tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và giảm thiểu tác động sinh thái; Thứ ba, nghiên cứu chuyên sâu về xu hướng thị trường và nhân khẩu học để liên tục cải tiến chuỗi sản phẩm, chuyển dịch từ việc cung cấp không gian ở đơn thuần sang kiến tạo những cộng đồng dân cư nhân văn, thịnh vượng. Kiên định với triết lý 'Trách nhiệm trên từng mét vuông đất', SJ Group cam kết ưu tiên các nguồn lực dài hạn cho hoạt động R&D, bảo đảm mỗi dự án được phát triển không chỉ mang lại lợi ích kinh tế vượt trội cho cổ đông và nhà đầu tư, mà còn tạo ra những giá trị sống đích thực, góp phần nâng tầm diện mạo đô thị Việt Nam.

Định hướng coi Nghiên cứu và Phát triển (R&D) là nền tảng chiến lược cốt lõi đóng vai trò quyết định trong việc định hình năng lực cạnh tranh và bảo đảm sự phát triển bền vững của SJ Group. Cụ thể, hoạt động hợp tác với các tổ chức tư vấn quốc tế hàng đầu trong quy hoạch và thiết kế kiến trúc giúp Công ty tiên phong sở hữu những quỹ đất có quy hoạch đồng bộ, hiện đại theo mô hình đô thị xanh, thông minh; từ đó tối ưu hóa sức hấp thụ của thị trường và gia tăng giá trị thương hiệu sản phẩm. Trên khía cạnh kỹ thuật và vận hành, việc nghiên cứu ứng dụng các công nghệ thi công tiên tiến, vật liệu thân thiện với môi trường cùng giải pháp số hóa không chỉ giúp tối ưu hóa chi phí đầu tư, rút ngắn tiến độ xây dựng mà còn giảm thiểu đáng kể chi phí vận hành, bảo trì dự án trong dài hạn. Đặc biệt, việc bám sát các nghiên cứu chuyên sâu về xu hướng thị trường và nhân khẩu học cho phép SJ Group linh hoạt cải tiến cơ cấu sản phẩm, chuyển dịch mô hình kinh doanh từ cung ứng không gian bất động sản thuần túy sang tạo lập các giá trị cộng đồng nhân văn. Mặc dù việc ưu tiên các nguồn lực dài hạn cho R&D có thể làm phát sinh chi phí đầu tư ban đầu, song đây là bước đi chiến lược giúp Công ty thiết lập lợi thế cạnh tranh bền vững, giảm thiểu rủi ro tồn kho dòng sản phẩm lệch pha cung - cầu, bảo đảm biên lợi nhuận tối ưu và hiện thực hóa cam kết mang lại lợi ích kinh tế vượt trội cho các Quý cổ đông cùng các Nhà đầu tư.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Mục tiêu giai đoạn 2025-2030:

Kiên định với sứ mệnh, tầm nhìn, mục tiêu:

- Tầm nhìn: Trở thành nhà phát triển nhà ở, đô thị hàng đầu Việt Nam – Kiến tạo các cộng đồng đáng sống, toàn diện và sẵn sàng cho tương lai thông qua phát triển đất đai có trách nhiệm và quản trị doanh nghiệp minh bạch, đạo đức.
- Sứ mệnh: Phát triển các khu đô thị nhà ở được quy hoạch khoa học, đầy đủ tiện ích, phục vụ đa dạng phân khúc người mua. Kế thừa tinh hoa quy hoạch toàn cầu kết hợp với hiểu biết sâu sắc nhu cầu địa phương để kiến tạo những dự án giá trị bền vững.

Chiến lược phát triển dài hạn:

- Bất động sản Nhà ở và Đô thị (70%-75%) là mảng kinh doanh cốt lõi tạo dòng tiền. Công ty tập trung phát triển các sản phẩm nhà ở đáp ứng nhu cầu thực, quản trị chặt chẽ chi phí đầu vào và linh hoạt chính sách bán hàng để bảo vệ biên lợi nhuận.
- Bất động sản Du lịch & Sinh thái (20%-25%): Khai thác hiệu quả quỹ đất đắc địa tại dự án Sông Đà – Ngọc Vừng và Hòa Hải – Đà Nẵng theo lộ trình phù hợp với diễn biến vĩ mô.
- Dịch vụ giá trị gia tăng đô thị (10%-15%): Phát triển mảng quản lý vận hành đô thị và khai thác mặt bằng thương mại nhằm tạo nguồn thu nhập thường xuyên, gai tăng thanh khoản cho hệ sinh thái.

Chiến lược Sản phẩm & Quản trị vận hành:

- Phát triển sản phẩm theo định hướng Accessible Premium (cao cấp dễ tiếp cận), cân bằng giữa hiệu quả thương mại, chi phí đầu tư và giá trị sử dụng thực tế cho khách hàng,
- Tối ưu công năng & tiện ích thiết thực: Quy hoạch hạ tầng bám sát nhu cầu sử dụng thực tiễn. Tránh đầu tư dàn trải, tập trung vào các tiện ích lõi nhằm thiết lập môi trường sống an toàn và kiểm soát tốt chi phí vận hành cho cư dân (áp dụng tại Vista Nam An Khánh).
- Ứng dụng Đô thị thông minh (Smart city) tại Dự án Tiến Xuân: Lấy con người là trung tâm (Quản trị - Hạ tầng – Cộng đồng thông minh), định hướng trả thành "hạ tầng mềm" cho Khu CNC Hòa Lạc.

Mục tiêu phát triển bền vững:

- Thực thi chiến lược "Lợi nhuận bền vững": Gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu tăng trưởng các chỉ số tài chính với trách nhiệm cộng đồng. Tuân thủ pháp luật, đảm bảo lợi ích hài hòa cho Cổ đông, khách hàng và Người lao động.
- Quy hoạch xanh & tiết kiệm năng lượng: Tích hợp các tiêu chuẩn môi trường vào thiết kế và thi công. Áp dụng giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả, duy trì mật độ cây xanh tiêu chuẩn nhằm giảm thiểu rủi ro môi trường và gia tăng giá trị bền vững cho danh mục đầu tư.

10.12. Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Không có

11. Chính sách đối với người lao động

❖ ***Số lượng người lao động trong Công ty***

Công ty Cổ phần SJ Group luôn xem nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá của Công ty. Chính sách nhân sự của SJ Group được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành một ưu thế cạnh tranh hàng đầu. Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan

trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động.

Tại thời điểm 30/06/2026, số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty là 384 người, tăng 43% so với cuối năm 2025. Cơ cấu nhân sự của Công ty cụ thể như sau:

Bảng 20: Cơ cấu nhân sự của SJ Group

Phân loại lao động	Năm 2024		Năm 2025		9 tháng đầu năm 2026	
	Số người	Tỷ lệ	Số người	Tỷ lệ	Số người	Tỷ lệ
1. Theo trình độ	**271**	**100%**	**267**	**100%**	**384**	**100%**
Trên đại học	36	13%	33	12%	56	15%
Đại học	136	50%	134	50%	213	55%
Cao đẳng + Khác	99	37%	100	37%	115	30%
2. Theo tính chất hợp đồng lao động	**271**	**100%**	**267**	**100%**	**384**	**100%**
Lao động thường xuyên	271	100%	**267**	**100%**	**384**	**100%**
Lao động thời vụ	0	0%	0	0%	0	0%

(Nguồn: SJ Group)

❖ ***Chế độ làm việc***

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, khối văn phòng làm sáng thứ 7 hàng tuần. Khối công trường, quản lý dự án, quản lý vận hành tòa nhà làm cả thứ 7 hàng tuần, thời gian nghỉ trưa trong ngày làm việc là 1 giờ đối với cán bộ văn phòng. Khi có yêu cầu công việc, nhân viên công ty có thể đăng ký làm thêm giờ và được đảm bảo chi trả lương làm thêm giờ hoặc nghỉ bù theo đúng quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng lao động.
- Điều kiện làm việc: SJ Group quyết tâm trở thành Công ty có điều kiện lao động hàng đầu – nơi các công việc được ngự trị bởi tinh thần trách nhiệm, hợp tác và tôn trọng lẫn nhau, nơi con người được tự do làm việc, sáng tạo và tìm thấy niềm vui, ý nghĩa, giá trị công việc. Công ty xây dựng hệ thống văn phòng, địa điểm làm việc đảm bảo an toàn sức khỏe, thoải mái và thuận tiện cho CBCNV, thiết kế cho người lao động; đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn vệ sinh lao động.

❖ ***Chính sách đào tạo:***

- Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực trong phát triển của Công ty, SJ Group đặc biệt chú trọng tới việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. SJ Group thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo nội bộ, đồng thời khuyến khích cán bộ nhân viên nâng cao trình độ thông qua

việc tham gia các khóa học bên ngoài do Công ty tài trợ. Bên cạnh đó, SJ Group còn tạo điều kiện hỗ trợ về mặt thời gian cho những lao động có nhu cầu học tập, đào tạo.

❖ ***Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:***

- Chính sách lương: Hệ thống lương thưởng được xây dựng dựa trên (i) vị trí chức danh, (ii) đánh giá năng lực và (iii) hiệu quả công việc và thành tích của người lao động. Thông qua đó, người lao động được trả lương công bằng, có động lực để nâng cao năng lực, hiệu quả công việc nhằm nâng cao thu nhập. Công ty chi trả tiền lương hàng tháng cho người lao động đầy đủ và đúng hạn. Đồng thời, đóng bảo hiểm xã hội và thực hiện các chế độ cho người lao động theo đúng quy định của pháp luật. Công ty tổ chức đánh giá thành tích và xét nâng lương hàng năm cho người lao động theo đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành. Người lao động được chi trả một lần vào thời gian từ ngày 05 đến ngày 10 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành.
- Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên và ghi nhận thành tích, cống hiến của cán bộ công nhân viên trong Công ty giúp gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, Công ty đã xây dựng hệ thống khen thưởng cấp Công ty hàng năm để vinh danh các cá nhân và tập thể xuất sắc; quyết định khen thưởng đột xuất với các cá nhân và phòng/ban có thành tích đặc biệt trong công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng. Bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật, Công ty còn tổ chức khen thưởng bằng những chuyến du lịch nước ngoài khi có điều kiện, cho người lao động được mua nhà với chính sách ưu đãi...
- Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề an toàn lao động cho lao động trực tiếp sản xuất. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo Luật lao động. Vào các ngày lễ, tết, ... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBNV trong Công ty. Công ty cũng tiến hành thăm hỏi tặng quà các dịp hiếu, hỷ, sinh con của CBNV, tổ chức các hoạt động văn hóa doanh nghiệp gắn kết tinh thần của CBNV.

❖ ***Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động***

- Việc phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ được điều chỉnh thực hiện và báo cáo trong các ĐHĐCĐ của công ty. Hiện nay, Công ty chưa có chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động.

12. Chính sách cổ tức

Cổ tức là mối quan tâm hàng đầu của các nhà đầu tư, người góp vốn vào Công ty. Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, chính sách phân phối cổ tức sẽ do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty tiến hành trả cổ tức cho các cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Khi trả cổ tức, Công ty vẫn phải đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Cổ đông được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- Tình hình chi trả cổ tức thời gian gần đây:

Bảng 21: Chính sách cổ tức của SJ Group

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ lệ cổ tức chi trả	49,1%	10%
Hình thức trả cổ tức	Bằng Cổ phiếu	Bằng Cổ phiếu

(Nguồn: ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và 2026 của SJ Group)

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Không có.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Bảng 22: Các hợp đồng thuê đất của SJ Group

STT	Hợp đồng	Đơn vị ký kết	Diện tích (m2)	Thời hạn thuê (năm)	Tiền thuê đất (VNĐ)	Địa chỉ đất thuê
1	Hợp đồng thuê đất số 184/HĐTĐ ngày 01/12/2004	Sở Tài nguyên và Môi trường – Tỉnh Quảng Ninh	287.535,4	50	Do cơ quan thuế xác định hàng năm	Xã Ngọc Vừng – huyện Vân Đồn – Tỉnh Quảng Ninh

(Nguồn: SJ Group)

14.1.Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19/02/2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15/12/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28/06/2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 08/05/2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

14.2.Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động với tổng số tiền là 649,9 tỷ đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 851,9 tỷ đồng).

14.3.Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng, Ki-ốt theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	31.316.714.482	20.354.764.208
Trên 1-5 năm	73.977.058.945	49.340.422.310
Tổng cộng	**105.293.773.428**	**69.695.186.519**

(Nguồn: BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét của SJ Group)

14.4.Cam kết thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	3.888.000.000	3.888.000.000
Từ 1 đến 5 năm	5.508.000.000	7.452.000.000
Tổng cộng	**9.396.000.000**	**11.340.000.000**

(Nguồn: BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét của SJ Group)

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

15.1. Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì

- Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.
- Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì. Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

15.2. Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m2 bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.
- Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m2 cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và

Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

16. Thông tin về cam kết của tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Văn bản cam kết số 436/2026/VBCK-SJG ngày 04/09/2026 của người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần SJ Group cam đoan không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của Công ty

Theo số liệu báo cáo của SJ Group, hoạt động kinh doanh của Công ty có nhiều khởi sắc, quy mô tài sản và lợi nhuận sau thuế duy trì mức tăng trưởng tốt, cụ thể như sau:

Bảng 23: Một số chỉ tiêu về HĐKD hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2026
Tổng giá trị tài sản	7.844.263	7.880.010	0,46%	8.655.807
Doanh thu thuần	646.015	750.726	16,21%	2.542.874
Lợi nhuận từ HĐKD	372.197	453.600	21,87%	1.792.934
Lợi nhuận khác	-16.567	-325	-98,04%	-766
Lợi nhuận trước thuế	355.630	453.274	27,46%	1.792.168
Lợi nhuận sau thuế	269.390	362.966	34,74%	1.431.941
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	210,06%*	82,10%**	-60,91%	-
Tỷ lệ cổ tức	49,1%*	10%**	-79,63%	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

** Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 ngày 28/03/2025, nguồn vốn để phát hành cổ phiếu trả cổ tức là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2024): 862.565.110.000 đồng.*

*** Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026*

Bảng 24: Một số chỉ tiêu về HĐKD Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng/ giảm	9 tháng đầu năm 2026
Tổng giá trị tài sản	8.313.407	8.378.203	0,78%	9.166.357
Doanh thu thuần	596.766	677.676	13,56%	2.499.591
Lợi nhuận từ HĐKD	381.007	446.049	17,07%	1.790.672
Lợi nhuận khác	-15.464	-51	-99,67%	-715
Lợi nhuận trước thuế	365.543	445.997	22,01%	1.789.957
Lợi nhuận sau thuế	283.561	355.363	25,32%	1.430.515
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	198,90%	83,86%	-57,84%	-
Tỷ lệ cổ tức	49,1%	10%	-79,63%	-

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

** Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ2025 ngày 28/03/2025, nguồn vốn để phát hành cổ phiếu trả cổ tức là lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (BCTC hợp nhất tại ngày 31/12/2024): 862.565.110.000 đồng.*

*** Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu đã được phê duyệt theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026*

Trong 9 tháng đầu năm 2026, doanh thu hợp nhất của SJ Group đạt hơn 2.542 tỷ đồng – hoàn thành 103,76% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt gần 1.431 tỷ đồng – vượt hơn 19% kế hoạch năm.

- **Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập**: Tổ chức kiểm toán độc lập đã có ý kiến chấp thuận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của SJ Group, chi tiết tại khoản 3 mục V của Bản cáo bạch về ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2024 và 2025

a. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong năm 2024 và 2025:

+ ***Nhân tố thuận lợi:***

- Tái cấu trúc toàn diện và chuyển đổi thương hiệu: Năm 2024, công ty chính thức đổi tên từ Sudico thành SJ Group, đánh dấu bước chuyển mình mang tính bước ngoặt sau khi hoàn tất quá trình chuyển đổi sang mô hình 100% vốn tư nhân. Sự thay đổi này không chỉ làm mới hình ảnh

mà còn đi kèm với tư duy quản trị minh bạch, bộ máy vận hành tinh gọn và định hướng chiến lược rõ ràng hơn, giúp nâng cao hiệu quả hoạt động chung.

- Gia tăng mạnh mẽ năng lực tài chính: Vào giữa năm 2025, SJ Group đã hoàn tất đợt phát hành hơn 182 triệu cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Việc tăng vốn điều lệ lên gần 3.000 tỷ đồng đã giúp công ty củng cố nền tảng tài chính, giải quyết câu chuyện nợ cổ tức tồn đọng nhiều năm và tạo ra nguồn lực dồi dào để triển khai các dự án quy mô lớn.
- Đóng góp chủ lực từ các dự án trọng điểm: Khu đô thị Nam An Khánh (quy mô hơn 230 ha) tiếp tục là dự án trọng điểm của SJ Group, đóng góp phần lớn vào sự tăng trưởng lợi nhuận của công ty trong nửa đầu năm 2025. Đồng thời, các dự án khác như Khu đô thị Văn La (Kiến Hưng) cũng đã được phê duyệt chủ trương đầu tư và đưa vào kế hoạch sử dụng đất từ năm 2024, sẵn sàng cho các giai đoạn khai thác tiếp theo.
- Hưởng lợi từ hạ tầng và kinh tế vĩ mô: Trong năm 2025, thị trường bất động sản có sự phục hồi nhờ kinh tế vĩ mô ổn định. Đặc biệt, việc nhà nước đẩy mạnh đầu tư các dự án hạ tầng trọng điểm (đường vành đai, cao tốc liên vùng, metro) đã tạo cú hích lớn, thúc đẩy dòng vốn đổ về các khu vực ven đô. Đây là lợi thế tuyệt đối cho SJ Group khi doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn tại khu vực phía Tây Hà Nội.

+ ***Những khó khăn về hoạt động kinh doanh của Công ty:***

- Áp lực từ tỷ trọng hàng tồn kho lớn: Mặc dù tổng tài sản tăng, nhưng hàng tồn kho của SJ Group luôn duy trì ở mức rất cao. Tính đến ngày 30/09/2026, hàng tồn kho của công ty lên tới hơn 4.769 tỷ đồng, chiếm khoảng 55% tổng tài sản (chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Nam An Khánh). Lượng vốn ứ đọng lớn trong hàng tồn kho tạo ra chi phí cơ hội cao và gây áp lực lên khả năng xoay vòng vốn.
- Thách thức từ các mục tiêu kinh doanh đầy tham vọng: Sau quá trình tái cấu trúc, SJ Group đặt ra kế hoạch kinh doanh rất cao (mục tiêu năm 2026 là 2.450 tỷ đồng doanh thu và 1.195 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế). Tuy nhiên, tốc độ bán hàng phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan khiến việc hoàn thành 100% các chỉ tiêu tham vọng này trở thành một áp lực nặng nề đối với ban điều hành.

b. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Không có.

2. Tình hình tài chính

Các hoạt động tài chính luôn được CTCP SJ Group thực hiện một cách chính xác, đầy đủ, phản ánh trung thực về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời tuân thủ quy tắc, chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan. Công ty xem việc hoạt động đúng các quy định pháp luật là trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của một tổ chức hoạt động kinh doanh chân chính.

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

+ *Báo cáo về vốn điều lệ*

Công ty Cổ phần SJ Group (SJ Group - trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà) hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101399461, đăng ký lần đầu ngày 08/08/2003 với vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng. Đến nay, Công ty đã thực hiện 05 lần tăng vốn và được Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 16 ngày 14/05/2026. Vốn thực góp của SJ Group đến thời điểm hiện nay là 2.974.748.280.000 đồng.

Bảng 25: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2026
I	**Vốn điều lệ**	**1.148.555**	**2.974.748**	**159,00%**	**2.974.748**
II	**Vốn kinh doanh**	**8.313.407**	**8.378.203**	**0,78%**	**9.166.357**
1	**Nợ phải trả**	**5.328.314**	**4.946.940**	**-7,16%**	**4.306.001**
1.1	Nợ ngắn hạn	2.195.872	2.150.441	-2,07%	2.571.955
1.2	Nợ dài hạn	3.132.442	2.796.499	-10,72%	1.734.046
2	**Vốn chủ sở hữu**	**2.985.093**	**3.431.263**	**14,95%**	**4.860.356**
2.1	Vốn góp của chủ sở hữu	1.148.555	2.974.748	159,00%	2.974.748
2.2	Thặng dư vốn cổ phần	218.799	29.655	-86,45%	29.655
2.3	Cổ phiếu quỹ	-61.162	-	-100,00%	-
2.4	Quỹ đầu tư phát triển	745.861	1.022	-99,86%	1.022
2.5	Quỹ khác	7.523	7.523	0,00%	7.523
2.6	LNST chưa phân phối	925.517	418.315	-54,80%	1.847.408

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 26: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2026
I	**Vốn điều lệ**	**1.148.555**	**2.974.748**	**159,00%**	**2.974.748**
II	**Vốn kinh doanh**	**7.844.263**	**7.880.010**	**0,46%**	**8.655.807**
1	**Nợ phải trả**	**4.850.385**	**4.434.659**	**-8,57%**	**3.784.710**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	%Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2026
1.1	Nợ ngắn hạn	2.257.150	2.181.139	-3,37%	2.608.786
1.2	Nợ dài hạn	2.593.235	2.253.520	-13,10%	1.175.925
2	**Vốn chủ sở hữu**	**2.993.878**	**3.445.351**	**15,08%**	**4.871.097**
2.1	Vốn góp của chủ sở hữu	1.148.555	2.974.748	159,00%	2.974.748
2.2	Vốn khác của chủ sở hữu	48.750	48.750	0,00%	48.750
2.3	Thặng dư vốn cổ phần	219.017	29.655	-86,46%	29.655
2.4	Cổ phiếu quỹ	-61.162	-	-100,00%	0
2.5	Quỹ đầu tư phát triển	749.270	4.432	-99,41%	4.432
2.6	Quỹ khác	7.523	7.523	0,00%	7.523
2.7	LNST chưa phân phối	866.237	365.392	-57,82%	1.799.008
2.8	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	15.686	14.851	-5,33%	6.981

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

b. *Trích khấu hao tài sản cố định*

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Bảng 27: Thời gian khấu hao ước tính

Loại tài sản cố định	Thời gian trích khấu hao (năm)
1. Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
2. Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
3. Máy móc, thiết bị	3 – 7 năm
4. Phương tiện vận tải	5 – 7 năm
5. Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
6. Tài sản cố định khác	3 – 10 năm

(Nguồn: BCTC riêng/hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng/hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

c. Mức lương bình quân

Bảng 28: Mức lương bình quân của người lao động SJ Group

Đơn vị tính: triệu đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Mức lương bình quân	19,59	27,1	27,1

(Nguồn: SJ Group)

Mức lương bình quân của người lao động Công ty Cổ phần SJ Group ở mức khá cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác cùng ngành. Đây có thể coi là một lợi thế của Công ty trong việc thu hút được nguồn nhân lực có kinh nghiệm, trình độ và năng lực chuyên môn cao; Cán bộ nhân viên, người lao động đều gắn bó lâu dài với Công ty.

Bảng 29: Mức lương bình quân một số Công ty cùng ngành năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng/người/tháng

STT	Tên công ty	Lương bình quân
1	CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	35,6
2	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	21
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (AGG)	31,3
4	CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC)	15,5

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2025 của các Công ty)

d. Tình hình công nợ

+ *Các khoản phải thu*

Bảng 30: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%tăng giảm	30/9/2026
1	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**672.960**	**515.186**	**-23,44%**	**899.585**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	206.271	205.329	-0,46%	361.413
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	40.045	134.266	235,29%	200.617
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.575	2.575	-69,97%	-
4	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	515.275	278.201	-46,01%	447.958

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%tăng giảm	30/9/2026
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-97.205	-105.185	8,21%	-110.404
II	**Các khoản phải thu dài hạn khác**	**134.242**	**230.125**	**71,43%**	**212.936**
1	Trả trước người bán dài hạn	49.983	49.983	0,00%	49.983
2	Phải thu về cho vay dài hạn	17.189	17.189	0,00%	-
3	Phải thu dài hạn khác	67.071	162.953	142,96%	162.953
	Tổng Cộng	**807.202**	**745.311**	**-7,67%**	**1.112.521**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 31: Các khoản phải thu theo Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%tăng giảm	30/9/2026
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**623.256**	**446.419**	**-28,37%**	**847.494**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	213.928	211.088	-1,33%	367.937
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	43.783	136.407	211,55%	205.015
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.000	0	-100,00%	0
4	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	496.313	246.817	-50,27%	431.865
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-136.768	-147.894	8,13%	-157.323
II	**Các khoản phải thu dài hạn khác**	**117.053**	**212.936**	**81,91%**	**212.936**
1	Trả trước người bán dài hạn	49.983	49.983	0,00%	49.983
2	Phải thu dài hạn khác	67.071	162.953	142,96%	162.953
	Tổng Cộng	**740.309**	**659.355**	**-10,94%**	**1.060.430**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Các khoản phải thu quá hạn của SJ Group:

Tại thời điểm 30/09/2026, SJ Group đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 157.323 triệu đồng (theo BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group), trong đó Công ty mẹ đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 101.404 triệu đồng (theo BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group), chi tiết như sau:

Bảng 32: Chi tiết các khoản thu quá hạn của Công ty tại ngày 30/9/2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Đối tượng	Giá gốc	Giá trị lập dự phòng	Thời gian quá hạn	dự án	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
I	**Công ty mẹ**						
1	Công ty Cổ phần SDP	32.684	13.073	Trên 3 năm	Dự án Nam An Khánh	Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước	Có khả năng thu hồi
2	Công ty TNHH XD và phát triển dự án Việt Nam	20.499	20.499	Trên 3 năm	Dự án Nam An Khánh	Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước	Không có khả năng thu hồi
3	Công ty TNHH SX kinh doanh XNK Bình Minh	18.952	8.528	Trên 3 năm	Dự án Mỹ Đình – Mễ Trì	Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước	Có khả năng thu hồi
4	Công ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	15.420	15.420	Trên 3 năm	Dự án Nam An Khánh	Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước	Không có khả năng thu hồi
5	Công ty CP tập đoàn Đất Quảng	12.689	8.095	Trên 3 năm	Dự án Nam An Khánh	Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước	Có khả năng thu hồi
6	Các đối tượng khác	47.667	47.338				
-	*Dự án Nam An Khánh*	*10.890*	*10.890*	*Trên 3 năm*	*Dự án Nam An Khánh*	*Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước*	*Có khả năng thu hồi*
-	*Dự án Mỹ Đình*	*510*	*510*	*Trên 3 năm*	*Dự án Mỹ Đình*	*Tiền điện thi công dự án*	*Có khả năng thu hồi*
-	*Dự án Trường Chinh*	*494*	*494*	*Trên 3 năm*	*Dự án Trường Chinh*	*KH mua nhà*	*Có khả năng thu hồi*

STT	Đối tượng	Giá gốc	Giá trị lập dự phòng	Thời gian quá hạn	dự án	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
-	*Khách hàng khuê kiot*	*3.155*	*3.155*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
-	*Tạm ứng cá nhân*	*20.656*	*20.656*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
-	*Khách hàng khác*	*11.962*	*11.633*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
II	**Các công ty con**						
1	Các đối tượng khác	58.509	44.369				
-	*Dự án Tiến Xuân*	*6.000*	*6.000*	*Trên 3 năm*	*Dự án Tiến Xuân*	*Do đối tác đang hoàn thiện hồ sơ với cơ quan nhà nước*	*Có khả năng thu hồi*
-	*Khách hàng khuê kiot*	*3.596*	*865*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
-	*Tạm ứng cá nhân*	*35.884*	*35.884*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
-	*Khách hàng khác*	*13.029*	*1.620*	*Trên 3 năm*	-	-	*Có khả năng thu hồi*
Tổng cộng		**206.419**	**157.323**				

(Nguồn: BCTC riêng/hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng/hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

- Công ty cam kết đã trích lập dự phòng theo đúng quy định của pháp luật.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

+ ***Các khoản phải trả***

Bảng 33: Nợ phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
I	**Nợ ngắn hạn**	**2.195.872**	**2.150.441**	**2.571.955**
1	Phải trả người bán	101.210	71.642	181.831
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	652.692	679.533	14.481
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2	2
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	178.494	117.500	516.217
5	Phải trả người lao động	4.849	9.368	10.133
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	655.719	410.091	533.906
8	Các khoản phải trả khác	370.138	457.332	684.247
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	163.380	335.880	562.535
10	Quỹ khen thưởng phúc lợi	69.390	69.093	68.604
II	**Nợ dài hạn**	**3.132.442**	**2.796.499**	**1.734.046**
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	193.208	193.208	193.208
2	Chi phí phải trả dài hạn	3.206	3.452	3.452
3	Phải trả dài hạn khác	2.527.706	1.710.364	56.328
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	408.047	889.256	1.480.943
5	Dự phòng phải trả dài hạn	276	219	114
TỔNG CỘNG		**5.328.314**	**4.946.940**	**4.306.001**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 34: Nợ phải trả theo Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
I	**Nợ ngắn hạn**	**2.257.150**	**2.181.139**	**2.608.786**
1	Phải trả người bán	113.385	91.686	203.836
2	Người mua trả tiền trước	655.545	681.102	17.656
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	186.037	117.893	516.581
4	Phải trả người lao động	14.509	17.999	18.628

TT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	659.810	422.602	544.195
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	675	801	745
7	Phải trả ngắn hạn khác	336.932	420.752	652.486
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	197.380	335.880	562.535
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	92.876	92.422	91.837
10	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3	287
II	**Nợ dài hạn**	**2.593.235**	**2.253.520**	**1.175.925**
1	Doanh thu chưa thực hiện	193.208	193.208	193.208
2	Chi phí phải trả dài hạn	3.206	3.452	3.452
3	Phải trả dài hạn khác	1.986.816	1.328.076	59.381
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	408.047	728.462	919.666
5	Dự phòng phải trả dài hạn	1.959	322	218
TỔNG CỘNG		**4.850.385**	**4.434.659**	**3.784.493**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Nhìn chung, SJ Group thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng đều được SJ Group thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

SJ Group và các Công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

e. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc, đúng quy định việc nộp các khoản thuế (Giá trị gia tăng, thu nhập doanh nghiệp...) các khoản phí, lệ phí theo quy định của Nhà nước. Kể từ khi thành lập cho đến nay, Công ty luôn tuân thủ và nộp đúng hạn các khoản phải nộp Nhà nước theo quy định.

Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
Thuế GTGT	88.955	28.187	159.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.503	87.920	353.810
Thuế thu nhập cá nhân	922	1.280	2.382

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	114	114	114
Tổng cộng	**178.494**	**117.500**	**516.217**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp theo Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
Thuế GTGT	89.114	28.580	160.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp	95.745	87.723	353.879
Thuế thu nhập cá nhân	1.060	1.471	2.514
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	118	118	118
Tổng cộng	**186.037**	**117.893**	**516.581**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

SJ Group luôn luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế phải nộp (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài,..) với Ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật và Luật thuế hiện hành.

f. Trích lập các quỹ

Việc trích lập các quỹ của Công ty tuân thủ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và được Đại hội đồng Cổ đông quyết định trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị. Tình hình trích lập các quỹ của Công ty trong 02 năm qua như sau:

Bảng 37: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
Quỹ đầu tư phát triển	745.861	1.022	1.022
Quỹ khen thưởng phúc lợi	69.390	69.093	68.604
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523	7.523	7.523
Tổng cộng	**822.773**	**77.638**	**77.149**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

Bảng 38: Số dư các quỹ của Công ty hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	30/9/2026
Quỹ đầu tư phát triển	749.270	4.432	4.432
Quỹ khen thưởng phúc lợi	92.876	92.422	91.837
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523	7.523	7.523
Tổng cộng	**849.670**	**104.377**	**103.792**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2024, 2025 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý III/2026 tự lập của SJ Group)

g. Thông tin về những biến động lớn có thể làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính của TCPH kể từ thời điểm 31/12/2025: không có

2.2. *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	ĐVT	Hợp nhất		Công ty mẹ	
		Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn *Tài sản ngắn hạn/ nợ ngắn hạn*	Lần	2,23	2,25	2,25	2,27
Hệ số khả năng thanh toán nhanh *(tài sản ngắn hạn- hàng tồn kho)/ nợ ngắn hạn*	Lần	0,37	0,31	0,37	0,32
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,62	0,56	0,59	0,58
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,62	1,29	1,44	1,36
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản *Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân*	Lần	0,08	0,10	0,07	0,08
Vòng quay vốn lưu động *Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân*	Lần	0,13	0,15	0,12	0,14
Vòng quay hàng tồn kho *Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân*	Lần	-0,05	-0,05	-0,01	-0,01
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					

Khoản mục	ĐVT	Hợp nhất		Công ty mẹ	
		Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	%	41,70%	48,35%	47,52%	52,44%
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần					
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA):	%	3,52%	4,62%	3,49%	4,26%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân					
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	8,37%	10,28%	9,97%	11,08%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân					
Thu nhập trên cổ phần	đồng/ cổ phần	2.345,47	1.760,56	-	-

(Nguồn: Tính toán từ BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2024 và 2025)

- Đánh giá về các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Về khả năng thanh toán và cơ cấu vốn, hệ số thanh toán ngắn hạn duy trì ở mức rất tốt (trên 2,2 lần), kết hợp cùng chiến lược tái cấu trúc hiệu quả đưa đòn bẩy tài chính (hệ số Nợ/VCSH) giảm mạnh về 1,29 lần; việc tài sản ngắn hạn tập trung vào hàng tồn kho hoàn toàn phù hợp với chu kỳ đầu tư và chiến lược tích lũy dự án đặc thù của doanh nghiệp.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động ghi nhận sự cải thiện khi vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động có sự gia tăng trong năm 2025. Về hiệu quả hoạt động, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) đạt mức 48,35% và ROE đạt 10,28%, phản ánh khả năng kiểm soát chi phí trong kỳ. Việc chỉ số EPS có sự điều chỉnh trong năm 2025 mang tính chất cơ học do Công ty chủ động gia tăng quy mô vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2025 của ĐHĐCĐ CTCP SJ Group, qua đó tạo cơ sở nguồn lực vững chắc cho các kế hoạch mở rộng sắp tới mà không làm ảnh hưởng đến chất lượng lợi nhuận cốt lõi.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

3.1. Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của SJ Group

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/68618899-HN ngày 07/03/2025 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024, ý kiến của kiểm toán viên:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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."

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/68618899 ngày 07/03/2025 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC riêng kiểm toán năm 2024, ý kiến của kiểm toán viên:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng."

3.2. *Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của SJ Group*

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/68653713-HN ngày 26/03/2026 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2025, ý kiến của kiểm toán viên:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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."

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/68653713 ngày 26/03/2026 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC riêng kiểm toán năm 2025, ý kiến của kiểm toán viên:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng."

3.3. *Đối với Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét của SJ Group*

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/69536015-HN/LR ngày 28/08/2026 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC hợp nhất giữa niên độ, ý kiến của kiểm toán viên:

"Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ."

Theo báo cáo kiểm toán số 11448693/69536015/LR ngày 28/08/2026 của Công ty TNHH Ernst & young Việt Nam đối với BCTC riêng giữa niên độ, ý kiến của kiểm toán viên:

"Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ."

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Bảng 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của SJ Group

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2026	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
1	Doanh thu thuần hoặc thu nhập lãi thuần	2.450	226,23%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.195	229,20%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần hoặc thu nhập lãi thuần	48,78%	0,92%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	27,42%	143,17%
5	Tỷ lệ cổ tức	10% - 15%	0%

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của SJ Group)

Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên: Đại hội đồng cổ đông

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 và cổ tức nêu trên được trình bày tại Tờ trình số 03/TTr-SJG-HĐQT "Tờ trình của HĐQT V/v kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026" và đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Trên cơ sở đánh giá tình hình chung, Ban Lãnh đạo Công ty xây dựng kế hoạch thận trọng để có thể tạo tiền đề cho các năm phát triển tiếp theo của SJ Group như sau:

- 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 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 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.
- Chuyển 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 chi phí nguồn lực, hạn chế sai sót và cung cấp dữ liệu tức thời để hỗ trợ ra quyết định.

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua kế hoạch doanh thu thuần hợp nhất là 2.450 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 1.195 tỷ đồng. Cổ tức năm 2026 dự kiến là 10-15%. Trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp lớn cùng ngành đang đối diện với nhiều thách thức lớn từ thị trường trong nước và quốc tế, SJ Group đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh với định hướng cụ thể theo sát các chỉ tiêu, lợi nhuận dự kiến của các dự án trọng điểm năm 2026.

Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của CTCP SJ Group. CTCP SJ Group đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy rằng, các kế hoạch mà SJ Group đặt ra đã được xây dựng trên nền tảng năng lực hiện tại của SJ Group, đồng thời có xét đến yếu tố thị trường và tình hình kinh tế vĩ mô. Với đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và năng động trong các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, đồng thời những diễn biến khả quan về thị trường tài chính trong thời gian tới là những cơ sở tiền đề để SJ Group hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đặt ra.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức Công ty đưa ra có tính khả thi cao nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo SJ Group về thị trường là phù hợp với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng hay các yếu tố bất khả kháng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng những đánh giá và nhận định nêu trên được đưa ra dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như không bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của SJ Group.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN VÀ NGƯỜI NỘI BỘ

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

"Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông".

Công ty Cổ phần SJ Group chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101399461 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/08/2003 và thay đổi lần thứ 16 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp. Do đó, toàn bộ cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 08/08/2003 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 08/08/2006.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Tại thời điểm hiện tại, Công ty có 01 cổ đông lớn sở hữu trên 5% Vốn điều lệ, thông tin như sau:

Bảng 41: Danh sách cổ đông lớn

STT	Cá nhân/ tổ chức	Địa chỉ	Quốc tịch	Số CCCD/ ĐKKD	SL cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát (*)	Tầng 3, tòa nhà Lotus, số 2 Duy Tân, Phường Cầu Giấy, TP Hà Nội, Việt Nam	Việt Nam	0107667371	63.451.062	21,33%

(Nguồn: SJ Group)

(*) Căn cứ thời điểm gần nhất SJ Group chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026 thể hiện CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát sở hữu 68.451.062 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 23,01%; theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ ngày 15/05/2026, theo đó CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát đã giảm tỷ lệ sở hữu xuống 63.451.062 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 21,33% do thay đổi cơ cấu danh mục đầu tư.

a. Thông tin cụ thể về cổ đông lớn là tổ chức:

❖ **CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát**

- Tên công ty : CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát
- Năm thành lập : 2016
- Số chứng nhận giấy ĐKKD : 0107667371 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/12/2016 và thay đổi lần thứ 5 ngày 28/06/2022
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Lotus, số 2 Duy Tân, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
- Vốn điều lệ : 1.800.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật : Ông: Phạm Thành Huy Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Người đại diện theo ủy quyền tại TCPH : Không có
- Số lượng cổ phiếu sở hữu là 63.451.062 cổ phiếu, tỷ lệ sở hữu 21,33%
- Lợi ích liên quan đối với TCPH: không có.
- Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH (không bao gồm công ty con/công ty liên kết): không có.
- Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn và Người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Bảng 42: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn trước và sau chào bán

STT	Tên cổ đông lớn	Tại thời điểm đăng ký chào bán		Dự kiến sau đợt chào bán	
		SLCP	Tỷ lệ CP nắm giữ	SLCP	Tỷ lệ CP nắm giữ
1	CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	63.451.062	21,33%	106.109.210	21,33%

b. Thông tin về cổ đông lớn là cá nhân: **không có**

3. Thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. *Thành viên hội đồng quản trị*

Bảng 43: Danh sách thành viên HĐQT của SJ Group

Họ và tên	Chức vụ
Ông Bùi Quang Bách	Chủ tịch HĐQT
Bà Đỗ Lê Minh	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Trần Như Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

❖ **Ông: Bùi Quang Bách** - ***Chủ tịch Hội đồng quản trị***

- Họ và tên : Bùi Quang Bách
- Ngày sinh : 10/08/1976
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ 4, cụm 2, Phường Thanh Xuân,TP. Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị	Chức danh
1999 - 07/2005	Uỷ ban Chứng khoán nhà nước	Chuyên viên
08/2005 - 08/2006	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Phó Phòng Nghiệp vụ 2
09/2006 - 01/2008	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Trưởng Phòng Tư Vấn
02/2008 - 04/2010	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Phó Tổng Giám đốc
04/2010 - 08/2011	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội	Phó Tổng Giám đốc
08/2011 - 01/2012	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Dương	Tổng Giám đốc
01/2012 - 12/2013	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	Giám đốc phát triển kinh doanh

Thời gian	Đơn vị	Chức danh
01/2014 - 2016	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	Phó Tổng Giám đốc
2017 - 2019	Công ty Cổ phần SAM Holdings	Trưởng Ban đầu tư
2019 - 2024	Công ty TNHH Capella Group	Phó trưởng Ban đầu tư
2020 - nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Capella	Thành viên HĐQT
2021 - nay	Công ty Cổ phần SAM HOLDINGS	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên ủy ban kiểm toán độc lập
05/2021 - nay	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	Thành viên HĐQT
2022 - nay	Công ty Cổ phần SJ Group	Chủ tịch HĐQT
2023 - nay	Công ty Cổ phần TASCO	Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên ủy ban kiểm toán độc lập – CTCP Sam Holding;

  Thành viên HĐQT – CTCP Chứng khoán Quốc Gia;

  Thành viên HĐQT – CTCP TASCO;

  Thành viên HĐQT – CTCP Bất động sản Capella;

  Chủ tịch HĐQT – CTCP Infinity Group.
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.

- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	104.734.694	121.000.000	90.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	1.000.000	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với TCPH: không có

❖ **Bà: Đỗ Lê Minh – *Thành viên Hội đồng quản trị độc lập***

- Họ và tên : Đỗ Lê Minh
- Ngày sinh : 03/03/1986
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 31 Khu Q, Khu đô thị Ciputra, Phường Tây Hồ, TP. Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Tài chính - ngân hàng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2009 - 2010	Phòng Phát triển Bán, Hãng hàng không quốc gia Việt Nam
2011 - 2012	Phòng Sản phẩm, Ngân hàng TMCP Liên Việt

2015 - 03/2025	Cố vấn Phát triển dự án Công ty Bất động sản Capella.
03/2025 - Nay	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	0	73.851.064	72.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	-	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Phương Xuân Thụy** – ***Thành viên Hội đồng quản trị độc lập***

- Họ và tên : Phương Xuân Thụy
- Ngày sinh : 22/03/1977
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 95, tổ 45 phố Vân Đồn, Phường Hai Bà Trưng,TP. Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
9/1995 - 9/1999	Sinh viên - Trường Đại học Kinh tế Quốc dân Hà nội
10/1999 - 10/2001	Nhân viên bán hàng - Công ty Unilever Việt Nam
10/2002 - 12/2004	Phó Giám đốc - Công ty Phát triển kinh tế thanh niên
1/2005 - 3/2011	Giám đốc - Công ty Phát triển kinh tế thanh niên
7/2012 - 8/2018	Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần XNK & chế biến gỗ Hưng Thịnh
4/2013 - 4/2016	Thành viên HĐQT - Công ty CP Tập đoàn kỹ nghệ gỗ Trường Thành
5/2018 - 8/2025	Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
8/2025 - Nay	Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Infinity Group
08/2024 - 03/2025	Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần SJ Group
04/2025 - Nay	Thành viên HĐQT Độc lập - Công ty Cổ phần SJ Group

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: CTCP SACOM Tuyền Lâm - Chủ tịch HĐQT;

  CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - thành viên HĐQT;

  CTCP SAM Holdings - Phó Chủ tịch HĐQT;

CTCP Công viên nước Đầm Sen – Thành viên HĐQT.

- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	97.000.000	97.000.000	72.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	1.000.000	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Trần Như Trung** - ***Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc***

- Họ và tên : Trần Như Trung
- Ngày sinh : 10/07/1971

- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : P207 - G6, Phường Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
- Điện thoại cơ quan : 024.6251 1300
- Trình độ học vấn : Thạc Sỹ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Khoa học Địa chính tin học
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2014 - 2017	Công ty Capital House
2017 - 2023	Công ty EDGE Công ty MIK Group Công ty Tập đoàn Nam Cường
10/2023 - 04/2025	Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần SJ Group
04/2025 - Nay	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	463.166.460	1.807.393.506	2.654.158.824
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	39.897.205	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Nguyễn Việt Cường** – ***Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc***

- Họ và tên : Nguyễn Việt Cường
- Ngày sinh : 16/11/1977
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : TT3-02, KĐTM Kim Văn – Kim Lũ, Phường Định Công, TP. Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
11/2000 – 10/2001	Cán bộ - Công ty XD số 2 - Vinaconex (Nay là Vina2)
1/2001 – 02/2003	Đội phó Đội trực thuộc, Công ty Xây dựng số 2 - Vinaconex
03/2003 – 05/2005	Cán bộ Phòng Đấu thầu và Quản lý dự án; Phòng Kinh doanh và Phát triển nhà, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex
06/2005 – 08/2008	Phó phòng Kinh doanh và Phát triển nhà; Phó Bí thư Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex.

09/2008 – 04/2012	Bí thư Chi bộ; Ủy viên Ban Kiểm soát; Giám đốc Ban Đầu tư; Bí thư Đoàn TNCS Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Xây dựng số 2 - Vinaconex
04/2012 - 04/2017	Phó TGĐ phụ trách đầu tư - Công ty CPXD số 2 - Vinaconex (Nay là Vina2)
05/2017 - 09/2019	Chủ tịch HĐQT - Công ty CPXD số 2 - Vinaconex (Nay là Vina2)
10/2019 - 09/2022	UV HĐQT - TGĐ Công ty CP Đầu tư và XD Vina2
10/2022 - 10/2023	UV HĐQT - Phó TGĐ thường trực Công ty CP Đầu tư và XD Vina2
6/2024 - 7/2024	Phó Tổng giám đốc Công ty CP SJ Group
15/7/2024 - 03/4/2025	Quyền Tổng giám đốc Công ty CP SJ Group
04/2025 - Nay	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP SJ Group

- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc - CTCP SUDICO Hòa Bình;
  Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư Infinity Group.
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.

- Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	326.309.842	691.885.636	899.825.331
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	27.692.487	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

3.2. ***Ban Kiểm soát***

Bảng 44: Danh sách Kiểm soát viên của SJ Group

Họ và tên	Chức vụ
Lê Thị Thùy	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Thu Hiền	Thành viên Ban Kiểm soát
Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Bà: Lê Thị Thùy - *Trưởng Ban Kiểm soát***

- Họ và tên : Lê Thị Thùy
- Ngày sinh : 02/07/1980
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ dân phố Văn Trì 4, Phường Tây Tựu,Thành phố Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
2002 – 2008	Kế toán thanh toán, kế toán tổng hợp - Công ty TNHH Tiếp Vận Thăng Long
2008 – 2010	Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần đầu tư Ecotech
2010 – 2013	Kế toán trưởng - Công ty vận tải biển Hàng Hải – tập đoàn TNG (trước là tập đoàn VID)
2013 – 2017	Kế toán trưởng - Công ty Xây dựng Vincom 3 Kiểm soát tài chính - Công ty Kinh doanh Bất động sản vinhomes 2
2017 – 2020	Kế toán trưởng - Công ty CP Ngôi Nhà Mới
2020 – nay	PGĐ Ban tài chính kế toán - Công ty CP đầu tư Infinity Group
17/06/2022 - Nay	Trưởng Ban Kiểm soát – CTCP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	96.000.000	97.666.666	72.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	1.000.000	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Bà: Nguyễn Thu Hiền - *Thành viên Ban Kiểm soát***

- Họ và tên : Nguyễn Thu Hiền
- Ngày sinh : 30/12/1995
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 17A, ngách 55/20 Chính Kinh, phường Nhân Chính, TP. Hà Nội
- Trình độ học vấn : Đại học
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
T10/2017 - T6/2018	Trợ lý Kiểm toán Báo cáo tài chính - Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
T7/2018 - T4/2022	Trưởng nhóm Kiểm toán Báo cáo tài chính - Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Hà Nội
T8/2022 - T4/2024	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Công
T4/2024 - nay	Chuyên viên Kiểm toán nội bộ - Công ty Cổ phần Capella Group
03/2025 - nay	Thành viên Ban kiểm soát – CTCP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	-	31.643.026	45.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	-	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Bà: Trần Thị Thanh Huyền - *Thành viên Ban Kiểm soát***

- Họ và tên : Trần Thị Thanh Huyền
- Ngày sinh : 19/12/1976

- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 102, ngõ 218 chợ Khâm Thiên, Chính Kinh, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, TP. Hà NộiNội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kế toán và phân tích HĐKD
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
09/1998 - 3/2010	Kế toán viên, Kế toán TH, Kế toán trưởng - Tổng công ty truyền thông đa phương tiện VTC và các công ty thành viên
04/2010 - 3/2017	Kế toán trưởng - Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBS) nay là Công ty cổ phần chứng khoán VPS
04/2017 – 06/2020	Kế toán trưởng - Công ty TNHH thương mại và truyền thông Sen
07/2020 - nay	Kế toán trưởng - Công ty cổ phần Pacific Partners
7/06/2022 - Nay	Thành viên Ban kiểm soát – CTCP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	60.000.000	61.666.666	45.000.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	1.000.000	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

3.3. *Ban Tổng Giám đốc*

Bảng 45: Danh sách Ban Tổng Giám đốc SJ Group

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Như Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Ông Nguyễn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Hồng Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính

❖ **Ông: Trần Như Trung – *Tổng Giám đốc***

Chi tết đã trình bày tại mục 3.1, phần 3 chương VI của Bản Cáo bạch.

❖ **Ông: Nguyễn Việt Cường – *Phó Tổng Giám đốc***

Chi tiết đã trình bày tại mục 3.1, phần 3 chương VI của Bản Cáo bạch.

❖ **Ông: Nguyễn Trần Dũng** – ***Phó Tổng Giám đốc***

- Họ và tên : Nguyễn Trần Dũng
- Ngày sinh : 26/08/1971
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Tổ dân phố 3, Phường Hà Đông,Thành phố Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
1994 - 1999	Công tác tại Xí nghiệp 2 - TCT Xây dựng Bộ nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
2000 - 2004	Chỉ huy trưởng công trường - Xí nghiệp 296 - Công ty 319 -BQP
2004 - 10/2006	Phó ban Kinh tế-Kỹ thuật, Trưởng ban QLKT - Ban quản lý các dự án Hà Tây – Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
2006 - 2008	Phó Giám đốc BQL - BQL các dự án Hà Tây
2008 - 5/2012	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh
6/2012 – 10/2018	Giám đốc Chi nhánh - Chi nhánh An Khánh - Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
11/2018 - 07/2025	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group
07/2025 - 04/2026	Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần SJ Group
05/2026 - Nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP SJ Dịch vụ;
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	6 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	469.060.435	1.029.130.055	1.455.436.788
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	43.588.370	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Trần Oanh – *Phó Tổng Giám đốc thường trực***

- Họ và tên : Trần Oanh
- Ngày sinh : 03/09/1977
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số nhà 17 ngõ 131 Vương Thừa Vũ, Phường Khương Đình,Thành phố Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kiến trúc
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ

10/2000 - 6/2003	Cán bộ kỹ thuật - Công ty cổ phần xây dựng Tuổi trẻ Thủ đô
7/2003 - 9/2006	Phó giám đốc và Giám đốc Xí nghiệp xây lắp 4 - Công ty cổ phần kinh doanh phát triển nhà Hà Nội
10/2006 - 12/2008	Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Trưởng Ban Quản lý Quy hoạch Thiết kế - Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
12/2008 - 12/2009	Phó Tổng giám đốc thường trực Tập đoàn - Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
12/2009 - 6/2015	Tổng giám đốc Tập đoàn - Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
7/2015 - 4/2021	Phó Chủ tịch Tập đoàn - Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
01/2023 - 4/2026	Phó Tổng giám đốc Công ty CP SJ Group
5/2026 - Nay	Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty CP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc thường trực
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Phạm Hồng Hà** – ***Phó Tổng Giám đốc***

- Họ và tên : Phạm Hồng Hà
- Ngày sinh : 30/10/1987
- Số CCCD : 001087039222
- Ngày cấp : 12/09/2025
- Nơi cấp : Bộ Công An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 26 Ngách 102/32 Hoàng Đạo Thành, Tổ 6, phường Khương Đình, TP Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kết cấu Bê tông cốt thép và Bê tông Dự ứng lực
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Chức vụ
12/2011 - 12/2016	Điều phối viên dự án / Trưởng nhóm giám sát / Giám sát hiện trường- Taisei Corporation (Tổng thầu Dự án Nhà ga Quốc tế T2, Cảng Hàng không Quốc tế Nội Bài)
12/2016 – 11/2017	Trợ lý Phó Tổng Giám đốc - Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Hỗ trợ điều phối hoạt động khối miền Bắc)
11/2017 – 07/2024	Giám đốc dự án / Giám đốc dự án cấp cao - Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Lãnh đạo nhiều dự án tổng thầu lớn, dự án trọng điểm: dự án Heritage West Lake, dự án Aeon Mall Hà Đông, Dự án Bệnh viện đa khoa quốc tế Sun Group, dự án Trung tâm R&D Samsung...)
07/2024 – 05/2025	Giám đốc điều hành VP Miền Bắc - Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Quản lý vận hành văn phòng miền bắc với 8 phòng, 3 ban; phát triển kinh doanh)
05/2025- 09/2025	Phó Tổng Giám đốc - Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Phụ trách kinh doanh, vận hành, QLDA khu vực miền Bắc)
10/2025 - 04/2026	Giám đốc Ban Kinh tế - Kỹ thuật - Công ty CP Đầu tư Infinity Group

05/2026 – 08/2026	Giám đốc Ban Kinh tế - Kỹ thuật - Công ty CP SJ Group
09/2026 - nay	Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	-	-	455.955.000
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	-	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

❖ **Ông: Nguyễn Hải Ninh – *Giám đốc tài chính***

- Họ và tên : Nguyễn Hải Ninh
- Ngày sinh : 17/10/1973
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 35 Cửa Nam, Phường Cửa Nam,Thành phố Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kế toán tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
10/1996 - 7/1998	Trợ lý Kiểm toán viên - Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam
8/1998 - 9/2001	Kiểm toán viên - Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam
9/2001 - 01/2009	Audit Manager - Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam
4/2009 - 8/2009	Phó trưởng Ban Kiểm soát - Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco
9/2009 – 12/2013	Kế toán trưởng kiêm Phó Giám đốc Ban Tài chính và Kiểm soát ngân sách - Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco
1/2014 - 5/2019	Trưởng ban Kế toán và Kiểm soát ngân sách - Công ty TNHH Đầu tư Phát triển sản xuất Hạ Long (BIM Group)
6/2019 - 2/2022	Trưởng ban Tài chính - Kế toán - Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội
2/2022 - 1/2023	Giám đốc Tài chính - Công ty Cổ phần Tập đoàn HDMON
06/2023 - Nay	Giám đốc Tài chính Công ty CP SJ Group

- Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Giám đốc tài chính
- Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE.
- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.
  - Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
  - Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	463.149.971	534.439.870	540.459.609
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	42.395.831	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

3.4. *Kế toán trưởng*

- Họ và tên : Trần Việt Dũng
- Ngày sinh : 20/10/1981
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 6 Lê Thánh Tông, Phường Cửa Nam,Thành phố Hà Nội
- Trình độ học vấn : Thạc sĩ
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ
03/2004 - 07/2004	Chuyên viên Công ty Cổ phần SJ GROUP
07/2004 - 12/2006	Phó ban, Phụ trách Ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư - Công ty Cổ phần SJ GROUP
12/2006 - 10/2007	Trưởng Ban TCKT Xí nghiệp KD và KTDV Đầu tư - Công ty Cổ phần SJ GROUP
11/2007 - 11/2011	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân
11/2011 - 10/2012	Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần SJ GROUP
11/2012 - 08/2023	Kế toán trưởng, Kiêm Trưởng Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần SJ GROUP
08/2023 - Nay	Kế toán trưởng, Kiêm Phó giám đốc Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần SJ GROUP

- Chức vụ công tác hiện nay tại TCPH: Kế Toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ

  Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

  Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong

- Số cổ phiếu nắm giữ của cá nhân, đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Cá nhân sở hữu: 1.621 cổ phiếu, chiếm 0,001% vốn điều lệ
  - Đại diện: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
  - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của TCPH: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với TCPH:
  - Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện với TCPH: không có
  - Thù lao trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông công ty cho vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- Tiền lương trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có.
- Các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Thù lao HQĐT và tiền lương *(đồng)*	458.625.816	561.128.043	588.949.581
Lợi ích khác *(tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động....)*	42.718.818	-	-
Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện *(đồng)*	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SJ Group hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SJ Group: Không có

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 200.000.000 cổ phiếu (Hai trăm triệu cổ phiếu)
4. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 2.000.000.000.000 đồng (Hai nghìn tỷ đồng)
5. **Giá chào bán dự kiến:** 10.000 đồng/cổ phần (mười nghìn đồng một cổ phần)
6. **Phương pháp tính giá:**

Căn cứ nhu cầu vốn của SJ Group và bảo vệ lợi ích của cổ đông cũng như đảm bảo sự thành công của đợt phát hành, ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 tổ chức ngày 23/04/2026 đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. **Phương thức phân phối**

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 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.
- 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.
- Phương thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- Phương án làm tròn, 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 do HĐQT lựa chọn 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.*

Căn cứ Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 22/08/2026, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua cụ thể như sau:

- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn để phân phối cổ phiếu nêu trên phải thỏa mãn những tiêu chí sau:
  + Là nhà đầu tư là nhà đầu tư cá nhân hoặc tổ chức có năng lực tài chính;
  + Có mong muốn đầu tư vào cổ phiếu SJ Group;

+ Cam kết nắm giữ 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

- Việc chào bán cho các đối tượng nêu trên phải tuân thủ các quy định về chào mua công khai.
- Việc chào bán cho các đối tượng khác nêu trên phải đảm bảo quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.
- Cổ phiếu không phân phối hết sau thời hạn quy định (kể cả thời gian gia hạn phân phối) sẽ được hủy bỏ.
- Số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông từ chối thực hiện quyền mua sau khi chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
- Thời hạn: trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định.
- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Các Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần tại Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong toả (chi tiết về tài khoản phong toả theo mục V.12.).
    + Với cổ đông đã lưu ký: Đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Chứng khoán, nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
    + Đối với cổ đông chưa lưu ký: Đăng ký mua cổ phiếu tại Công ty Cổ phần SJ Group. Địa chỉ: Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến sẽ được Công ty thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu do UBCKNN cấp.

Các bước thực hiện đợt Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sẽ được thực hiện như sau:

Bảng 46: Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

STT	CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp, thông báo chốt	D đến D+7

STT	CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN
	danh sách cổ đông để phân phối quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	
3	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 15
4	Phân bổ quyền mua cổ phiếu và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các cổ đông có tên trong danh sách được mua cổ phần	D+15 đến D+20
5	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
6	- Tổng hợp kết quả thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu - Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+45
7	Xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phần không chào bán hết *(nếu có)*.	D+45 đến D+50
8	Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán.	D+53
9	Chuyển giao cổ phiếu cho nhà đầu tư.	Trong vòng 30 ngày sau ngày hoàn tất đợt chào bán
10	Hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu.	D+50 đến D+70
11	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+70 đến D+80
12	Giao dịch cổ phiếu chào bán thêm.	D+85

Ghi chú: Ngày D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được SJ Group thông báo chính thức sau khi SJ Group nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu do UBCKNN cấp.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

Đối với cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của họ: không bị hạn chế chuyển nhượng tuy nhiên việc chuyển nhượng (nếu có) phải phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ SJ Group.

Đối với cổ phần chào bán cho cổ đông hoặc tổ chức/cá nhân khác theo quyết định của HĐQT

trong trường hợp cổ phần chào bán không được cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua đăng ký mua hết như quy định tại phần "Xử lý số lượng cổ phần không được đăng ký" trên đây: sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong toả với thông tin như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần SJ Group
- Số tài khoản: 01388322
- Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa: Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Nội

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, đợt Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tăng vốn của Tổ chức phát hành không cần lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

SJ Group thực hiện chào bán cổ phiếu để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Văn La – Văn Khê.

Mặc dù mục đích phát hành cổ phiếu của SJ Group là để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở Văn La – Văn Khê. Tuy nhiên, do đợt phát hành này của SJ là chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, công ty được miễn trừ áp dụng điều kiện về tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu như quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025. Đợt chào bán của SJ Group vẫn sẽ được ghi nhận kết quả dựa trên số lượng cổ phiếu thực tế được cổ đông đăng ký mua và nộp tiền, mà không bị hủy bỏ kể cả khi tỷ lệ phân phối thực tế đạt dưới mức 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hiện tại tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được xác định tối đa là 50% (theo Công văn số 4789/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%)

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 23/03/2026, Công ty có 488 cổ đông nước ngoài, chiếm tỷ lệ 0,58% tổng số cổ công của Công ty. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài như sau:

- Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu được phép chuyển nhượng 01 lần, việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu đối với các nhà đầu tư nước

ngoài phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 77 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau phát hành không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần SJ Group là 50%.

- Cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chào bán không phân phối hết (do cổ đông từ chối quyền mua) sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các đối tượng khác theo quy định và phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau phát hành không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần SJ Group là 50% .

15. Các loại thuế có liên quan

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cổ đông là cá nhân có thể phải nộp 2 loại thuế sau: (i) thuế đối với việc chuyển nhượng cổ phần và (ii) thuế đối với cổ tức được chia từ SJ Group.

Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 14/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cổ đông là pháp nhân không phải nộp thuế đối với cổ tức được chia (nếu chia từ thu nhập đã nộp thuế TNDN) nhưng phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán như sau:

- **Thuế suất:** 20% đối với cổ đông là doanh nghiệp Việt Nam và 0,1% đối với cổ đông là tổ chức nước ngoài.
- **Thu nhập chịu thuế:** Đối với cổ đông là doanh nghiệp Việt Nam, thu nhập chịu thuế chuyển nhượng chứng khoán sẽ được xác định theo kỳ. Theo đó, thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán trong kỳ được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua của chứng khoán chuyển nhượng, trừ (-) các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Đối với cổ đông là tổ chức nước ngoài, thuế chuyển nhượng chứng khoán được xác định tương tự như đối với cá nhân.
- **Số thuế phải nộp:** Bằng thuế suất nhân (x) thu nhập chịu thuế.

16. Thông tin về các cam kết

CTCP SJ Group cam kết thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung trong vòng 30 (ba mươi) ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

17. Thông tin về các chứng khoán được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

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.

2. Phương án khả thi

Dự án Khu nhà ở Văn La (hiện có tên thương mại là Vista Văn La) được chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu vào ngày 07/07/2008 và được điều chỉnh lần thứ 1 theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Một số thông tin chính về phương án khả thi như sau:

2.1. Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án

- Đơn vị lập Phương án khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam.
- Đơn vị phê duyệt phương án khả thi: Công ty Cổ phần SJ Group.
- Tên dự án: Dự án khu nhà ở Văn La – Văn Khê.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần SJ Group.
- Cơ quan thẩm định Báo cáo Nghiên cứu khả thi dự án: Sở Xây dựng - Ủy ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội.

2.2. Thông tin chung về dự án

- Vị trí: Phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, nay là Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.
    + Phía Bắc giáp cơ sở 2 của nhà máy nước Hà Đông, đường quy hoạch của khu đô thị Văn Phú và khu đất dịch vụ xã Văn Khê;
    + Phía Đông-Đông Bắc giáp đường quy hoạch của khu đô thị mới Văn Phú;
    + Phía Đông-Đông Nam giáp khu đô thị mới Văn Phú và khu dân cư xã Phú Lương;
    + Phía Tây-Tây Nam giới hạn bởi đường quốc lộ 6, khu trạm xá và khu tập thể Công an Thành phố Hà Đông.
- Diện tích đất: 114.028 m2
- Thông số, quy mô xây dựng các hạng mục:

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

+ Tổng diện tích xây dựng của dự án là: 114.028 m2, chi tiết chỉ tiêu xây dựng như sau:

STT	Hạng mục	Hạ tầng kỹ thuật	Chung cư cao tầng		Nhà ở liền kề và biệt thự (BT1-BT4 và TT1-TT9)	Nhà trẻ (NT1, NT2)	Công cộng dịch vụ CT2A	Trường tiểu học (TH1,TH2)	Cây xanh – thể dục thể thao	Tổng cộng
			CT2B	CT3B						
1	Diện tích đất (m2)	45.625	5.575	5.559	33.290	4.380	1.539	11.404	6.656	114.028
2	Diện tích xây dựng (m2)	1.463	2.347	2.347	18.384	1.752	677	4.112	-	-
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) (m2)	-	53.759	53.749	63.922	5.256	8.126	12.336	-	-
4	Hệ số sử dụng đất (lần)	-	9,64	9,67	-	-	-	-	-	-
	Mật độ xây dựng	-	42%	42%	55%	40%	44%	35 & 40%	-	-
5	Tầng cao công trình (tầng)	-	25 tầng	25 tầng	BT1-BT4: 03 tầng TT1-TT4: 9 tầng	3 tầng	12 tầng	3 tầng	-	-
6	Số căn hộ	-	416 căn	416 căn	215 lô đất	-	-	-	-	-
7	Số lượng tầng hầm	-	02	02	-	-	02	- -	-	-

(Nguồn: SJ Group)

- Mục tiêu đầu tư:
  + Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, đáp ứng tiêu chuẩn Khu nhà ở, góp phần phát triển Kinh tế - Xã hội và cảnh quan của Quận Hà Đông.
  + Xây dựng khu chức năng đô thị hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận hiện trạng đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học và các công trình công cộng thiết yếu, bãi đỗ xe, cây xanh thể dục thể thao phục vụ Thành phố và dân cư khu vực.
  + Khai thác quỹ đất, tạo điều kiện tăng quỹ nhà ở cho địa phương và Thành phố Hà Nội, đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở, cung cấp các dịch vụ thương mại cho nhân dân khu vực và vùng lân cận. Đảm bảo vệ sinh môi trường và tạo việc làm cho người lao động.
  + Phù hợp với điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 và văn bản hiện hành.
  + Góp phần tăng trưởng kinh tế trong khu vực và trong phạm vi toàn Thành phố, tạo nguồn thu cho ngân sách Thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư và phân kỳ đầu tư: Tổng mức đầu tư toàn dự án được phê duyệt tại Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của UBND Thành phố Hà Nội là 2.795 tỷ đồng, Theo Nghị quyết số 163/NQ-SJG-HĐQT ngày 20/10/2026 của Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt cơ cấu nguồn tài trợ dự án bao gồm: vốn tự có để đầu tư Dự án khu nhà ở Văn La là 2.655 tỷ đồng (chiếm khoảng 95%) (bao gồm 2000 tỷ đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng Theo phương án được Đại hội đồng cổ đông SJS thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ 2026 ngày 23/04/2026) và Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 140 tỷ đồng (chiếm khoảng 5%). Nội dung chi tiết như sau:

TT	Công trình	Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng)	Phân kỳ đầu tư
I	Hạ tầng kỹ thuật	813.372	Giai đoạn 1
II	Công trình kiến trúc		
1	*Nhà ở liền kề và biệt thự*	*456.345*	Giai đoạn 2
2	*Chung cư cao tầng*	*1.338.214*	Giai đoạn 3

TT	Công trình	Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng)	Phân kỳ đầu tư
3	*Trường tiểu học*	*36.110*	Giai đoạn 4
4	*Trường mầm non*	*24.173*	Giai đoạn 4
5	*Công trình thương mại dịch vụ*	*99.672*	Giai đoạn 5
6	*Công trình bãi đỗ xe nổi*	*27.156*	Giai đoạn 5
	Tổng cộng	**2.795.041**	

- Hiệu quả đầu tư dự án:

  + Lợi ích của Chủ đầu tư: Bên cạnh lợi ích thu được từ hiệu ứng phát triển thương hiệu, tạo công ăn việc làm cho CBNV của Công ty Cổ phần SJ Group, Công ty còn thu được các lợi ích kinh tế thông qua kết quả kinh doanh dự án như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Tổng doanh thu trước Thuế của dự án	5.502.515
Tổng mức đầu tư (Chi phí đầu tư xây dựng + lãi vay + VAT)	2.807.388
Chi phí bán hàng	592.601
Thu nhập trước thuế	2.102.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp (tạm tính 20%)	402.546
Thu nhập sau thuế	1.450.226

- Lợi ích về phía địa phương (TP. Hà Nội):

  + Được Chủ đầu tư chuyển giao quỹ đất phục vụ mục tiêu xã hội của địa phương;

  + Toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án sau khi hoàn thành xây dựng được Chủ đầu tư bàn giao không bồi hoàn cho cơ quan chuyên ngành;

  + Sau khi kết thúc dự án hình thành quỹ nhà ở, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khoảng 3.214 người, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội;

  + Thúc đẩy sự phát triển của các ngành liên quan của địa phương như: sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp, tư vấn xây dựng;

+ Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho người lao động trong Thành phố;
+ Tạo nguồn thu cho Hà Nội về các khoản thuế: Thu nhập doanh nghiệp, thuế GTGT, tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất.

- Lợi ích về phía người lao động:
  + Tạo công việc cho các đơn vị thi công xây dựng, qua đó cũng tạo cho các đơn vị sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng trong khu vực phát triển đóng góp tích cực vào sự tăng trưởng kinh tế của Hà Nội;
  + Tạo công ăn việc làm cho người lao động làm việc trong các công trình dịch vụ....
  + Mang lại thu nhập cho một khối lượng đáng kể nhân viên làm việc trong đó.
- Lợi ích về xã hội:
  + Cung cấp số lượng đáng kể nhà ở cho người dân;
  + Thu hút các dự án khác liên quan, đẩy mạnh công cuộc công nghiệp hoá, hiện đại hoá của địa phương.
  + Hình thành các điểm dân cư mới có quy hoạch hoàn chỉnh, kèm theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện đại, góp phần nâng cao chất lượng sống cho nhân dân trong khu vực
  + Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án, biến đổi một khu vực nông nghiệp có năng suất thấp thành một khu ở theo tiêu chuẩn hiện đại với đầy đủ hạ tầng cơ sở và hạ tầng xã hội.
  + Thực hiện sử dụng đất đai một cách hợp lý, có hiệu quả, đưa việc xây dựng nhà ở theo dự án một cách có quy hoạch, kế hoạch với sự quản lý thống nhất.
  + Huy động nguồn vốn đầu tư từ nhiều nguồn khác nhau nhưng được quản lý thống nhất tạo sự phối hợp đồng bộ, thực hiện nhanh gọn.
- Đối tác tham gia:
  + Nhà thầu thiết kế kiến trúc: Công ty CP Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam (CDC), SG Consultants (Singapore);
  + Nhà thầu thiết kế kết cấu: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – VNCC;
  + Đơn vị khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Công nghệ Nền móng Hà Nội;
  + Địa chất: Công Ty Cổ Phần Công Nghệ Nền Móng Hà Nội;
  + Nhà thầu thiết kế cơ điện: Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – VNCC;
  + Đơn vị thi công chính: Công ty CP Tập đoàn GDC.

2.3. Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng cho dự án:

SJ Group đã thông qua Nghị quyết HĐQT số 29/NQ-SJG-HĐQT ngày 09/02/2026 chấp thuận phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Đông để tài trợ để thực hiện dự án Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội (nay là phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội) với tổng hạn mức 1.500 tỷ đồng.

Ngân hàng TMCP Việt Á cam kết cấp hạn mức tín dụng cho dự án Khu nhà ở Văn La, phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần đối với CTCP SJ Group số: 500-004/26/HĐTD ký ngày 09 tháng 02 năm 2026.

2.4. Ý kiến tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:

Không có

3. Thông tin chung về tình hình triển khai dự án

3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:

- Về chủ trương đầu tư:
  - + Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2099/QĐ-UBND ngày 07/07/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, Thành phố Hà Nội, tỉnh Hà Tây;
  - + Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2580/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê;
- Về công tác quy hoạch:
  - + Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 01/04/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, Thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
  - + Quyết định số 6316/QĐ-UBND ngày 23/11/2015 về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Văn La, tỷ lệ 1/500, phường Phú La, quận Hà Đông.
- Về giao đất:
  - + Ngày 21/11/2007, UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) có Quyết định số 2156/QĐ-UBND thu hồi 130.404,9m2 đất trên địa bàn xã Văn Khê, xã Phú Lương, Thành phố Hà Đông; tạm giao Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và lập dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La – Văn Khê;
  - + Ngày 14/07/2008, UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) có Quyết định số 2423/QĐ-UBND về việc giao chính thức 120.133,4m2 đất tại phường Phú La, Thành phố Hà Đông nằm trong diện tích 130.404,9m2 đất (UBND tỉnh đã thu hồi tạm giao tại Quyết định số

2156/QĐ-UBND ngày 21/11/2007) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Văn La, Thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;

+ Ngày 25/7/2008, UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) có Quyết định số 2902/QĐ-UBND thu hồi 10.271,5m2 đất đã giải phóng mặt bằng trong tổng diện tích 130.406,9m2 (UBND tỉnh đã thu hồi và tạm giao cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 21/1/2007); Giao UBND Thành phố Hà Đông thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đất dịch vụ.

- Về Báo cáo Nghiên cứu khả thi dự án:

+ Công văn số 259/HĐTD-QLTK của Cục Quản lý Hoạt Động Xây dựng, Bộ Xây dựng ngày 10/10/2023 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La (giai đoạn 1: hạ tầng kỹ thuật), phường Phú La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

+ Công văn số 2702/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 05/02/2026 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B-Dự án Khu nhà ở Văn La;

+ Công văn số 363/KTQLXD-TCCS của Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư Xây dựng, Bộ Xây dựng ngày 02/04/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Trường học (TH1,TH2), Nhà trẻ (NT1,NT2) thuộc dự án Khu nhà ở Văn la;

+ Công văn số 10699/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 20/05/2026 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng – Dự án Khu nhà ở Văn La, phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội.

+ Công văn số 13940/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 26/06/2026 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình công cộng dịch vụ CT2A thuộc Dự án Khu nhà ở Văn La tại phường Kiến Hưng, Thành phố Hà Nội.

- Các văn bản khác:

+ Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 10/01/2024 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group về việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La – Giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật;

+ Nghị quyết số 54/NQ-SJG-HĐQT ngày 31/03/2026 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La;

+ Nghị quyết số 163/ NQ-SJG-HĐQT ngày 20/10/2026 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group về việc 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 22/08/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/09/2026;
+ Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 20/11/2024 do Sở Xây dựng – UBND Hà Nội cấp;
+ Giấy chứng nhận số 3753/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy;
+ Văn bản số 259/HĐXD-QLTK ngày 16/10/2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây Dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu nhà ở Văn La – Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật;
+ Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;
+ Giấy phép môi trường số 121/GPMT-UBND ngày 10/08/2023.

3.2. Tình hình triển khai dự án:

3.2.1. Tiến độ thực hiện và tình hình giải ngân dự án

Dự án Khu nhà ở Văn La được phê duyệt đầu tư lần đầu vào năm 2008 với tổng mức đầu tư dự án là 1.297 tỷ đồng (theo quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 7/7/2008 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây) và được điều chỉnh lần thứ 1 theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, theo đó, tổng mức đầu tư dự án được điều chỉnh là: 2.795 tỷ đồng và dự án sẽ được phân kỳ đầu tư thành 05 giai đoạn gồm:

- Giai đoạn 1: Đầu tư toàn bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật;
- Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng toàn bộ các công trình nhà ở thấp tầng;
- Giai đoạn 3: Đầu tư xây dựng các công trình Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ;
- Giai đoạn 4; Đầu tư xây dựng các công trình trường học và nhà trẻ;
- Giai đoạn 5: Đầu tư xây dựng công trình công cộng dịch vụ và bãi đỗ xe nổi.

Quy trình triển khai đầu tư các giai đoạn của dự án

Tính đến thời điểm hiện nay, Dự án Khu nhà ở Văn La đang được Công ty triển khai cuốn chiếu các giai đoạn đầu tư với quy trình đầu tư đặc thù như sau:

- Cấp phép xây dựng: Sở xây dựng là cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng đối với mỗi giai đoạn đầu tư dựa trên kết quả thẩm định hồ sơ như Báo cáo nghiên cứu khả thi của giai đoạn cấp phép và các hồ sơ pháp lý khác có liên quan
- Thông qua tổng mức đầu tư và triển khai hoạt động đầu tư xây dựng trên thực địa: Hội đồng quản trị Công ty là đơn vị phê duyệt tổng mức đầu tư mỗi giai đoạn dự trên kết quả thẩm định báo cáo khả thi giai đoạn đầu tư của Sở xây dựng.

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã hoàn tất việc thẩm định báo cáo khả thi của 05 giai đoạn/hạng mục (xem bảng 47 dưới đây). Tổng mức đầu tư của mỗi giai đoạn đã được phê duyệt là dự toán xây dựng được xây dựng trên cơ sở thiết kế cơ sở và đơn giá xây dựng tại thời điểm gần nhất và phải được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt trước khi triển khai đầu tư.

Tình hình giải ngân, đầu tư dự án

Tại BCTC hợp nhất bán niên năm 2026 đã được kiểm toán của Công ty, tổng giá trị giải ngân đã được ghi nhận 769,633 tỷ đồng (được ghi nhận tại các mục Hàng tồn kho và Chi phí xây dựng cơ bản dở dang). Trong đó nguồn vốn giải ngân từ vốn kinh doanh của công ty là khoảng 546 tỷ đồng và nguồn vốn vay 223,633 tỷ đồng.

Tương tự tại thời điểm 30/9/2026, căn cứ BCTC quý 3/2026 do Công ty tự lập, số liệu liên quan đến giải ngân thực tế là khoảng 850 tỷ đồng và nguồn tài trợ tương ứng là 546 tỷ đồng và 304 tỷ đồng.

3.2.2. Tình hình pháp lý về việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án

Dự án Khu nhà ở Văn La được phê duyệt đầu tư lần đầu vào năm 2008 với tổng mức đầu tư là 1.297 tỷ đồng (theo Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 07/07/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây). Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh lần 1 theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 04/05/2023 của UBND TP. Hà Nội, nâng tổng mức đầu tư lên 2.795 tỷ đồng.

Với việc phân kỳ đầu tư, hiện CTCP SJ Group đã triển khai đầy đủ các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng cho mỗi giai đoạn đầu tư, qua đó đã có những điều chỉnh liên quan đến tổng mức đầu tư đối với từng giai đoạn này, cụ thể như sau:

Bảng 47: So sánh Tổng mức đầu tư theo Báo cáo khả thi ban đầu và Báo cáo khả thi điều chỉnh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Danh mục	Tổng mức đầu tư (Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND)	TMĐT (theo BC NCKT điều chỉnh được phê duyệt)	Chênh lệch	Văn bản phê duyệt điều chỉnh TMĐT	Lý do điều chỉnh
1	Hạ tầng kỹ thuật	813.372	844.299	30.927	Công văn số 259/HĐTD-QLTK của Cục Quản lý Hoạt Động Xây dựng,	- Chi phí xây lắp, thiết bị tăng do sự biến động về đơn giá, khối lượng; - Chi phí tư vấn, chi phí khác, chi

STT	Danh mục	Tổng mức đầu tư (Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND)	TMĐT (theo BC NCKT điều chỉnh được phê duyệt)	Chênh lệch	Văn bản phê duyệt điều chỉnh TMĐT	Lý do điều chỉnh
					Bộ Xây dựng ngày 10/10/2023	phí dự phòng tăng do cập nhật bổ sung công việc đồng thời tăng theo chi phí xây lắp thiết bị; - Chi phí sử dụng đất dự kiến tăng do dự trù 264 tỷ chi phí tiền sử dụng đất nộp bổ sung do thay đổi quy hoạch; - Chi phí quản lý dự án tăng do nhu cầu vốn đầu tư tăng thêm; - Bổ sung chi phí đầu tư tăng cường cảnh quan xanh, đô thị thông minh và cổng dự án; - Chi phí hạ ngầm đường điện giảm do cập nhật giá trị được phê duyệt theo Nghị quyết số 13/NQ-CT-HĐQT ngày 03/03/2023 của Hội đồng Quản trị

STT	Danh mục	Tổng mức đầu tư (Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND)	TMĐT (theo BC NCKT điều chỉnh được phê duyệt)	Chênh lệch	Văn bản phê duyệt điều chỉnh TMĐT	Lý do điều chỉnh
2	Chung cư cao tầng	1.338.214	2.143.859	805.645	Công văn số 2702/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 05/02/2026	Do tăng phẩm cấp, chất lượng hoàn thiện theo tiêu chuẩn chung cư cao cấp
3	Trường mầm non và tiểu học	60.283	178.893	118.610	Công văn số 363/KTQLXD-TCCS của Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư Xây dựng, Bộ Xây dựng ngày 02/04/2025	Do tăng phẩm cấp, mức độ hoàn thiện đáp ứng yêu cầu trường tư thục
4	Công trình nhà ở thấp tầng	456.345	481.865	25.520	Công văn số 10699/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 20/05/2026	Do tăng phẩm cấp, mức độ hoàn thiện theo tiêu chuẩn công trình
5	Công trình thương mại dịch vụ	99.672	150.355	50.683	Công văn số 13940/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 26/06/2026	Do tăng phẩm cấp, chất lượng hoàn thiện đáp ứng yêu cầu công trình
Tổng cộng		**2.767.886**	**3.799.271**	**1.031.385**		

Cơ sở pháp lý về thẩm quyền tự quyết định điều chỉnh của Chủ đầu tư:

Khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 29/12/2026 có quy định:

"3. Nhà đầu tư có dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi, bổ sung nội dung, mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng theo quy định của Chính phủ, thay đổi địa điểm đầu tư;

c) Kéo dài tiến độ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp điều chỉnh tiến độ quá 24 tháng theo quy định tại khoản 4 Điều này;

d) Điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

đ) Thay đổi nhà đầu tư của dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư trước khi dự án khai thác, vận hành hoặc thay đổi điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có)."

Đồng thời khoản Khoản 4 Điều 28 Luật Xây số 135/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025, quy định: "*4. Việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh do người quyết định đầu tư quyết định.*"

Như vậy tại dự án The Vista Văn La: Mặc dù việc điều chỉnh làm thay đổi tổng mức đầu tư của dự án The Vista Văn La trên 20%, nhưng việc này không làm thay đổi các yếu tố cốt lõi bao gồm: quy mô diện tích, mục tiêu, địa điểm đầu tư và thời hạn hoạt động của dự án. Do đó, dự án không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngoài ra, căn cứ khoản 4 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh do Người quyết định đầu tư quyết định. Đồng thời, theo khoản 4 Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, đối với các dự án đầu tư kinh doanh, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ tiến hành thẩm định sự phù hợp về chủ trương đầu tư, nhiệm vụ thiết kế và thiết kế công nghệ. Việc thẩm định và xác định tổng mức đầu tư xây dựng của dự án không nằm trong phạm vi thẩm định của cơ quan nhà nước chuyên môn.

Từ các cơ sở pháp lý trên, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án The Vista Văn La hoàn toàn thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ đầu tư. Tính đến thời điểm hiện nay, căn cứ theo đúng thẩm quyền, Hội đồng quản trị CTCP SJ Group đã phê duyệt Tổng mức đầu tư điều chỉnh đối với các dự án thành phần của Dự án Khu nhà ở Văn La, tương ứng với mỗi giai đoạn theo kế hoạch phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

STT	Danh mục	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tiến độ thực hiện	Căn cứ phê duyệt
1	Hạ tầng kỹ thuật	1.254.006	Từ quý III/2023 đến Quý IV/2026	Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 10/01/2024 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group về việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Văn La – Giai đoạn 1: Hạ tầng kỹ thuật
2	Chung cư cao tầng	2.703.205	Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Quý I/2025 đến quý I/2026 Giai đoạn triển khai xây dựng: Quý I/2026 đến quý IV/2028 Giai đoạn kinh doanh, khai thác: Bắt đầu từ quý I/2028	Nghị quyết số 54/NQ-SJG-HĐQT ngày 31/03/2026 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ CT2B, CT3B – Dự án Khu nhà ở Văn La

(Nguồn: SJ Group)

Do đó, Tổng mức đầu tư mới của dự án được xác định là: 4.795 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Công trình	Tổng mức đầu tư	
		Trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND)	Sau điều chỉnh[6]
I	**Hạ tầng kỹ thuật**	**813.372**	**1.254.006**
II	**Công trình kiến trúc**	**1.981.669**	**3.541.475**

[6] Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 10/01/2024 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group;
Nghị quyết số 54/NQ-SJG-HĐQT ngày 31/03/2026 của Hội đồng quản trị CTCP SJ Group;
Công văn số 363/KTQLXD-TCCS của Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư Xây dựng, Bộ Xây dựng ngày 02/04/2025;
Công văn số 10699/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 20/05/2026;
Công văn số 13940/SXD-QLXD của Sở Xây dựng UBND Thành phố Hà Nội ngày 26/06/2026.

STT	Công trình	Tổng mức đầu tư	
		Trước điều chỉnh (Theo QĐ số 2580/QĐ-UBND)	Sau điều chỉnh[6]
1	Nhà ở liền kề và biệt thự	456.345	481.865
2	Chung cư cao tầng	1.338.214	2.703.206
3	Trường tiểu học	36.110	178.893
4	Trường mầm non	24.173	
5	Công trình thương mại dịch vụ	99.672	150.355
6	Công trình bãi xe nổi	27.156	27.156
Tổng cộng		**2.795.041**	**4.795.481**

- Sau khi điều chỉnh tổng mức đầu tư, SJ Group đã tính toán và dự kiến hiệu quả đầu tư dự án mới như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Tổng doanh thu trước Thuế của dự án	10.691.801
Tổng mức đầu tư (Chi phí đầu tư xây dựng + lãi vay + VAT)	5.194.514
Chi phí bán hàng	1.646.209
Thu nhập trước thuế	4.234.715
Thuế thu nhập doanh nghiệp (tạm tính 20%)	846.943
Thu nhập sau thuế	3.387.772

- **Cập nhật hoạt động thi công đến ngày 30/09/2026:** triển khai hạng mục đài móng cho 2 tòa tháp và thi công cấp tập phần móng hầm trên công trường.

3.3. Tình hình thu xếp vốn cho dự án:

Nguồn vốn đầu tư, tình hình sử dụng và nhu cầu vốn của dự án

- Tổng vốn đầu tư của toàn Dự án khu nhà ở Văn La được phê duyệt theo Quyết định số 2580/QĐ-UBND là: 2.795 tỷ đồng, trong đó vốn tự có để đầu tư Dự án khu nhà ở Văn La là 2.655 tỷ đồng (chiếm khoảng 95%) (bao gồm 2000 tỷ đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng Theo phương án được ĐHĐCĐ Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ 2026 ngày 23/04/2026) và Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác: 140 tỷ đồng (chiếm khoảng 5%)

- Tổng mức đầu tư của toàn dự án sau khi SJ Group điều chỉnh theo báo cáo nghiên cứu khả thi theo từng giai đoạn và theo Quyết định của Hội đồng Quản trị là: 4.795 tỷ đồng, trong đó vốn tự có để đầu tư Dự án khu nhà ở Văn La là 2.655 tỷ đồng (chiếm khoảng 95%) (bao gồm 2000 tỷ đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng Theo phương án được Đại hội đồng cổ đông SJS thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ 2026 ngày 23/04/2026) và Vốn vay và vốn huy động khác được ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng Quản trị huy động linh hoạt và hợp pháp theo quy định của pháp luật.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là: 2.000.000.000.000 VNĐ *(Hai nghìn tỷ đồng)* sẽ được Công ty Cổ phần SJ Group sử dụng để thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc thuộc dự án Khu nhà ở Văn La với kế hoạch sử dụng cụ thể như sau:

1.1. Sử dụng tiền vào dự án

Bảng 48: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào dự án

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Công trình	Vốn thu được từ đợt chào bán
I	**Hạ tầng kỹ thuật**	**205.441**
II	**Công trình kiến trúc**	**1.794.559**
1	Nhà ở liền kề và biệt thự	456.345
2	Chung cư cao tầng	1.338.214
Tổng cộng		**2.000.000**

(Nguồn: Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2026/Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội đồng quản trị về việc triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan của Công ty Cổ phần SJ Group)

1.2. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu

Căn cứ theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 11/09/2025), sửa đổi bổ sung một số điều về chào bán chứng khoán. Theo đó, pháp luật quy định rõ đối với trường hợp tổ chức phát hành thực hiện phương án chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của họ tại doanh nghiệp thì không cần phải đáp ứng điều kiện về tỷ lệ thành công tối thiểu nói trên. Do đợt phát hành này của SJ Group được thực hiện hoàn toàn dưới

hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, công ty được miễn trừ áp dụng điều kiện này.

1.3. 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 đông, 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.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trụ sở chính : Số 2, Đường Hải Triều, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại : (084) 8 3824 5252 Fax: (084) 8 3824 5250

Website : www.ey.com/vi_vn

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

+ CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : Tầng 5, tòa nhà Samsora Premier, số 105 Chu Văn An, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Điện thoại : 024 3944 5474 Fax: 024 3944 5475

Website : www.nsi.com.vn

Ý kiến về đợt chào bán của tổ chức tư vấn:

Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia được thành lập theo Giấy phép hoạt động kinh doanh số 27/UBCK-GPHĐKD cấp ngày 15 tháng 12 năm 2006, đáp ứng các tiêu chuẩn cao về vốn, cơ sở hạ tầng, nguồn nhân lực và tính minh bạch do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc Gia với tư cách là tổ chức tư vấn, đã tiến hành thu thập các thông tin về CTCP SJ Group, nghiên cứu và phân tích một cách cẩn trọng để đưa ra đánh giá về đợt chào bán cổ phiếu, cụ thể như sau:

- CTCP SJ Group có những lợi thế nhất định về tiềm lực tài chính, có thương hiệu, uy tín trong ngành bất động sản. Bên cạnh đó, với đội ngũ chuyên viên chuyên ngành có trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm, cùng với Ban lãnh đạo Công ty có nhiều kiến thức, kinh nghiệm, luôn sâu sát và tìm kiếm mở rộng thị trường. Từ đó tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông.
- Mục đích của đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng lần này nhằm huy động vốn để thực hiện để thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc thuộc dự án Khu nhà ở Văn La, phù hợp với định hướng hoạt động và kế hoạch phát triển của CTCP SJ Group. Số lượng cổ phiếu chào bán tương đương 67,23% vốn điều lệ hiện tại của SJ Group, giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần và được sự đồng thuận cao từ các cổ đông của SJ Group, Chúng tôi cho rằng đợt chào bán này có tính khả thi cao, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

XII. PHỤ LỤC

Phụ lục I:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101399461 thay đổi lần thứ 16 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp;
Phụ lục II:	Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026; Tờ trình số 10/TTr-SJG-HĐQT ngày 23/04/2026 về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ.
Phụ lục III:	Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội đồng quản trị về việc Triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan của Công ty Cổ phần SJ Group;
Phụ lục IV:	Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/09/2026 của Hội đồng quản trị về việc Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
Phụ lục V:	Nghị quyết HĐQT số 163/NQ-SJG-HĐQT ngày 20/10/2026 của Hội đồng quản trị về việc 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 22/08/2026 và Nghị quyết số 145/NQ-SJG-HĐQT ngày 04/09/2026;
Phụ lục VI:	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
Phụ lục VII:	Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và 2025 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng Quý III/2026 tự lập của SJ Group;
Phụ lục VIII:	Phụ lục Hồ sơ liên quan đến việc sử dụng vốn.

Hà Nội, ngày 3 tháng 11 năm 2026

TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	**TỔNG GIÁM ĐỐC**
BÙI QUANG BÁCH	**TRẦN NHƯ TRUNG**
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	**KẾ TOÁN TRƯỞNG**
LÊ THỊ THÙY	**TRẦN VIỆT DŨNG**

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN TRUNG HIẾU

SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

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

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0101399461

Đăng ký lần đầu: ngày 08 tháng 08 năm 2003

Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 14 tháng 05 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SJ GROUP

Tên công ty viết tắt: SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY

2. Địa chỉ trụ sở chính

Ô đất CT6, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *024.37684504/7684505/7684506* Số Fax:

Thư điện tử: *info@sjgroups.com.vn* Website:

3. Vốn điều lệ: 2.974.748.280.000 đồng.

Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi bốn tỷ bảy trăm bốn mươi tám triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 297.474.828

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: BÙI QUANG BÁCH Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *10/08/1976* *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân: *001076004038*

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Địa chỉ liên lạc: *Số 23 ngõ 32 phố Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

* Họ, chữ đệm và tên: TRẦN NHƯ TRUNG Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *10/07/1971* *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân: *040071006732*

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *P207 - G6, Phường Thanh Liệt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

K.T. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP
SỞ TÀI CHÍNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thế Vinh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 28 -10- 2026

Số chứng thực 54877 Quyển số 01 SCT/BS.

S.Đ.K.H.Đ.G.P - C.T.H.N
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ
P. Ô CHỢ DỪA - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Đức Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 01 /NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 27 tháng 4 năm 2026

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	10^9đ	2.479	820	33%	2.324	740	32%
2	Giá trị đầu tư	10^9đ	3.755	730	19%	2.379	690	29%
3	Doanh thu	10^9đ	1.211	753	62%	1.064	679	64%
4	Lợi nhuận trước thuế TNDN	10^9đ	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	10^9đ	1.925
2	Doanh thu	10^9đ	2.450
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10^9đ	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
	Tổng cộng	**Đồng**	**720.000.000**	**518.400.000**

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 ≥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
	Tổng cộng				**720.000.000**

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 Deloite Việt Nam (Deloite)
- 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 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 100 %.

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

T/M. ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2026
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Quang Bách

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Hỷ

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

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

Số: 01/BB-SJG-ĐHĐCĐ2026

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Trụ sở đăng ký: Ô đất TT2, Khu đô thị Nam An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0101399461 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/08/2003, đăng ký thay đổi lần 14 ngày 13/5/2025.

Hôm nay, vào hồi 8 giờ 40 ngày 23/4/2026, tại Trung tâm hội nghị VICC, Khu đô thị mới Nam An Khánh, đường An Khánh, xã An Khánh, thành phố Hà Nội, Việt Nam, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 (Sau đây gọi tắt là "Đại hội" của Công ty Cổ phần SJ GROUP (Sau đây gọi tắt là "SJ GROUP") được tổ chức với các nội dung sau:

Phần thứ nhất: KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Khai mạc và tuyên bố lý do triệu tập Đại Hội:

Ông Vũ Cao Kỳ - Giám đốc Ban Hành chính - Nhân sự Công ty, thay mặt Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập Đại hội. Theo đó, việc Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ phần SJ GROUP là phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của SJ GROUP.

2. Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội:

Ông Trần Việt Dũng – Kế toán trưởng Công ty –Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội như sau:

- Số đại biểu là Cổ đông có quyền dự họp là: **2.456** đại biểu.
- Tổng số đại biểu cổ đông có mặt tham dự Đại hội tại thời điểm hiện tại 8 giờ 30 phút là: **66** đại biểu cổ đông có mặt và ủy quyền, đại diện cho **280.919.734** cổ phần, chiếm **94,43** % số cổ phần có quyền biểu quyết, có đủ các điều kiện tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

(Có Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, danh sách cổ đông, đại diện cổ đông dự họp và số cổ phần mà họ sở hữu hoặc đại diện kèm theo)

Đối chiếu với các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ SJ GROUP thì ĐHĐCĐ thường niên 2026 Công ty Cổ phần SJ GROUP đủ điều kiện tiến hành.

3. Giới thiệu Chủ tọa và Ban điều hành Đại hội; Chỉ định và bầu các Bộ phận giúp việc của Đại hội.

3.1. Về nhân sự Chủ tọa và Ban điều hành Đại hội.

Ông Vũ Cao Kỳ - Giám đốc Ban Hành chính - Nhân sự Công ty thay mặt Ban

tổ chức Đại hội giới thiệu Chủ tọa và Ban điều hành Đại hội, gồm Ông/Bà có tên sau:

- Ông Bùi Quang Bách - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty
- Bà Đỗ Lê Minh - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty
- Ông Phương Xuân Thụy - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty
- Ông Trần Như Trung - Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty
- Ông Nguyễn Việt Cường - Thành viên Hội đồng quản trị Công ty

Các cổ đông tham dự Đại hội không có ý kiến khác về Chủ tọa và Ban điều hành Đại hội.

3.2. Chỉ định Ban Thư ký Đại hội:

Ông Bùi Quang Bách - Chủ tọa Đại hội, chỉ định Ban thư ký Đại hội gồm các Ông/Bà có tên sau:

- Ông Nguyễn Đăng Vinh - Thư ký Công ty - Trưởng ban.
- Bà Nguyễn Minh Ngọc - Chuyên viên Ban Kinh doanh - Thành viên.

Các cổ đông tham dự Đại hội không có ý kiến khác về Ban Thư ký Đại hội.

3.3. Thông qua nhân sự Ban kiểm phiếu:

Ông Bùi Quang Bách - Chủ tọa Đại hội, đề cử nhân sự để Đại hội thông qua nhân sự Ban kiểm phiếu, gồm các Ông/Bà có tên sau:

- Ông Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Văn Đông - Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán Công ty – Phó Trưởng ban
- Ông Trần Xuân Lâm - Phó GĐ Ban Kinh tế - Kỹ thuật - Phó Trưởng ban

Các cổ đông không ứng cử, đề cử bổ sung và không có ý kiến khác về nhân sự Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử.

Đại hội đã thống nhất bầu Ban kiểm phiếu theo danh sách nêu trên bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết nhất trí **100%**, không có ý kiến khác.

4. Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội:

Ông Vũ Cao Kỳ - Giám đốc Ban Hành chính Nhân sự đã trình bày nội dung Chương trình và Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 để Đại hội xem xét, biểu quyết thông qua.

Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết (màu xanh da trời)

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành đối với nội dung Chương trình Đại hội: **100%**

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành đối với nội dung Quy chế tổ chức Đại hội: **100%**

Đại hội thông qua nội dung Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội.

Phần thứ hai: CÁC NỘI DUNG TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị.

Ông Bùi Quang Bách - Chủ tịch HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội Báo cáo Hoạt động của Hội đồng quản trị số 02/BC-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty.

(Bà) Lê Thị Thùy - Đại diện Ban kiểm soát Công ty trình bày trước Đại hội Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty số 01/BC - CT – BKS để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

3. Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD 2026.

Ông Trần Như Trung - TV HĐQT, TGĐ Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 03/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

4. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

Ông Trần Như Trung - TV HĐQT, TGĐ Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 04/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

5. 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.

Ông Phương Xuân Thụy - TV HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 05/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

6. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

Ông Phương Xuân Thụy - TV HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 06/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

7. Phê duyệt Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty.

Ông Nguyễn Việt Cường - TV HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 07/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

8. Phê duyệt thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

Ông Nguyễn Việt Cường - TV HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 08/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

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 Công ty.

Ông Nguyễn Việt Cường - TV HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 09/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

10. Thông qua phương án tăng vốn điều lệ công ty.

Ông Bùi Quang Bách – Chủ tịch HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội nội dung Tờ trình số 10/TTr-SJG-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2026 để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

(Các tờ trình được trình bày tại đại hội cũng đã được gửi cùng tài liệu Đại hội đồng cổ đông)

Phần thứ ba: TRAO ĐỔI, THẢO LUẬN CỦA CỔ ĐÔNG

Trước khi Đại hội cổ đông bỏ phiếu thông qua các vấn đề, nội dung trong Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông, Đại hội đã tiến hành trao đổi, thảo luận với nội dung chính như sau:

1. Các ý kiến của Cổ đông:

1.1. Nhóm câu hỏi về kế hoạch kinh doanh của Công ty:

- Kế hoạch kinh doanh của Công ty?
- Kế hoạch 2025, mức độ hoàn thành thấp hơn kế hoạch rất lớn, chỉ đạt từ 19% đến 62% kế hoạch. Nguyên nhân là gì? Vì sao lại thấp như vậy?
- Khả năng hoàn thành kế hoạch năm 2026 như thế nào? Giải pháp hoàn thành kế hoạch 2026?
- Công ty có kế hoạch hợp tác với nhà phát triển bất động sản trong hoặc ngoài nước có tên tuổi không?

1.2. Nhóm câu hỏi về việc UBND thành phố Hà Nội đưa ra 341 Dự án chậm tiến độ. Công ty có biện pháp gì?

1.3. Nhóm câu hỏi về kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty?

2. Trả lời của Chủ toạ Đại hội:

2.1. Nhóm câu hỏi về kế hoạch kinh doanh của Công ty:

- Kế hoạch kinh doanh của SJG là tận dụng lợi thế hạ tầng đầu tư hoàn chỉnh, quản lý vận hành chuyên nghiệp, cảnh quan hồ nước hiếm có, khả năng kết nối với các Dự án lân cận và toàn khu vực. SJG đang hoàn thiện cảnh quan Dự án từ đó sẽ xây dựng phương án kinh doanh và giá bán theo định vị sản phẩm.
- Hoàn thành thi công từng phần Hạ tầng kỹ thuật phục vụ mục tiêu kinh doanh và bàn giao cho Cơ quan quản lý Nhà nước.
- Chú trọng chỉnh trang nâng cấp cảnh quan, đầu tư các tiện ích như hoàn thiện tuyến đường ecopath, tổ hợp Sân thể thao, bãi đỗ xe, cửa hàng.
- Hiện tại, SJG đã hợp tác với các nhà phát triển quy hoạch hàng đầu thế giới để phát triển sản phẩm hướng đến người sử dụng từ cảnh quan, tiện ích đến hạ tầng.
- Trong năm 2026, SJG sẽ tập trung triển khai kinh doanh tại Dự án Văn La và

Dự án Nam An Khánh. Trong đó Dự án Tiến Xuân sẽ tiếp tục thực hiện công tác quy hoạch, sản phẩm.

2.2. **Nhóm câu hỏi về việc UBND thành phố Hà Nội đưa ra 341 Dự án chậm tiến độ**: Đây là hoạt động thường niên của UBND thành phố Hà Nội để kiểm tra, rà soát lại theo các kết luận Thanh tra cũ về các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đối với Dự án Nam An Khánh, SJG đã nỗ lực khắc phục các kết luận thanh tra trước đây. Hiện đang đẩy nhanh tiến độ, đồng thời với việc thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch tổng thể Dự án theo chấp thuận của UBND thành phố. Dự án Tiến Xuân, SJG đang giải trình với Sở quy hoạch về công tác thiết kế quy hoạch.

2.3. **Nhóm câu hỏi về tăng vốn điều lệ**: công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ để triển khai các Dự án lớn như Văn La, Nam An Khánh và Tiến Xuân.

Phần thứ tư: BIỂU QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ CỦA ĐẠI HỘI

Sau khi xem xét, thảo luận, Đại hội đã tiến hành bỏ phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty trình/báo cáo tại Đại hội. Ban kiểm phiếu làm việc theo Quy chế tổ chức Đại hội và công bố kết quả kiểm phiếu như sau:

Tại thời điểm 9 giờ 20 có 86 đại biểu cổ đông có mặt và ủy quyền, đại diện cho 282.552.008 cổ phần, chiếm 94,98% số cổ phần có quyền biểu quyết các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị như đã trình bày tại Đại hội.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát như đã

trình bày tại Đại hội.

3. Báo cáo Kết quả SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 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	10^9đ	2.479	820	33%	2.324	740	32%
2	Giá trị đầu tư	10^9đ	3.755	730	19%	2.379	690	29%
3	Doanh thu	10^9đ	1.211	753	62%	1.064	679	64%
4	Lợi nhuận	10^9đ	753	453	60%	750	446	59%

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2025.

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	10^9đ	1.925
2	Doanh thu	10^9đ	2.450
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10^9đ	1.195
4	Cổ tức	%	10% - 15%

Đại hội 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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%

+ Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%

- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua kế hoạch SXKD năm 2026.

4 Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.

5 Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026:

5.1 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
	Tổng cộng	**Đồng**	**720.000.000**	**518.400.000**

5.2 Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị và 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 ≥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
	Tổng cộng				**720.000.000**

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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua báo cáo quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và phương án trả thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026.

6 Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 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 Deloite Việt Nam (Deloite)
- 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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của SJ GROUP.

7 Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

a) 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)

b) 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.

c) 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 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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.533.003 đạt 99,99%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 19.000 đạt 0,01%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty.

8 Thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty, cụ thể như sau:

a) 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;

b) 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);

c) 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.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty.

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 Công ty.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.533.003 đạt 99,99%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 19.000 đạt 0,01%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung 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.

10 Thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 282.552.003
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 282.552.003
  + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 282.552.003 đạt 100%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
  + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung tăng vốn điều lệ Công ty.

Phần thứ năm: BẾ MẠC ĐẠI HỘI

- Ông Nguyễn Đăng Vinh - Trưởng ban thư ký Đại hội đọc Dự thảo Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 của Công ty Cổ SJ GROUP để Đại hội biểu quyết thông qua.
- Các cổ đông không có ý kiến khác bổ sung vào Dự thảo Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
- Biên bản Đại hội 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.
- Đại hội biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 ngay tại Đại hội với tỷ lệ tán thành là: **100%.**
- Ban tổ chức Đại hội tuyên bố bế mạc.
- Đại hội kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút, Thứ Năm, ngày 23 tháng 4 năm 2026.

BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI	**CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**
Trưởng ban	
Nguyễn Đăng Vinh	**Bùi Quang Bách**

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Vũ Cao Kỳ

PHỤ LỤC

DANH MỤC CÁC NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH ĐƯỢC THAY ĐỔI

(Đính kèm Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông Công ty số 01/BB-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026)

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	
9	Xây dựng công trình điện	4221	
10	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
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	
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	9690	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
	Chi tiết: Dịch vụ trông xe		

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	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Thiết kế quy hoạch xây dựng;	7110	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được sửa đổi chi tiết	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính
	(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) - 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) - 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) - 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) - 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) - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; - 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)		

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 13 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 10 /TTr-SJG-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 04 năm 2026

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 hoà 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*

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

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.

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

			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
	Tổng cộng	**2.795.041**	**2.000.000**	**795.041**	

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.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Quang Bách

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N:0101399461 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Cao Kỳ

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 13 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 138 /NQ-SJG-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
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

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 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

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 Biên bản số 15 Biên bản họp HĐQT ngày 22 / 8 /2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group về việc triển khai thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ và các vấn đề liên quan của Công ty Cổ phần SJ Group.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua việc phê duyệt và triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 theo Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2026, chi tiết tại Phụ lục số 01 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 2. Thông qua việc phê duyệt và triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026, chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Nghị quyết này.

Điều 3: Thông qua cam kết niêm yết cổ phiếu của Công ty Cổ phần SJ Group trên hệ thống giao dịch chứng khoán như sau:

Tên tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần SJ Group
Tên cổ phiếu phát hành	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần SJ Group
Mã chứng khoán	:	SJS
Sàn niêm yết/đăng ký giao dịch	:	HOSE
Nội dung cam kết	:	Công ty thực hiện niêm yết và đăng ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thành công trong đợt phát hành/chào bán theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam sau khi hoàn tất thủ tục chào bán.

Điều 4: Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần SJ Group như sau:

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 7587/UBCK-PTTT ngày 11/ 11/ 2024 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 đến thời điểm hiện tại: 0,58%.

ii. Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài:

- Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu được phép chuyển nhượng 01 lần, việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu đối với các nhà đầu tư nước ngoài phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 77 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau phát hành không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần SJ Group là 50%.
- Cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chào bán không phân phối hết (do cổ đông từ chối quyền mua) sẽ được Hội đồng quản trị chào bán cho các đối tượng khác theo quy định và phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sau phát hành không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần SJ Group là 50%.

Điều 5: Thông qua tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối thực hiện quyền mua cụ thể như sau:

- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn để phân phối cổ phiếu nêu trên phải thỏa mãn những tiêu chí sau:

+ Là nhà đầu tư là nhà đầu tư cá nhân hoặc tổ chức có năng lực tài chính;

+ Có mong muốn đầu tư vào cổ phiếu SJ Group;

+ Cam kết nắm giữ 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

- Việc chào bán cho các đối tượng nêu trên phải tuân thủ các quy định về chào mua công khai.
- Việc chào bán cho các đối tượng khác nêu trên phải đảm bảo quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14.

Điều 6: Thông qua việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia (NSI) là đơn vị tư vấn và thông qua dự thảo Hợp đồng, giao dịch về cung cấp dịch vụ tư vấn phát hành cổ phiếu giữa Công ty Cổ phần SJ Group và NSI – là bên liên quan của Công ty Cổ phần SJ Group theo quy định của pháp luật.

Điều 7: Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành. 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, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BÙI QUANG BÁCH

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

M.S.D.N: 0101399461 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Thao Hợp

PHỤ LỤC SỐ 01

PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TRẢ CỔ TỨC NĂM 2025

(Đính kèm Nghị quyết số: 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội Đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group)

Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025

1.	Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần SJ GROUP
2.	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần SJ GROUP
3.	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
4.	Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/cổ phiếu
5.	Số lượng cổ phiếu lưu hành	:	297.474.828 cổ phiếu
6.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	:	29.747.483 cổ phiếu
7.	Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (theo mệnh giá)	:	297.474.830.000 đồng
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 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026
9.	Đối tượng phát hành	:	Cổ đông hiện hữu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu để trả cổ tức.
10.	Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành)	:	10%
11.	Tỷ lệ thực hiện quyền	:	100:10 (tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được nhận 10 cổ phiếu mới phát hành thêm)
12.	Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	:	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm khi chia cho các Cổ đông, theo tỷ lệ thực hiện quyền, sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy. Ví dụ: Cổ đông A có tên trong danh sách cổ đông được nhận cổ tức bằng cổ phiếu, theo đó cổ đông A sở hữu 115 cổ phiếu SJS. Vậy số cổ phiếu trả cổ tức mà cổ đông A được nhận là 115*10% = 11,5 và

			được làm tròn xuống là 11 cổ phiếu 0,5 cổ phiếu lẻ sẽ bị hủy bỏ.
13.	Nguồn vốn để Phát hành tăng vốn cổ phần	:	Từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025.
14.	Điều kiện chuyển nhượng cổ phiếu phát hành thêm	:	Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức không bị hạn chế chuyển nhượng.
15.	Thời gian dự kiến phát hành	:	Trong năm 2026 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành.
16.	Thời gian dự kiến hoàn thành	:	Trong vòng 45 ngày sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo.
17.	Đăng ký niêm yết và đăng ký chứng khoán đối với cổ phiếu phát hành	:	Cổ phiếu phát hành sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt nam.

PHỤ LỤC SỐ 02

PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Đính kèm Nghị quyết số: 15 /NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội Đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group)

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tên tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần SJ Group
2. Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần SJ Group
3. Mã chứng khoán: SJS
4. Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 200.000.000 cổ phiếu
7. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu
8. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá: 2.000.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng)*
9. Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp theo quy định.

   Thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ do Hội đồng quản trị Công ty thông báo sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.
10. Phương thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 100:67,23 (nghĩa là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 100 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 67,23 cổ phiếu mới).
12. Chuyển nhượng quyền mua:
    - Quyền mua cổ phiếu được chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền. Thời hạn và thủ tục chuyển nhượng quyền này sẽ được HĐQT Công ty thông báo tại thời điểm chào bán.
    - Việc chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư nước ngoài phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 77 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
13. 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 mục 14 phụ lục 02 này) 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.

14. Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (nếu có)

- Phương án làm tròn và phương án xử lý số lượng 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 do HĐQT lựa chọn 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.

- Phương án xử lý trong trường hợp cổ phiếu không chào bán hết:

  Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối mua cổ phần (một phần hoặc toàn bộ) và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn theo quy định, Hội đồng quản trị được ĐHĐCĐ ủy quyền thực hiện:

  + Phần cổ phiếu không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua thì Hội đồng quản trị có quyền chào bán cho các đối tượng khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán đến cổ đông hiện hữu để bảo đảm phát hành hết toàn bộ số cổ phần chào bán.
  + Việc chào bán cho các đối tượng khác nêu trên phải đảm bảo quy định về sở hữu chéo tại khoản 2 điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các quy định khác của pháp luật.
  + Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi chào bán cho các nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (trừ cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình làm tròn nêu trên).
  + Việc xử lý số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết cho cổ đông hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
  + Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của Pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ.

15. 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.
16. Phương thức phân phối: Phân phối trực tiếp cho nhà đầu tư
17. Thời gian dự kiến thực hiện: Dự kiến trong năm 2026, sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo quy định của pháp luật.
18. Thay đổi vốn điều lệ: Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ trên bản Điều lệ Công ty và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo bằng văn bản về việc nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán.
19. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định.

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán:

Theo Nghị quyết số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần SJ Group, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ đồng) sẽ được sử dụng để thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc thuộc dự án Khu nhà ở Văn La.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

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 Đầu tư xây dựng khu nhà ở Văn La – Văn Khê.

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

TT	Công trình	Tổng vốn đầu tư dự kiến	Nguồn tài trợ		Tiến độ giải ngân
			Vốn Phát hành	Vốn khác	
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
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
Tổng cộng		**2.795.041**	**2.000.000**	**795.041**	

3. 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.

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 145/NQ-SJG-HĐQT

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

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
V/v: Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

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 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;*
- *Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 v/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;*
- *Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *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./8./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 Biên bản họp HĐQT ngày 04/ 9 /2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Group về việc Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần SJ Group. Hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần SJ Group, bao gồm:

- Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 438./2026/ĐK-SJG ngày 04./9../2026 của Công ty Cổ phần SJ Group;
- Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần SJ Group;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026; Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 số 01/BB-SJG-ĐHĐCĐ2026 ngày 23/04/2026; Tờ trình số 10/TTr-SJG-HĐQT ngày 23/04/2026 về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ;

- Nghị quyết số 138/NQ-SJG-HĐQT ngày 22/08/2026 của Hội đồng quản trị Công ty 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;
- Văn bản cam kết số 427/2026/VBCK-SJG ngày 4../9../2026 của HĐQT Công ty Cổ phần SJ Group về việc cam kết đăng ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Văn bản cam kết số 436/2026/VBCK-SJG ngày .4../9../2026 của người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần SJ Group về việc đáp ứng điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất đã kiểm toán năm 2024, 2025 và báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 đã soát xét;
- Bản sao Điều lệ của Công ty Cổ phần SJ Group;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101399461 thay đổi lần thứ 16 ngày 14/05/2026 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp;
- Bản sao hợp đồng số 25.08/2026/TVPHCP/NSI-SJG ký ngày 25/08/2026 giữa Công ty Cổ phần SJ Group và Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia;
- Văn bản xác nhận số 1323/TB/CNHN ngày 25../08../2026 của Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Nội về xác nhận tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- Các tài liệu khác có liên quan đến Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;
- Các tài liệu liên quan đến hồ sơ ủy quyền các đơn vị liên quan.

Điều 2: HĐQT giao nhiệm vụ/ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc tổ chức triển khai công việc, ký kết các hồ sơ, tài liệu có liên quan, thực hiện các thủ tục để triển khai thực hiện Nghị quyết này theo quy định pháp luật và Điều lệ của CTCP SJ Group.

Điều 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. 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 căn cứ Nghị quyết thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- BKS, KTNB;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

BÙI QUANG BÁCH

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Vũ Thao Hợp

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP

Số: 163 /NQ-SJG-HĐQT

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

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 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 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

BÙI QUANG BÁCH

TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG

Vũ Tạo Kỳ