

Số: /BC-SJG-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

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

I. Thông tin chung

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

1. Hội đồng quản trị:

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

2. Ban kiểm soát:

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

3. Ban Tổng giám đốc:

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

- Ông Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính.

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

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

III. Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2025

1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

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

KG

M

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

2.1 Công tác đầu tư:

- *Dự án Nam An Khánh:* Ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn nước ngoài SOM điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 dự án; đồng thời triển khai lập quy hoạch điều chỉnh cục bộ và ý tưởng kiến trúc cụm công trình HH5, CT3, CT4. Hoàn thành chỉnh trang 41 căn nhà phân khu Vista Palma; triển khai thi công 206 căn biệt thự, liên kế thuộc các phân khu Vista Serena và Vista Garden. Hạ tầng giao thông, chiếu sáng các Tuyến I, A1B, khu Vista Garden (GĐ1) đã hoàn thiện. Cảnh quan được nâng cấp với cung đường Ecopath và trồng mới hơn 9.000 cây xanh; đưa vào vận hành Trung tâm VICC; Hoàn thành bàn giao hệ thống điện đã đầu tư cho EVN.
- *Dự án Nam An Khánh mở rộng:* Được UBND TP gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Về công tác BT GPMB phần còn lại: vướng mắc về chủ trương đất dịch vụ đang được Thành phố Hà Nội rà soát đưa vào danh mục giải quyết.
- *Dự án Văn La:* UBND Thành phố đã phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/500. Hoàn thành khôi phục và bổ sung mốc giới dự án theo Quyết định giao đất. Đã trình Cơ quan Nhà nước thẩm định BCNCKT đối với các hạng mục: CT2B, CT3B, khu thấp tầng, công trình dịch vụ CT2A và P3. Hoàn thành hạ ngầm đường điện 110KV và đang triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cơ bản, đảm bảo đủ điều kiện bán hàng.
- *Dự án Tiến Xuân:* Hoàn thành ký kết hợp đồng tư vấn lập ý tưởng Quy hoạch 1/2000 (với đối tác Perkins Eastman), tư vấn lập ý tưởng, nhiệm vụ quy hoạch và đồ án điều chỉnh QHCT 1/500 và tư vấn đo vẽ hiện trạng dự án và tư vấn định hướng phát triển sản phẩm. Tổ chức thành công hội thảo công bố triển khai xây dựng quy hoạch Đô thị thông minh Tiến Xuân với chủ đề: “Kiến tạo tầm nhìn đô thị thông minh”.
- *Dự án Hòa Hải:* Hoàn thành công tác cắm mốc giới, thi công hàng rào bảo vệ và lấy ý kiến cộng đồng đối với đồ án QHCT 1/500 của dự án.
- *Dự án Ngọc Vòng:* Hoàn thành phê duyệt Đồ án QHCT 1/500 .
- *Dự án Thịnh Lang - Hoà Bình:* Hoàn thành xác nhận bồi thường GPMB Đợt 1; làm việc với Cơ quan Nhà nước về phương án cưỡng chế thu hồi đất đối với 16 hộ dân.

2.2 Công tác Kinh doanh:

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

2.3 Công tác tài chính:

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

010139
CÔNG
CỔ P
SJ GR
NH PH

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

2.4 Công tác quản trị điều hành khác:

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

IV. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

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

2. Các nhiệm vụ trọng tâm năm 2026.

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

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

3. Các nhiệm vụ mục tiêu chính:

3.1 Công tác đầu tư:

- *Dự án Nam An Khánh:*

- Về công tác Pháp lý và Quy hoạch: Hoàn thành các thủ tục gia hạn tiến độ dự án; phê duyệt điều chỉnh QHCT 1/500; chủ trương đầu tư công trình cao tầng CT3, CT4, HH5 và dứt điểm công tác tính tiền sử dụng đất bổ sung.
- Về Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật và Cảnh quan: Phủ xanh 10.000 cây vào các ô đất trống và chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường trục chính; Hoàn thiện hạ tầng nội khu cho khu Vista Serena, Vista Garden và các hạng mục hạ tầng cơ bản cho khu Lavista. Đồng thời, các công trình tiện ích công cộng như bãi đỗ xe P1, tổ hợp cây xanh kết hợp thể thao tại ô đất CX100, CCDV1 đưa vào vận hành để gia tăng giá trị đô thị.
- Về Công trình kiến trúc, hoàn thành căn thấp tầng tại khu Vista Serena và Vista Garden sẽ được xây dựng hoàn thiện để bàn giao. Ngoài ra, dự án sẽ khởi công xây dựng phân khu thấp tầng Lavista.
- Về Giải phóng mặt bằng và Bàn giao Hạ tầng kỹ thuật, Thực hiện tháo gỡ dứt điểm các vướng mắc về đất đai tại khu vực Viện Hóa và HTX An Dương để đảm bảo mặt bằng sạch. Song song với đó, tổ chức công tác chuẩn bị và bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bao gồm hệ thống cống bản và các trục đường chính cho đơn vị quản lý tiếp nhận.

- *Dự án Nam An Khánh mở rộng:*

- Phối hợp chặt chẽ với UBND xã An Khánh để báo cáo UBND TP giải quyết dứt điểm vướng mắc cơ chế đất dịch vụ làm cơ sở triển khai chính sách bồi thường GPMB đối với 15,9 ha phần còn lại; tổ chức các bước quy trình bồi thường GPMB .

- *Dự án Văn La:*

- Hoàn thành thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi CT2B, CT3B, thấp tầng, CCDV CT2A, P3; Nộp tiền sử dụng đất, bàn giao mốc giới ngoài thực địa; Cấp phép mở bán khu thấp tầng, cao tầng và Gia hạn tiến độ đầu tư dự án.
- Hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công các công trình Nhà mẫu; Cao tầng; Thấp tầng; Công cộng dịch vụ CT2A; Nhà trẻ, trường học; Cảnh quan tổng thể, công; Xanh, thông minh.
- Hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật cơ bản; Cấp điện, điện chiếu sáng; Cây xanh giao thông; San nền hoàn thiện các ô đất. Đồng loạt thi công các công trình nhà ở Cao tầng; Thấp tầng; Trường học, nhà trẻ; Công cộng dịch vụ CT2A; Hoàn thành thi công Nhà mẫu phục vụ bán hàng.

- *Dự án Tiến Xuân:* UBTP chấp thuận cho dự án được tiếp tục triển khai; Hoàn thành phê duyệt và điều chỉnh các cấp quy hoạch (QH 1/2000, QHCT

2461 -
TY
HÀN
OUP
HÀN

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

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

3.2 Công tác kinh doanh:

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

V. Giải pháp hoàn thành kế hoạch năm 2026

1. Về quản trị hành chính, nhân sự:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Bùi Quang Bách