

Số: /TTr-SJG-HĐQT

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 hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

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

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

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

3994
 NG T
 PHẢ
 RO
 HỘ Y

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**

Bùi Quang Bách