

Số: /BC-SJG-BKS

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

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

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

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

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

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

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

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

KG

N

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



KY

## 2. Kết quả thực hiện SXKD năm 2025

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

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

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

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

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

## 4. Nhận xét và đánh giá

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

### 4.1 Những mặt đã làm được:

#### 4.1.1 Công tác đầu tư:

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

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

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

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

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

#### 4.1.3 Công tác tài chính:

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

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

1461 - C  
i TY  
HÀN  
OUP  
HÀ N

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

#### **4.2 Một số hạn chế:**

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

#### **V. Kiến nghị của Ban kiểm soát**

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

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận/ Recipients:**

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

**T/M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Lê Thị Thùy**

