

**CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP**  
*SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY*

**Địa chỉ:** Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

*Address: Land lot TT2, Nam An Khanh New Urban Area, An Khanh commune, Hoai Duc district, Hanoi city.*

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

*Phone number: 0243 7684504/7684505/7684506*

**Website:** [sjgroups.com.vn](http://sjgroups.com.vn)

**Email:** [info@sjgroup.com.vn](mailto:info@sjgroup.com.vn)

---

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024**  
*ANNUAL REPORT 2024*



**Hà Nội, tháng 3 năm 2025**

*Hanoi, March, 28, 2025*

---

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024/ANNUAL REPORT 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP/ SJ GROUP JOINT STOCK COMPANY**

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY/GENERAL INFORMATION ABOUT THE COMPANY**

**1. Thông tin khái quát/General information**

- 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) sau đây gọi tắt là “Công ty”, được thành lập theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà là doanh nghiệp nhà nước thuộc Tổng công ty Sông Đà, thành Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003.

*SJ GROUP Joint Stock Company (SJ GROUP-formerly Song Da Urban and Industrial Park Development Investment Joint Stock Company) hereinafter referred to as "the Company", was established under Decision No. 946/QĐ-BXD dated July 8, 2003 of the Minister of Construction on converting Song Da Urban and Industrial Park Development Investment Company, a state-owned enterprise under Song Da Corporation, into a joint stock company operating under the Law on Enterprises and was granted a Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0103002731 dated August 8, 2003.*

- Trong quá trình hoạt động Công ty đã mười ba (13) lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở hoạt động và người đại diện theo pháp luật.

*During its operation, the Company has changed its Business Registration Certificate thirteen (13) times to increase its charter capital, change its headquarters and legal representative.*

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần SJ GROUP

*Trading name: SJ GROUP Joint Stock Company*

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 8/8/2003 và thay đổi lần thứ 13 ngày 11/04/2024.

*Business registration certificate No. 0101399461 issued by Hanoi Department of Planning and Investment for the first time on August 8, 2003 and changed for the 13th time on April 11, 2024.*

- Vốn điều lệ: **1.148.555.400.000 đồng**

*Charter capital: 1,148,555,400,000 VND*

- Vốn đầu tư chủ sở hữu Báo cáo tài chính hợp nhất (tại ngày 31/12/2024): 2.993.877.716.074 đồng.

*Owner's equity Consolidated financial statements (as of December 31, 2024): VND 2.993.877.716.074*

- Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.  
*Address: Land lot TT2, Nam An Khanh New Urban Area, An Khanh commune, Hoai Duc district, Hanoi city*
- Số điện thoại: 0243 7684504/7684505/7684506  
*Phone number: 0243 7684504/7684505/7684506*
- Website: [www.sjgroups.com.vn](http://www.sjgroups.com.vn)
- Mã cổ phiếu: SJS, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP HCM (HOSE)  
*Stock code: SJS, listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE)*

**2. Quá trình hình thành và phát triển/Establishment and development process**

|   |   |
|---|---|
| Ngày 20 tháng 9 năm 2001<br><i>September 20, 2001</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành lập Công ty Cổ phần SJ GROUP (trước đây là Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà).</li> <li>- <i>Establishment of SJ GROUP Joint Stock Company (formerly Song Da Urban and Industrial Park Development Investment Company, a member of Song Da Corporation).</i></li> </ul> |
| Năm 2003<br><i>Year 2003</i>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần.</li> <li>- <i>Converted into a Joint Stock Company.</i></li> </ul>   |
| Ngày 06 tháng 07 năm 2006<br><i>July 6, 2006</i>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.</li> <li>- <i>Listed shares on Ho Chi Minh City Stock Exchange</i></li> </ul>   |
| Năm 2007<br><i>Year 2007</i>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng vào tháng 1/2007 và tiếp tục tăng lên 400 tỷ đồng vào tháng 8/2007.</li> <li>- <i>Completed 2 rounds of charter capital increase from 50 billion VND to 200 billion VND in January 2007 and continued to increase to 400 billion VND in August 2007.</i></li> </ul>          |
| Năm 2009<br><i>Year 2009</i>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12 năm 2009.</li> <li>- <i>Completed increasing charter capital from 400 billion VND to 1,000 billion VND in December 2009</i></li> </ul>   |
| Năm 2018<br><i>Year 2018</i>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.148.555.400.000 đồng vào tháng 5/2018.</li> <li>- <i>Completed increasing charter capital from VND 1,000 billion to VND 1,148,555,400,000 in May 2018</i></li> </ul>  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Năm 2022<br><i>Year 2022</i> | - Tổng công ty Sông Đà-CTCP đã thoái toàn bộ vốn 36,35% (vốn nhà nước) tại SJ GROUP<br><i>- Song Da Corporation - JSC has divested all 36.35% capital (state capital) at SJ GROUP</i> |
| Năm 2024<br><i>Year 2024</i> | - Hoàn thành việc đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần SJ GROUP<br><i>- Completed the company name change to SJ GROUP Joint Stock Company</i>  |

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/*Business lines and locations of the business*

#### 3.1 Ngành nghề kinh doanh/*Business lines*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Kinh doanh bất động sản; 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;

*Real estate business, land use rights owned by the owner, user or lessee; Real estate business; Consulting, investing, establishing and implementing investment projects in construction, trading in housing, urban areas and industrial parks*

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan/*Architectural activities and related technical consultancy;*

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác/*Construction of other civil engineering works;*

- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất/*Production and trading of construction materials and interior equipment;*

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày/*Short-term accommodation services;*

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động/*Restaurants and mobile catering services;*

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác/*Other business support services;*

- Khai thác, chế biến khoáng sản/*Mineral exploitation and processing;*

- Tư vấn môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất/*Consulting, brokerage, auction of land use rights;*

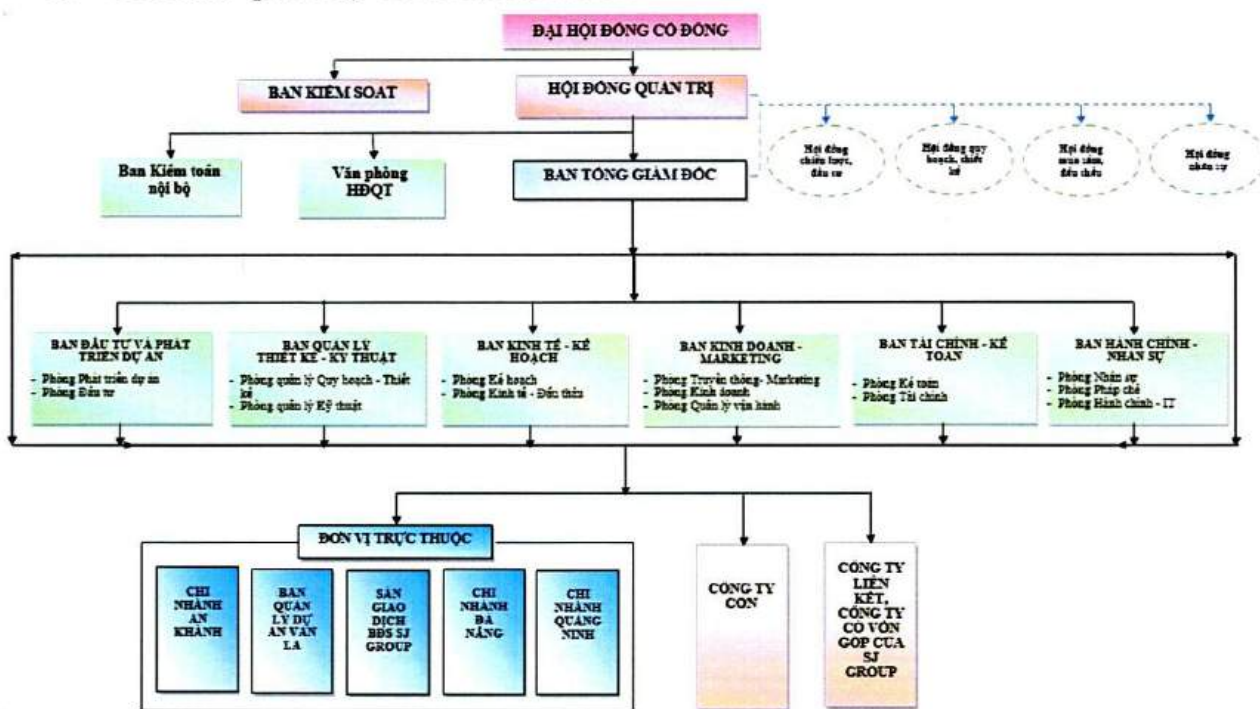
- Những ngành nghề kinh doanh có điều kiện/*Conditional business lines.*

#### 3.2 Địa bàn kinh doanh/*Location of business*

Thành phố Hà Nội, thành phố Hòa Bình, tỉnh Quảng Ninh, thành phố Đà Nẵng.  
*Hanoi city, Hoa Binh city, Quang Ninh province, Da Nang city.*

### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information on governance model, business organization and management apparatus*

#### 4.1 Mô hình quản trị/ Governance model



#### 4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý/Management structure

- Hội đồng quản trị/Board of Directors : 05 người/05 people
- Ban kiểm soát/Board of Control : 03 người/03 people
- Ban Tổng giám đốc/Board of Management : 06 người/06 people
- Các phòng, ban chức năng Công ty/Company's functional departments: 08 phòng, ban/08 rooms, departments

\* **Hội đồng quản trị/ Board of Directors**

1. Ông Bùi Quang Bách : Chủ tịch Hội đồng quản trị  
*Mr. Bui Quang Bach* : Chairman of the Board of Directors
2. Ông Đỗ Văn Bình : Phó chủ tịch Hội đồng quản trị  
*Mr. Do Van Binh* : Vice Chairman of the Board of Directors
3. Ông Phương Xuân Thụy : Phó chủ tịch Hội đồng quản trị  
*Mr. Phuong Xuan Thuy* : Vice Chairman of the Board of Directors
4. Bà Chu Thị Thu Hương : Thành viên Hội đồng quản trị  
*Mrs. Chu Thi Thu Huong* : Member of the Board of Directors
5. Ông Nguyễn Phú Cường : Thành viên Hội đồng quản trị  
*Mr. Nguyen Phu Cuong* : Member of Board of Directors

**Danh sách thành viên Hội đồng quản trị Công ty và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2024/List of members of the Company's Board of Directors and the ratio of shares held on charter capital as of December 31, 2024.**

| TT/<br>No | Họ và tên/Full name                                | Chức vụ/Position  | Số lượng<br>cổ phần/<br>Number of<br>shares | Tỷ lệ (%)<br>nắm giữ/<br>Percentage<br>(%) held |
|-----------|--|---|---|---|
| 1         | Bùi Quang Bách<br><i>Mr. Bui Quang Bach</i>        | Chủ tịch HĐQT<br><i>Chairman of the<br/>Board of Directors</i>          | 0   | 0%  |
| 2         | Đỗ Văn Bình<br><i>Mr. Do Van Binh</i>              | Phó chủ tịch HĐQT<br><i>Vice Chairman of the<br/>Board of Directors</i> | 8.970.000                                   | 7,81%   |
| 3         | Phương Xuân Thụy<br><i>Mr. Phuong Xuan Thuy</i>    | Phó chủ tịch HĐQT<br><i>Vice Chairman of the<br/>Board of Directors</i> | 0   | 0%  |
| 4         | Chu Thị Thu Hương<br><i>Mrs. Chu Thi Thu Huong</i> | Thành viên HĐQT<br><i>Member of the Board<br/>of Directors</i>          | 0   | 0%  |
| 5         | Nguyễn Phú Cường<br><i>Mr. Nguyen Phu Cuong</i>    | Thành viên HĐQT<br><i>Member of the Board<br/>of Directors</i>          | 690.000                                     | 0,6008%   |

Ghi chú: Tại thời điểm lập Báo cáo thường niên 2024, ông Nguyễn Phú Cường - Thành viên Hội đồng quản trị, người có liên quan của ông Nguyễn Phú Cường đã bán hết cổ phiếu tại SJS và ông Đỗ Văn Bình - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đã công bố thông tin bán toàn bộ cổ phiếu tại SJS hiện đang nắm giữ.

As of the time of preparing the 2024 Annual Report, Mr. Nguyễn Phú Cường – Member of the Board of Directors and related party of Mr. Nguyễn Phú Cường – had sold all his shares in SJS, and Mr. Đỗ Văn Bình – Vice Chairman of the Board of Directors – had announced the sale of all the SJS shares he currently holds.

**\* Ban Kiểm soát/ Board of Supervisors**

- Bà Lê Thị Thùy : Trưởng Ban kiểm soát  
*Mrs. Le Thi Thuy : Head of the Board of Supervisors*
- Bà Trần Thị Thanh Huyền : Thành viên Ban kiểm soát  
*Mrs. Tran Thi Thanh Huyen : Member of the Board of Supervisors*
- Ông Nguyễn Ngọc Thắng : Thành viên Ban kiểm soát  
*Mr. Nguyen Ngoc Thang : Member of the Board of Supervisors*

Trong năm 2024 Ban kiểm soát công ty không có sự thay đổi nào/In 2024, the company's Board of Supervisors has no changes.

**Danh sách thành viên Ban kiểm soát Công ty và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2024/ List of members of the Company's Board of Supervisors and the ratio of shares held on charter capital as of December 31, 2024.**

| TT | Họ và tên  | Chức vụ  | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ (%) nắm giữ |
|----|--|--|------------------|-------------------|
| 1  | Lê Thị Thùy<br><i>Mrs. Le Thi Thuy</i>                   | Trưởng Ban kiểm soát<br><i>Head of the Supervisory Board</i> | 0                | 0%                |
| 2  | Trần Thị Thanh Huyền<br><i>Mrs. Tran Thi Thanh Huyen</i> | Thành viên BKS<br><i>Member of the Supervisory Board</i>     | 0                | 0%                |
| 3  | Nguyễn Ngọc Thắng<br><i>Mr. Nguyen Ngoc Thang</i>        | Thành viên BKS<br><i>Member of the Supervisory Board</i>     | 0                | 0%                |

**\* Ban Tổng giám đốc, Giám đốc Tài chính & Kế toán trưởng/Board of Management, Chief Financial Officer & Chief Accountant**

- Ông Nguyễn Việt Cường : Q. Tổng giám đốc công ty  
*Mr. Nguyen Viet Cuong : Acting General Director of the company*
- Ông Trần Oanh : Phó Tổng giám đốc  
*Mr. Tran Oanh : Deputy General Director*
- Ông Nguyễn Trần Dũng : Phó Tổng giám đốc  
*Mr. Nguyen Tran Dung : Deputy General Director*
- Ông Nguyễn Công Chính : Phó Tổng giám đốc  
*Mr. Nguyen Cong Chinh : Deputy General Director*
- Ông Trần Như Trung : Phó Tổng giám đốc  
*Mr. Tran Nhu Trung : Deputy General Director*
- Ông Nguyễn Hải Ninh : Giám đốc Tài chính  
*Mr. Nguyen Hai Ninh : Chief Financial Officer*
- Ông Trần Việt Dũng : Kế toán trưởng  
*Mr. Tran Viet Dung : Chief Accountant*

**4.2 Các Công ty con, Công ty liên kết/ Subsidiaries, associated companies**

| TT /No | Tên công ty/Company name  | Địa chỉ/Address  | Vốn điều lệ/ Charter capital | Tỷ lệ góp vốn/ Capital Contribution Ratio | Lĩnh vực KD chính/ Main business field   |
|--------|---|--|------------------------------|---|--|
| 1      | Công ty TNHH MTV SJ Tiên Xuân<br><i>SJ Tien Xuan One Member Co., Ltd.</i> | Khu đất DV1, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình<br><i>Land plot DV1,</i> | 350.000.000.000              | 100%                                      | Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN<br><i>Investment, Construction and Business of Housing,</i> |

|   |  |   |                 |        |   |
|---|--|---|-----------------|--------|---|
|   |  | <i>Residential area Bac Tran Hung Dao, Hoa Binh city, Hoa Binh province</i>   |                 |        | <i>Urban Areas and Industrial Parks</i>   |
| 2 | Công ty TNHH SUDICO Thăng Long (*)<br><i>SUDICO Thang Long Company Limited</i>                             | Xã An Khánh, Hoài Đức, TP Hà Nội<br><i>An Khanh Commune, Hoai Duc District, Hanoi City</i>  | 500.000.000.000 | 99,97% | Đầu tư, XD&K nhà ở, KĐT và KCN<br><i>Investment, Construction and Business of Housing, Urban Areas and Industrial Parks</i> |
| 3 | CTCP SJ Dịch vụ<br><i>SJ Service Joint Stock Company</i>   | Tầng M, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội<br><i>Floor M, CT1, My Dinh Urban Area, My Dinh 1 Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City</i> | 15.000.000.000  | 51%    | Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị<br><i>Providing urban management services</i>   |
| 4 | CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)<br><i>SUDICO Construction Materials and Investment Joint Stock Company (*)</i> | Tầng 15, toà nhà SUDICO, đường Mễ Trì, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội<br><i>15th Floor, SUDICO Building, Me Tri Street, Nam Tu Liem District, Hanoi City</i>            | 30.000.000.000  | 51%    | Sản xuất gạch nhẹ không nung<br><i>Production of unburnt lightweight bricks</i>   |
| 5 | CTCP SUDICO Miền Trung (*)<br><i>SUDICO Central Joint Stock Company (*)</i>                                | Tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng<br><i>Building 12 Ho Xuan Huong, My An Ward, Ngu Hanh Son District, Da Nang City</i>      | 7.076.000.000   | 100%   | Đầu tư, XD&K nhà ở, KĐT và KCN<br><i>Investment, Construction and Business of Housing, Urban Areas and Industrial Parks</i> |
| 6 | CTCP SUDICO Hòa Bình<br><i>SUDICO Hoa Binh Joint Stock Company</i>   | Khu đất DV1, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình<br><i>Land plot DV1, Residential area Bac Tran Hung Dao, Hoa Binh city, Hoa Binh province</i>                      | 125.000.000.000 | 96,4%  | Đầu tư, XD&K nhà ở, KĐT&KCN<br><i>Investment, Construction and Business of Housing, Urban Areas and Industrial Parks</i>    |



|   |   |  |                |        |  |
|---|---|--|----------------|--------|--|
| 7 | CTCP Tư vấn<br>SUDICO<br><br><i>SUDICO Consulting<br/>Joint Stock Company</i> | Tầng 1, CT1, KĐT Mỹ<br>Đình, phường Mỹ Đình 1,<br>Nam Từ Liêm, TP Hà<br>Nội.<br><br><i>1st Floor, CT1, My Dinh<br/>Urban Area, My Dinh 1<br/>Ward, Nam Tu Liem<br/>District, Hanoi City.</i> | 10.686.900.000 | 57,84% | Tư vấn, thiết kế<br>kỹ thuật<br><br><i>Technical<br/>consulting and<br/>design</i> |
|---|---|--|----------------|--------|--|

*Ghi chú/Note (\*): Công ty hiện nay đã tạm ngừng hoạt động SXKD/The company has temporarily suspended production and business activities*

Trong năm 2024, Công ty đã thoái hết vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng SUDICO là công ty liên kết của SJ GROUP/In 2024, the Company divested all capital at SUDICO Construction Joint Stock Company, an affiliate of SJ GROUP.

## **5. Định hướng phát triển/ Development orientations**

### **5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ Main objectives of the Company**

#### **Tầm nhìn/Vision:**

Xây dựng và phát triển SJ GROUP thành một trong những Doanh nghiệp đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở, khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu, uy tín tại Việt Nam và Quốc tế với khả năng tài chính - triển khai tốt.

*Build and develop SJ GROUP into one of the leading and prestigious enterprises investing, developing and trading in residential real estate, urban areas, and resort tourism in Vietnam and internationally with good financial and implementation capabilities.*

#### **Sứ mệnh/Missions:**

Với khách hàng: SJ GROUP là người bạn đồng hành tin cậy lâu dài, cùng phát triển với các sản phẩm chất lượng cao, đảm bảo tiến độ và mức giá phù hợp với thị trường.

*For customers: SJ GROUP is a long-term, reliable companion, developing together with high-quality products, ensuring progress and prices suitable for the market.*

Với Cổ đông: SJ GROUP là tổ chức kinh tế hoạt động bền vững, đảm bảo lợi ích cao và lâu dài cho Cổ đông.

*For Shareholders: SJ GROUP is a sustainable economic organization, ensuring high and long-term benefits for Shareholders.*

Với người lao động: SJ GROUP tạo môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, an toàn, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần, tạo động lực làm việc và phát triển cho CBCNV.

*For employees: SJ GROUP creates a friendly, professional, safe working environment, ensuring material and spiritual life, motivating employees to work and develop.*

Với xã hội: Vì sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tích cực tham gia hoạt động vì cộng đồng, cam kết mang đến các sản phẩm xây dựng thân thiện với môi trường, văn hóa khu vực.

*For society: For the cause of industrialization and modernization of the country, fully performing the obligation to pay the State budget, actively participating in*

*community activities, committed to bringing construction products that are friendly to the environment and regional culture.*

**Giá trị cốt lõi/Core Values:**

- Sản phẩm luôn hướng tới giá trị thật, vị trí đẹp, môi trường sinh thái, xây dựng tốt, pháp lý ổn định.

*Products always aim for real value, beautiful location, ecological environment, good construction, stable legal status.*

- Phát triển cộng sinh với môi trường và cộng đồng xung quanh.

*Symbiotic development with the surrounding environment and community.*

**Tư duy/Mindset:**

Không ngừng phát triển, luôn cầu tiến.

*Constantly developing, always improving.*

Xây dựng con người chính trực, bền bỉ và thích ứng.

*Building people with integrity, perseverance and adaptability.*

**5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn/Development strategies in medium and long term**

**Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh nhà và đô thị; Kinh doanh khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng; **Ngành nghề liên quan:** Kinh doanh khai thác dịch vụ giá trị gia tăng khu đô thị.

**Main business areas:** Housing and urban business; Eco-tourism resort business; **Related industries:** Urban area value-added service exploitation business

**Cơ cấu tỷ trọng/Proportion structure:**

Kinh doanh nhà và đô thị: Chiếm tỷ trọng chính khoảng 70% - 75%. Mục tiêu chính của SJ GROUP là đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh và tạo ra các sản phẩm nhà ở và Khu đô thị hiện đại có chất lượng vượt trội đảm bảo tính cạnh tranh trên thương trường; Tập trung nghiên cứu xây dựng chiến lược và hồ sơ quảng bá kinh doanh, trưng bày các sản phẩm mẫu nhà, xây dựng cơ chế bán hàng hợp lý, giá bán phù hợp và lợi nhuận cao.

*Housing and urban business: Accounts for the main proportion of about 70% - 75%. SJ GROUP main goal is to invest synchronously, complete and create modern housing and urban area products with outstanding quality to ensure competitiveness in the market; Focus on researching and building business promotion strategies and profiles, displaying house model products, building reasonable sales mechanisms, suitable selling prices and high profits.*

Kinh doanh khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng: Chiếm tỷ trọng khoảng 20% - 25% trong tổng giá trị sản xuất kinh doanh của SJ GROUP; Tập trung khai thác tại Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng và Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.

*Eco-tourism resort business: Accounts for about 20% - 25% of the total production and business value of SJ GROUP; Focuses on exploiting the Song Da - Ngoc Vung Eco-tourism Project and the Hoa Hai - Da Nang Project.*

Kinh doanh dịch vụ giá trị gia tăng đô thị: Chiếm tỷ trọng 10% - 15% trong tổng giá trị sản xuất của SJ GROUP; Tập trung khai thác giá trị gia tăng khu đô thị, cung cấp đồng



bộ các dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị và cho thuê mặt bằng tầng 1 các dự án do SJ GROUP làm chủ đầu tư.

*Urban value-added service business: Accounts for 10% - 15% of the total production value of SJ GROUP; Focuses on exploiting the value-added of urban areas, providing synchronous urban management and operation services and leasing the first floor of projects invested by SJ GROUP.*

### **5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty/The Company's environmental, social and community goals**

Tạo ra các sản phẩm mang tính độc đáo, khác biệt, đậm đà bản sắc dân tộc, thân thiện với môi trường tự nhiên và đầy đủ tiện ích trong mỗi khu đô thị.

*Create unique, distinctive products imbued with national identity, friendly to the natural environment and fully equipped with amenities in each urban area.*

Thường xuyên tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, hỗ trợ chính quyền địa phương...

*Regularly participate in social and charitable activities, support local authorities...*

## **6. Các rủi ro/Risks**

### **6.1 Nhân tố rủi ro trong môi trường nội tại SJ GROUP/Risk factors in SJ GROUP's internal environment**

#### **Rủi ro từ thị trường chung/Risks from the general market**

Nền kinh tế xã hội vẫn còn bất ổn về lạm phát, lãi suất, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản. Các Luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội thông qua, nhưng đến 01/01/2025 mới có hiệu lực thi hành, nên có độ trễ trong việc thủ tục đầu tư dự án; Tắc pháp lý tắc vốn, sức cầu còn yếu, đà tăng trưởng bất động sản còn chậm.

*The socio-economy is still unstable in terms of inflation and interest rates, negatively affecting the real estate market. Laws related to land, housing, and real estate business have been passed by the National Assembly, but will not take effect until January 1, 2025, so there is a delay in project investment procedures; Legal obstacles block capital, demand is still weak, and real estate growth is still slow..*

#### **Giải pháp/Solutions:**

- ✓ Tận dụng thời gian thị trường gặp khó để tập trung nâng cấp cảnh quan dịch vụ, gia tăng giá trị cho chủ sở hữu và khách hàng.

*Take advantage of the difficult market times to focus on upgrading the service landscape, increasing value for owners and customers.*

- ✓ Bám sát thị trường, chủ động tìm kiếm đối tượng khách hàng phù hợp; xây dựng chính sách bán hàng hấp dẫn.

*Closely follow the market, proactively seek suitable customers; build attractive sales policies*

- ✓ Tái cấu trúc Sản phẩm tại các dự án; nghiên cứu và phát triển sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

*Restructure products in projects; research and develop products suitable for market needs.*

- ✓ Lập kế hoạch hợp tác, chuyển nhượng dự án.

*Plan cooperation and project transfer.*

### **Rủi ro từ giá/Price Risk**

Rủi ro từ giá bị ảnh hưởng bởi các chi phí đầu vào luôn thay đổi hình thành nên một sản phẩm bất động sản như chi phí quản lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế sử dụng đất, chi phí và lãi suất vay vốn ngân hàng, trượt giá, chi phí phát triển thị trường...

*Price risk is affected by the ever-changing input costs that make up a real estate product such as project management costs, site clearance compensation, land use tax, bank loan costs and interest rates, inflation, market development costs, etc.*

Khách hàng luôn có nhiều sự lựa chọn về các sản phẩm tương đồng do nguồn cung vượt nhu cầu.

*Customers always have many choices of similar products due to supply exceeding demand.*

#### **Giải pháp/Solutions:**

- ✓ Xác định mức độ thiệt hại khi có sự ảnh hưởng về chi phí đầu vào cấu thành giá sản phẩm.

*Determine the level of damage when there is an impact on input costs that make up the product price*

- ✓ Phân tích giá bán và xác định được điểm hòa vốn để xây dựng chiến lược bán hàng (chiến lược giá), đánh giá rủi ro về giá trong các trường hợp bao gồm cả khả năng công ty cần thu hồi vốn khi bán sản phẩm bằng hoặc thấp hơn giá vốn.

*Analyze the selling price and determine the break-even point to build a sales strategy (pricing strategy), assess price risks in cases including the possibility that the company needs to recover capital when selling products at or below cost price.*

### **Rủi ro tài chính/Financial Risk**

Với đặc thù của ngành bất động sản, các dự án đầu tư của SJ GROUP cần vốn lớn, tuy nhiên nguồn vốn tự có lại luôn luôn hạn chế. Do đó, việc vay vốn hay huy động vốn (hay còn gọi là đòn bẩy tài chính) từ các nguồn khác nhau là nhu cầu cần thiết đối với SJ GROUP. Trong điều kiện thị trường hiện tại, việc sử dụng đòn bẩy tài chính sẽ áp lực trả lãi vay và nợ gốc ngày càng lớn.

*With the characteristics of the real estate industry, SJ GROUP's investment projects require large capital, however, own capital is always limited. Therefore, borrowing or mobilizing capital (also known as financial leverage) from different sources is a necessary need for SJ GROUP. In the current market conditions, the use of financial leverage will put increasing pressure on interest and principal repayment.*

#### **- Giải pháp/Solutions:**

- ✓ Rà soát, đánh giá các nguồn tài chính huy động, lập phương án trả nợ gốc và lãi vay chi tiết, rõ ràng.

*Review and evaluate mobilized financial sources, develop a detailed and clear plan to repay principal and interest.*

- ✓ Phát triển chiến lược marketing, bán hàng trên thị trường.

*Develop marketing and sales strategies in the market.*

- ✓ Đa dạng hóa kênh phân phối bao gồm cả kênh nhà đầu tư thứ phát (trong và ngoài nước) và kênh bán lẻ.

*Diversify distribution channels including secondary investor channels (domestic and foreign) and retail channels.*

### **Rủi ro nhân sự/Human resource risk**

Rủi ro nhân sự trong SJ GROUP được đo lường qua các yếu tố sau:

*Human resource risk in SJ GROUP is measured through the following factors:*

**Yếu tố người lao động:** Tỷ lệ nghỉ việc tự nguyện, năng lực và khả năng thực thi công việc của đội ngũ, mức độ phù hợp giá trị cốt lõi và chuẩn hành vi của tổ chức.

*Employee factor: Voluntary resignation rate, capacity and ability to perform work of the team, the level of conformity with core values and behavioral standards of the organization.*

**Yếu tố tổ chức:** Cơ chế giao việc và đánh giá, đãi ngộ đúng, phát triển văn hóa Doanh nghiệp và chính sách đào tạo phát triển người lao động.

*Organizational factor: Mechanism of assignment and evaluation, proper treatment, development of corporate culture and employee training and development policy.*

- **Giải pháp/Solutions:**

- ✓ Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tổ chức, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp.

*Continue to restructure the organization, arrange appropriate personnel.*

- ✓ Xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển nhân sự.

*Develop a plan for training and development of personnel.*

- ✓ Tiếp tục hoàn thiện quy trình, quy định theo cơ cấu tổ chức mới.

*Continue to improve processes and regulations according to the new organizational structure.*

- ✓ Xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp theo hướng thị trường.

*Build and develop a market-oriented corporate culture.*

- ✓ Nâng cao trải nghiệm nhân viên.

*Improve employee experience.*

### **6.2 Nhân tố rủi ro từ môi trường bên ngoài SJ GROUP Risk factors from the external environment of SJ GROUP**

Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, cũng như các vấn đề phát triển kinh tế vĩ mô, các chính sách của cơ quan quản lý nhà nước. Bởi thế, khi có bất cứ một chính sách hay tác động ngoại cảnh nào thì lập tức thị trường này có sự biến động. SJ GROUP là Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản cũng chịu sự ảnh hưởng bởi những biến động này.

*The real estate market is affected by many factors, as well as macroeconomic development issues and policies of state management agencies. Therefore, when there is any policy or external impact, this market immediately fluctuates. SJ GROUP is a company operating in the field of real estate investment and trading, and is also affected by these fluctuations.*

**Giải pháp/Solutions:**

- ✓ Cơ cấu khoản nợ và hàng hóa bất động sản nhằm giải quyết hàng tồn kho.  
*Restructuring debt and real estate goods to resolve inventory.*
- ✓ Đa dạng dòng vốn.  
*Diversifying capital flows*
- ✓ Tổ chức đào tạo nâng cao kiến thức cho CBCNV trong Công ty, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm toán nội bộ các đơn vị trực thuộc, các Công ty con, Công ty có vốn của SJ GROUP.  
*Organizing training to improve knowledge for employees in the Company, strengthening internal inspection and audit of affiliated units, subsidiaries, and companies with capital of SJ GROUP.*
- ✓ Tái cấu trúc hoạt động, quản trị Công ty; xây dựng sổ tay quản trị và các quy trình quản trị đối với từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty.  
*Restructuring the Company's operations and governance; developing a management handbook and management processes for each business area of the Company.*

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM/OPERATIONS IN THE YEAR

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations

Trong năm 2024 thị trường hàng hóa thế giới có nhiều biến động do ảnh hưởng bởi các yếu tố chính trị kinh tế xã hội của các quốc gia, xung đột quân sự, biến động chính trị, bất ổn tiếp tục leo thang tại một số nước, kinh tế thương mại toàn cầu phục hồi chậm, thiếu vững chắc, tổng cầu đầu tư sụt giảm, tỷ giá, lãi suất biến động khó lường, thiên tai hạn hán bão lũ, biến đổi khí hậu ngày càng nghiêm trọng, tác động nặng nề tới phát triển kinh tế xã hội và đời sống của người dân.

*In 2024, the global commodities market experienced significant fluctuations due to the impact of political, economic, and social factors in various countries. Military conflicts, political instability, and escalating unrest in some regions, along with the slow and uncertain recovery of global trade and economy, led to a decline in total investment demand. Exchange rates and interest rates fluctuated unpredictably, while natural disasters such as droughts, storms, and floods, coupled with increasingly severe climate change, had a heavy impact on economic and social development and people's livelihoods.*

Trong nước Chính phủ đã sát sao chỉ đạo các bộ ngành địa phương triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát như: Đảm bảo thông suốt hoạt động cung ứng lưu thông, phân phối hàng hóa, dịch vụ; giảm mật bằng lãi suất cho vay ổn định thị trường ngoại hối, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành, khu vực, giảm thuế GTGT đối với một số nhóm hàng hóa, dịch vụ, giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu, miễn giảm, gia hạn thuế, phí, tiền sử dụng đất để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân; tổ chức theo dõi sát diễn biến cung cầu, giá cả thị trường các mặt hàng thiết yếu để có biện pháp điều hành phù hợp, theo đó giá cả hàng hóa dịch vụ trên thị trường không có nhiều biến động bất thường, lạm phát trong tầm kiểm soát.

Domestically, the Government closely directed ministries, sectors, and localities to implement various measures to address difficulties, promote growth, and maintain macroeconomic stability while controlling inflation. These measures included ensuring the smooth supply, circulation, and distribution of goods and services; reducing lending interest rates and stabilizing the foreign exchange market; accelerating the disbursement of public investment capital; implementing credit packages to support industries and sectors; reducing value-added tax (VAT) on certain goods and services; lowering environmental protection tax on fuel; and offering tax, fee, and land use fee exemptions, reductions, and deferrals to support businesses and individuals. Additionally, authorities actively monitored market supply and demand and the prices of essential goods to implement appropriate regulatory measures, ensuring that commodity and service prices remained stable and inflation was kept under control.

Trước tình hình đó, dưới sự quan tâm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành đã chỉ đạo cán bộ công nhân viên SJ GROUP đoàn kết, chủ động xây dựng và nỗ lực phấn đấu cao nhất để đạt được Kết quả SXKD năm 2024, cụ thể như sau:

In response to these circumstances, under the leadership of the Board of Directors, the Board of Management of SJ GROUP has directed employees to remain united, proactively develop strategies, and strive to the highest level to achieve the 2024 business and production targets. The results are as follows:

DVT: Tỷ đồng

Unit: Billion dong

| TT<br>No | Chỉ tiêu<br>Indicator                             | Thực hiện<br>Năm 2023<br>Actual 2023 |                                    | Thực hiện<br>Năm 2024<br>Actual 2024 |                                    | Tỷ lệ (%) so với năm<br>trước/% compare to the<br>last year |                                 |
|----------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------|
|          |   | Tổ hợp<br>Consolidated               | Công ty<br>Mẹ<br>Parent<br>company | Tổ hợp<br>Consolidated               | Công ty<br>Mẹ<br>Parent<br>company | Tổ hợp<br>Consolidated                                      | Công ty Mẹ<br>Parent<br>company |
| 1        | Tổng giá SXKD<br>Production and<br>business value | 515                                  | 480                                | 1.417                                | 1.362                              | + 175%  | + 184%                          |
| 2        | Tổng giá trị đầu tư<br>Total investment<br>value  | 1.053                                | 986                                | 199                                  | 123                                | - 81%   | - 88%                           |
| 3        | Tổng Doanh thu<br>Total revenue                   | 536                                  | 431                                | 652                                  | 600                                | + 22%   | + 39%                           |
| 4        | Lợi nhuận trước<br>thuế<br>Profit before tax      | 253                                  | 252                                | 356                                  | 366                                | + 41%   | + 45%                           |

- Về chỉ tiêu Giá trị SXKD trong năm 2024 thực hiện của Toàn tổ hợp và Công ty mẹ đều tăng mạnh so với năm 2023: Trong đó, Tổ hợp tăng 902 tỷ đồng, tương ứng tăng 175%; Công ty mẹ tăng 882 tỷ đồng, tương ứng tăng 184%).

*Production and Business Value: The total value achieved by the entire Consolidated and the Parent Company saw a significant increase compared to 2023. Specifically, the Consolidated's value increased by VND 902 billion, equivalent to a 175% growth, while the Parent Company's value rose by VND 882 billion, marking a 184% increase.*

- Về chỉ tiêu Tổng Doanh thu trong năm 2024 thực hiện của Toàn tổ hợp và Công ty mẹ tăng so với năm 2023: Trong đó, Tổ hợp tăng 116 tỷ đồng, tương ứng tăng 22%, Công ty mẹ tăng 169 tỷ đồng, tương ứng tăng 39%.

*Total Revenue: The total revenue of both the Consolidated and the Parent Company in 2024 also increased compared to 2023. The Consolidated recorded a VND 116 billion increase, equivalent to 22% growth, while the Parent Company's revenue increased by VND 169 billion, corresponding to a 39% rise.*

- Về chỉ tiêu Giá trị đầu tư năm 2024 thực hiện của Toàn tổ hợp và Công ty mẹ giảm so với năm 2023: Trong đó, Tổ hợp giảm 854 tỷ đồng, tương ứng giảm 81%, Công ty mẹ giảm 863 tỷ đồng, tương ứng giảm 88%.

*Investment Value: The total investment value of both the Consolidated and the Parent Company decreased compared to 2023. The Consolidated's investment declined by VND 854 billion, equivalent to an 81% decrease, while the Parent Company's saw a reduction of VND 863 billion, representing an 88% decrease.*

- Về chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế trong năm 2024 thực hiện của Tổ hợp và Công ty mẹ tăng so với năm 2023: Trong đó, Tổ hợp tăng 103 tỷ đồng, tương ứng tăng 41%, Công ty mẹ tăng 114 tỷ đồng, tương ứng tăng 45%.

*Profit after tax: The profit after tax of both the Consolidated and the Parent Company in 2024 increased compared to 2023. Specifically, the Consolidated's profit increased by VND 103 billion, equivalent to 41% growth, while the Parent Company's profit rose by VND 114 billion, marking a 45% increase.*

## **2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource**

### **2.1 Danh sách Ban Tổng giám đốc & Kế toán trưởng/List of Board of Management and Chief Accountant**

#### **2.1.1 Ông Nguyễn Việt Cường - Quyền Tổng giám đốc Công ty/Mr. Nguyen Viet Cuong - Acting General Director of the Company**

- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ/Appointment Date: 15/7/2024
- Thời gian làm Quyền Tổng giám đốc/ Term duration: 6 tháng
- Tuổi/Age: 47
- Học vấn/Education: Kỹ sư xây dựng dân dụng, Cao cấp chính trị, MBA/ Civil Engineering, Advanced Political Studies, MBA



\* **Kinh nghiệm làm việc/ Work Experience:**

- Từ 15/7/2024 -:- Nay/: Quyền Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP  
07/2024 – Present: Acting General Director, SJ GROUP Joint Stock Company
- Từ 15/6/2024 -:- 15/7/2024: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP  
06/2024 – 07/2024: Deputy General Director, SJ GROUP Joint Stock Company
- Từ 10/2019 -:- T09/2022: Ủy viên HĐQT, kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2.

10/2019 – 09/2022: Member of the Board of Directors, concurrently General Director, VINA2 Investment and Construction Joint Stock Company

- Từ 05/2017 -:- T09/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây dựng số 2 (nay là VINA2).

05/2017 – 09/2019: Chairman of the Board of Directors, Construction Joint Stock Company No. 2 (now VINA2)

- Từ T04/2012 -:- T04/2017: Phó TGD Phụ trách đầu tư Công ty CP Xây dựng số 2 (nay là VINA2).

04/2012 – 04/2017: Deputy General Director in charge of Investment, Construction Joint Stock Company No. 2 (now VINA2)

- Từ T06/2005 -:- T03/2012: Phó Giám đốc - Giám đốc Ban đầu tư Công ty CP Xây dựng số 2 (nay là VINA2).

06/2005 – 03/2012: Deputy Director – Director of the Investment Department, Construction Joint Stock Company No. 2 (now VINA2)

- Từ T03/2003 -:- T05/2005: Cán bộ - Ban đầu tư Công ty Xây dựng số 2 (nay là VINA2).

03/2003 – 05/2005: Investment Officer, Construction Joint Stock Company No. 2 (now VINA2)

- Từ 11/2000 -:- T02/2003: Cán bộ kỹ thuật - Đội phó Các dự án xây lắp của Công ty XD số 2 (nay là VINA2).

11/2000 – 02/2003: Technical Officer – Deputy Team Leader of Construction Projects, Construction Joint Stock Company No. 2 (now VINA2)

\* **Các chức vụ khác hiện nay/ Other Current Positions:**

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ/ Chairman of the Board, SJ Services Joint Stock Company
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình/ Board Member, SUDICO Hòa Bình Joint Stock Company
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2/ Board Member, VINA2 Investment and Construction Joint Stock Company

**2.1.2 Ông Trần Oanh – Phó Tổng giám đốc Công ty/ Mr. Tran Oanh - Deputy General Director**

- Ngày bổ nhiệm/ *Appointment Date*: 09/01/2023
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc/ *Term Duration*: 2 năm/*years*
- Tuổi/*Ages*: 47 tuổi
- \* **Kinh nghiệm làm việc/Work experience:**
  - Từ 01/2023 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP.  
*01/2023 – Present: Deputy General Director, SJ GROUP Joint Stock Company*
  - Từ 5/2021 -:- 12/2022 : Tư vấn đầu tư phát triển dự án cho các Chủ đầu tư về lĩnh vực Bất động sản và Bất động sản Du lịch. Hỗ trợ Tập đoàn Nam Cường về thực hiện thủ tục pháp lý các dự án.  
*05/2021 – 12/2022: Investment and project development consultant for real estate and tourism real estate developers, supporting Nam Cường Group in legal procedures*
  - Từ 7/2015 -:- 4/2021: Phó Chủ tịch Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.  
*07/2015 – 04/2021: Vice President, Nam Cường Group Joint Stock Company*
  - Từ 12/2009 -:- 6/2015: Tổng giám đốc Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.  
*12/2009 – 06/2015: General Director, Nam Cường Group Joint Stock Company*
  - Từ 12/2008 -:- 12/2009; Phó Tổng giám đốc thường trực Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.  
*12/2008 – 12/2009: Deputy permanent General manager, Nam Cường Group Joint Stock Company*
  - Từ 10/2006 -:- 12/2008: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Trưởng BQL Quy hoạch Thiết kế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.  
*10/2006 – 12/2008: Assistant to the Chairman, Head of Planning & Design Management Board, Nam Cường Group Joint Stock Company*
  - Từ 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.  
*07/2003 – 09/2006: Deputy Director & Director of Construction Enterprise No.4, Hanoi Housing Development Business Joint Stock Company*
  - Từ 10/2000 -:- 6/2003: Cán bộ kỹ thuật, CTCP XD Tuổi trẻ Thủ Đô.  
*10/2000 – 06/2003: Technical Officer, Capital Youth Construction Joint Stock Company*
- \* **Các chức vụ khác hiện nay/ Other Current Positions:** Thành viên HĐQT Công ty CP SUDICO Hòa Bình/ *Board Member, SUDICO Hòa Bình Joint Stock Company*

**2.1.3 Ông Nguyễn Trần Dũng - Phó Tổng giám đốc Công ty/Mr. Nguyen Tran Dung - Deputy General Director**

- Ngày bổ nhiệm/*Appointment date*: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc/*Term Duration*: 06 năm 02 tháng/*6 years and 2 months*
- Tuổi/*Age*: 53
- Học vấn/*Education*: Kỹ sư Xây dựng/*Civil Engineering*
- \* **Kinh nghiệm làm việc/*Work Experience*:**
  - Từ 11/2018 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP.  
*11/2018 – Present: Deputy General Director, SJ GROUP Joint Stock Company*
  - Từ 06/2012 -:- 11/2018: Giám đốc Chi nhánh An Khánh - SJ GROUP.  
*06/2012 – 11/2018: Director, An Khánh Branch - SJ GROUP*
  - Từ 2008 -:- 05/2012: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh.  
*2008 – 05/2012: Deputy General Director, SUDICO An Khánh Joint Stock Company*
  - Từ 10/2006 -:- 2008: Phó giám đốc BQL các dự án Hà Tây - SJ GROUP  
*10/2006 – 2008: Deputy Director, Hanoi Investment Project Management Board - SJ GROUP*
  - Từ 2004 -:- 10/2006: Phó Ban Kinh tế - Kỹ thuật, Trưởng Ban QLKT các dự án Hà Tây - SJ GROUP.  
*2004 – 10/2006: Deputy Head of Economics & Technical Department, Head of Technical Management Board - SJ GROUP*
  - Từ 2000 -:- 2004: Công tác tại Xí nghiệp 296, Công ty 319, Bộ quốc phòng, Chỉ huy trưởng công trường.  
*2000 – 2004: Commander-in-Chief, Construction Site, Enterprise 296, Company 319, Ministry of National Defense*
  - Từ 1994 - :- 1999: Công tác tại Xí nghiệp 2- TCT xây dựng Bộ nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.  
*1994 – 1999: Enterprise 2, General Construction Corporation, Ministry of Agriculture and Rural Development*

**2.1.4 Ông Nguyễn Công Chính - Phó Tổng giám đốc Công ty/ Mr. Nguyen Cong Chinh – Deputy General Director**

- Ngày bổ nhiệm/*Appointment Date*: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc/*Term Duration*: 06 năm 02 tháng/*6 years and 2 months*
- Tuổi/*Ages*: 45
- Học vấn/*Education*: Kỹ sư Xây dựng/*Civil Engineering*

\* **Kinh nghiệm làm việc/ Work Experience:**

- Từ 10/2019 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP, kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân, Kiêm Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng từ tháng 7/2022.

*10/2019 – Present: Deputy General Director, SJ GROUP; concurrently General Director, SJ Tiến Xuân One Member Company Limited; Director, Đà Nẵng Branch since 07/2022*

- Từ 11/2018 -:- 09/2019: Phó Tổng giám đốc SJ GROUP, Kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân, Giám đốc BQL các DAĐT KVHN - SJ GROUP.

*11/2018 – 09/2019: Deputy General Director, SJ GROUP; concurrently General Director, SJ Tiến Xuân One Member Company Limited; Director, Investment Projects Management Board - SJ GROUP*

- Từ 07/2018 -:- 11/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân, kiêm Giám đốc BQL các DA đô thị KV Hà Nội SJ GROUP.

*07/2018 – 11/2018: General Director, SJ Tiến Xuân One Member Company Limited; concurrently Director, Hanoi Urban Investment Project Management Board - SJ GROUP*

- Từ 08/2015 -:- 06/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân.

*08/2015 – 06/2018: General Director, SJ Tiến Xuân One Member Company Limited*

- Từ 01/2011 -:- 05/2015: Tổng giám đốc Công ty CP SUDICO Hạ Long, Giám đốc Chi nhánh Quảng Ninh - SJ GROUP.

*01/2011 – 05/2015: General Director, SUDICO Hạ Long Joint Stock Company; Director, Quảng Ninh Branch - SJ GROUP*

- Từ 10/2008 -:- 01/2011: Chuyên viên phòng QLKT, Phó trưởng phòng QLKT SJ GROUP.

*10/2008 – 01/2011: Specialist, Technical Management Department, Deputy Head of Technical Management Department, SJ GROUP*

- Từ 04/2002 -:- 10/2008: Chuyên viên phòng QLKT - Tổng công ty Sông Đà.

*04/2002 – 10/2008: Specialist, Technical Management Department, Sông Đà Corporation*

\* **Các chức vụ khác hiện nay/ Other Current Positions:** Tổng giám đốc Công ty TNHH một thành viên SJ Tiến Xuân, Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng - SJ GROUP/ *General Director, SJ Tiến Xuân One Member Company Limited and Director, Đà Nẵng Branch - SJ GROUP.*

**2.1.5 Ông Trần Như Trung - Phó Tổng giám đốc Công ty/ Mr. Tran Nhu Trung – Deputy General Director**

- Ngày bổ nhiệm/ Appointment Date: 13/10/2023

- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc/ *Term Duration*: 01 năm 03 tháng/ *01 year and 03 months*
- Tuổi/ *Age*: 53
- \* **Kinh nghiệm làm việc/ *Work Experience*:**
  - Từ 10/2023 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SJ GROUP  
*10/2023 -:- Present: Deputy General Director, SJ GROUP Joint Stock Company*
  - Từ 2017-:- 2023: Công ty EDGE, Công ty MIK Group, CTCP Tập đoàn Nam Cường.  
*2017 – 2023: EDGE Company, MIK Group, Nam Cuong Group*
  - Từ 2014 -:- 2017: Công ty Capital House  
*2014 – 2017: Capital House Company*

**2.1.6 Ông Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính/ *Mr. Nguyen Hai Ninh – Chief Finance Officer***

- Ngày bổ nhiệm/ *Appointment Date*: 12/06/2023
- Thời gian làm Giám đốc Tài chính/ *Term Duration*: 01 năm 06 tháng/ *1 year 6 months*
- Tuổi/ *Age*: 51
- \* **Kinh nghiệm làm việc/ *Work Experience*:**
  - Từ 08/2023 -:- Nay: Giám đốc Tài chính, kiêm Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần SJ GROUP.  
*08/2023 – Present: Chief Finance Officer, concurrently Director of Finance & Accounting Department, SJ GROUP*
  - Từ 06/2023 -:- 08/2023: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần SJ GROUP.  
*06/2023 -:- 08/2023: Chief Finance Officer, SJ GROUP*
  - Từ 02/2022 -:- 03/2023: Giám đốc Tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn HDMON.  
*02/2022 -:- 03/2023: Chief Finance Officer, HDMON Group Joint Stock Company*
  - Từ 6/2019 -:- 02/2022: Trưởng Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội.  
*06/2019 – 02/2022: Head of Finance & Accounting Department, Nam Cuong Group*
  - Từ 01/2014 -:- 05/2019: Trưởng Ban Kế toán và Kiểm soát ngân sách, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển sản xuất Hạ Long (BIM Group)  
*01/2014 – 05/2019: Head of Accounting & Budget Control Department, BIM Group*
  - Từ 09/2009 -:- 12/2013: Phó giám đốc Ban Tài chính và Kiểm soát ngân sách kiêm Kế toán trưởng Công ty TNHH Tập Đoàn Bitexco.  
*09/2009 – 12/2013: Deputy Director, Finance & Budget Control Department; concurrently Chief Accountant, Bitexco Group*

- Từ 04/2009 -:- 08/2009: Phó Trưởng BKS Công ty TNHH Tập Đoàn Bitexco.  
*04/2009 – 08/2009: Deputy Head of Supervisory Board, Bitexco Group*
  - Từ 01/2001 -:- 01/2009: Audit Manager, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.  
*01/2001 – 01/2009: Audit Manager, Deloitte Vietnam*
  - Từ 08/1998 -:- 08/2001: Kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.  
*08/1998 – 08/2001: Auditor, Deloitte Vietnam*
  - Từ 0/1996-:-7/1998: Trợ lý kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.  
*1996 – 07/1998: Audit Assistant, Deloitte Vietnam*
- \* **Các chức vụ khác hiện nay/ Other Current Positions:** Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE/ *Board Member, HUDSE Housing and Urban Development Investment Joint Stock Company*

**2.1.7 Ông Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng Công ty/ Mr. Tran Viet Dung - Chief Accountant**

- Ngày bổ nhiệm/ *Appointment Date:* 02/11/2012
- Thời gian làm Kế toán trưởng/ *Term Duration:* 12 năm 2 tháng/ *12 years 2 months*
- Tuổi/ *Age:* 43
- Học vấn/ *Education:* Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế/ *MBA, Bachelor of Economics*

\* **Kinh nghiệm làm việc/ Work Experience:**

- Từ 08/2023 -:- Nay: Kế toán trưởng, Kiêm Phó giám đốc Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần SJ GROUP.

*08/2023 – Present: Chief Accountant, Deputy Director of the Finance - Accounting Department, SJ GROUP Joint Stock Company.*

- Từ 11/2012 -:- 08/2023: Kế toán trưởng, Kiêm Trưởng Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần SJ GROUP.

*11/2012 – 08/2023: Chief Accountant, Head of the Finance - Accounting Department, SJ GROUP Joint Stock Company*

- Từ 11/2011 -:- 10/2012: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần SJ GROUP  
*11/2011 – 10/2012: Deputy Chief Accountant, SJ GROUP Joint Stock Company*

- Từ 11/2007 -:- 11/2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân  
*11/2007 – 11/2011: Chief Accountant, SJ Tiến Xuân One Member Limited Liability Company*

- Từ 12/2006 -:- 10/2007: Trưởng Ban TCKT Xí nghiệp KD và KTDV Đầu tư - Công ty Cổ phần SJ GROUP.

*12/2006 – 10/2007: Head of the Finance - Accounting Department, Business and Investment Services Enterprise - SJ GROUP Joint Stock Company*

- Từ 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.

7/2004 – 12/2006: Deputy Head, In Charge of the Finance - Accounting Department, Business and Investment Services Enterprise - SJ GROUP Joint Stock Company

- Từ 03/2004 -:- 07/2004: Chuyên viên Công ty Cổ phần SJ GROUP

03/2004 – 07/2004: Specialist, SJ GROUP Joint Stock Company

\* Các chức vụ khác hiện nay:

- Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ

Vice Chairman of the Board of Directors, SJ Services Joint Stock Company

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

Member of the Board of Directors, SUDICO Hòa Bình Joint Stock Company

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

Member of the Board of Directors, Vân Phong Investment and Development Joint Stock Company

**Danh sách Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và tỷ lệ nắm cổ phần trên Vốn điều lệ đến ngày 31/12/2024/ List of the Board of Management, Chief Accountant, and Shareholding Ratio on Charter Capital as of December 31, 2024:**

| TT No | Họ và tên Full name                        | Chức vụ Position                              | Số lượng cổ phần No of shares | Tỷ lệ (%) nắm giữ % of shares |
|-------|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 1     | Nguyễn Việt Cường<br>Mr. Nguyen Viet Cuong | Q.Tổng giám đốc<br>Acting General Director    | 0                             | 0%                            |
| 2     | Trần Oanh<br>Mrs. Tran Oanh                | Phó TGD<br>Deputy General Director            | 0                             | 0%                            |
| 3     | Nguyễn Trần Dũng<br>Mr. Nguyen Tran Dung   | Phó TGD<br>Deputy General Director            | 0                             | 0%                            |
| 4     | Nguyễn Công Chính<br>Mr. Nguyen Cong Chinh | Phó TGD<br>Deputy General Director            | 52                            | 0,00005%                      |
| 5     | Trần Như Trung<br>Mr. Tran Nhu Trung       | Phó TGD<br>Deputy General Director            | 0                             | 0%                            |
| 6     | Nguyễn Hải Ninh<br>Mr. Nguyen Hai Ninh     | Giám đốc Tài chính<br>Chief Financial Officer | 0                             | 0%                            |
| 7     | Trần Việt Dũng<br>Mr. Tran Viet Dung       | Kế toán trưởng<br>Chief Accountant            | 3.912                         | 0,0034%                       |

## 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành/Changes in Board of Management:

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị công ty đã ra quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Việt Cường thay ông Đỗ Trọng Quỳnh làm Quyền Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 15/07/2024 và Miễn nhiệm ông Nguyễn Đức Diện làm Phó Tổng giám đốc Công ty từ ngày 31/03/2024 theo nguyện vọng cá nhân.

*In 2024, the Board of Directors of the Company dismissed Mr. Do Trong Quynh as General Director of the Company and appointed Mr. Nguyen Viet Cuong as Acting General Director of the Company from July 15, 2024; dismissed Mr. Nguyen Duc Dien as Deputy General Director of the Company from March 31, 2024.*

## 2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2024/ Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies on 31/12/2024

\* Công ty mẹ/Parent Company: 130 người (trong đó: Khối cơ quan Công ty là 76 người)/ 130 employees (including 76 employees in the Company's Head Office)

+ Trình độ trên Đại học: 30 người

*Postgraduate: 30 employees*

+ Đại học: 83 người

*University degree: 83 employees*

+ Cao đẳng, Trung cấp: 05 người

*College/Intermediate level: 05 employees*

+ Công nhân dạy nghề: 10 người

*Skilled workers: 10 employees*

+ Lao động phổ thông: 02 người

*General labor: 02 employees*

\* Toàn Tổ hợp SJ GROUP/Entire SJ GROUP: 271 người/employees

*Trong đó/include:*

+ Trình độ trên Đại học: 36 người

*Postgraduate: 36 employees*

+ Đại học: 136 người

*University degree: 136 employees*

+ Cao đẳng, Trung cấp: 27 người

*College/Intermediate level: 27 employees*

+ Công nhân dạy nghề: 13 người

*Skilled workers: 13 employees*

+ Lao động phổ thông: 59 người

*General labor: 59 employees*



Thu nhập bình quân đạt 19,59 triệu đồng/người/tháng tại Công ty mẹ và 13,9 triệu đồng/người/tháng đối với toàn Tổ hợp Công ty. Công ty luôn luôn coi người lao động là nguồn lực quan trọng trong xây dựng và thực thi chính sách, cụ thể:

*The average income: Parent Company: VND 19.59 million/employee/month and Entire SJ GROUP: VND 13.9 million/employee/month. SJ GROUP always considers employees as an essential resource in building and implementing policies. The company ensures:*

+ Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ chính sách quy định của Nhà nước. Ký hợp đồng lao động đối với các thành viên trong Công ty, tổ chức ký thỏa ước lao động tập thể giữa lãnh đạo Công ty và Công đoàn Công ty để đảm bảo quyền lợi cho người lao động.

*Full compliance with labor rights and obligations under state regulations. Employment contracts are signed with all company members, and collective labor agreements are established between company leadership and the labor union to safeguard employee rights.*

+ Có chính sách thu hút nguồn cán bộ, công nhân kỹ thuật có tay nghề cao vào làm việc, có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đã nhiều đợt cử cán bộ tham gia các khóa học nâng cao nghiệp vụ quản trị rủi ro trong doanh nghiệp.

*Talent attraction policies to recruit highly skilled technicians and workers. Timely rewards are given to individuals and teams with significant contributions to the company. Additionally, employees are frequently sent to attend training courses on corporate risk management.*

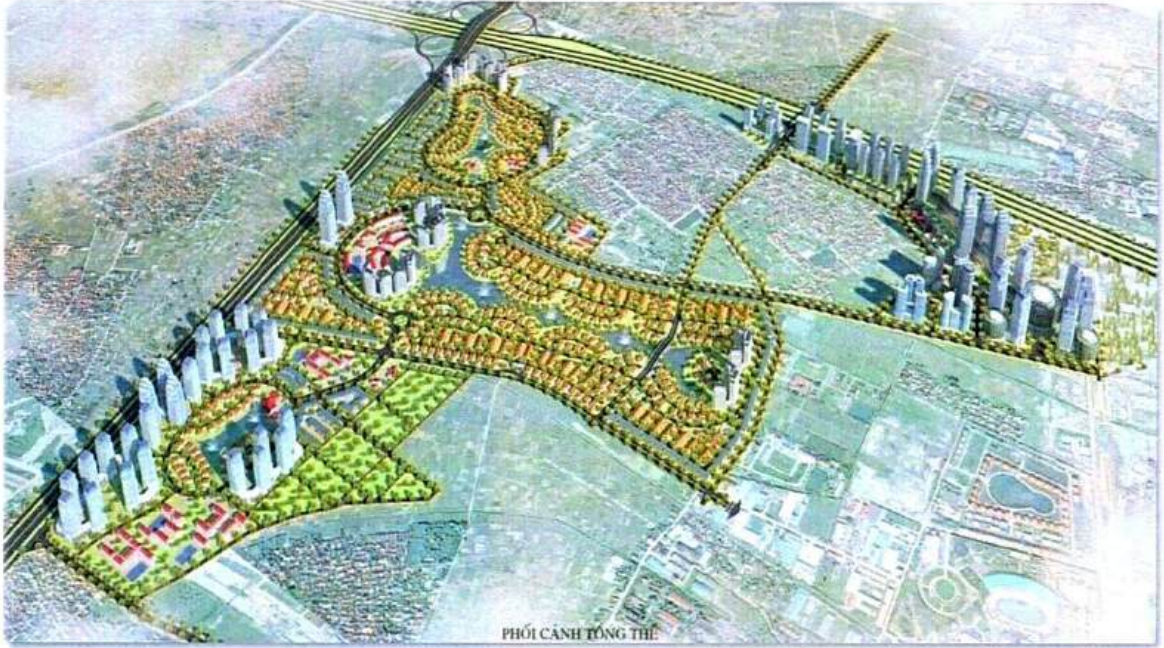
+ Thực hiện đầy đủ chế độ thu/nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.

*Comprehensive social welfare policies, including contributions to Social Insurance, Health Insurance, Unemployment Insurance, Voluntary Insurance, and other employee benefits.*

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ Investment activities, project implementation**

#### **3.1 Các khoản đầu tư lớn/ Major investments**

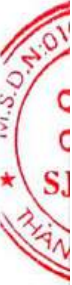
- **Dự án Nam An Khánh mở rộng/ Nam An Khánh Expansion Project:** Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước về điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án (riêng phần tiến độ); xác định cơ chế đất dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại. *Engaging with state management agencies to adjust the project's investment policy (specifically regarding progress). Defining the mechanism for service land allocation to support site clearance for the remaining area.*

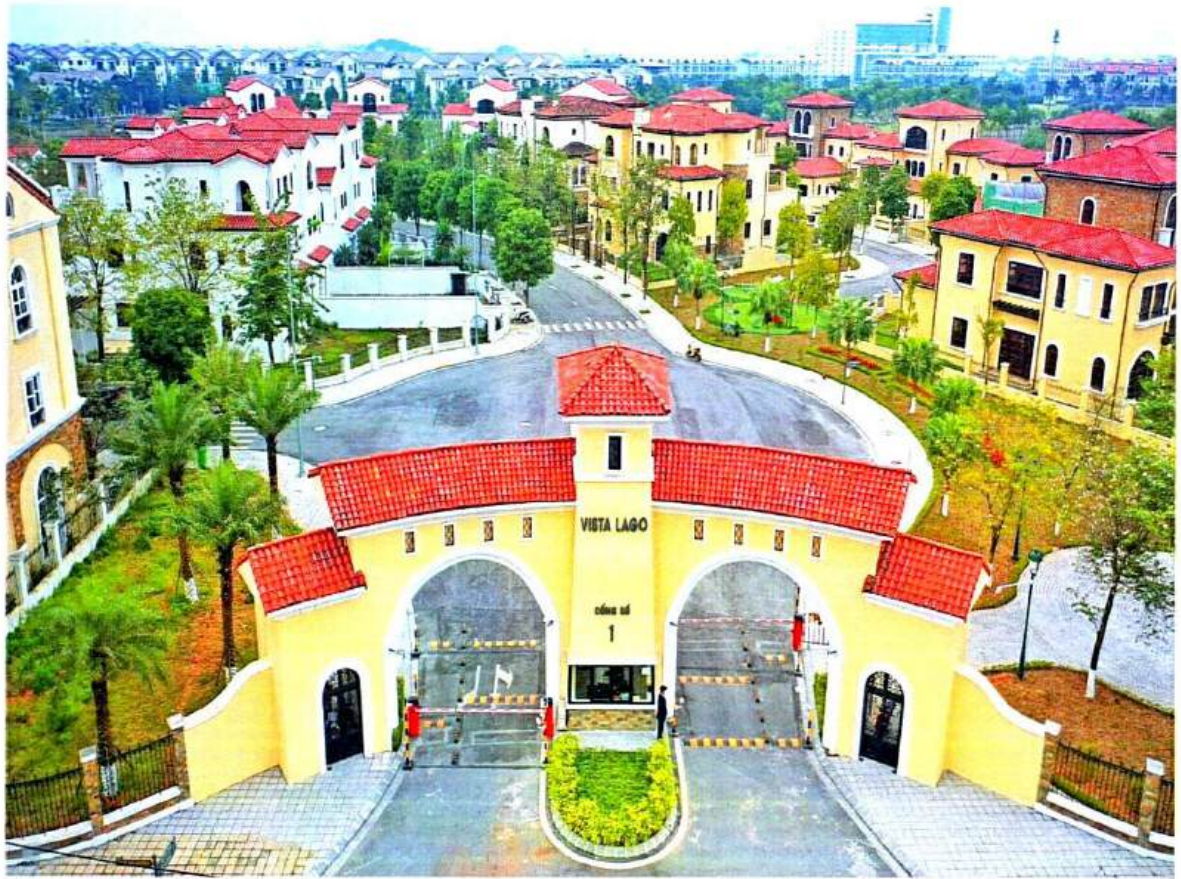


*(Phối cảnh Dự án Nam An Khánh mở rộng)/ (Rendering of the Nam An Khánh Expansion Project)*

- **Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:** Hoàn thành phương án quy hoạch sử dụng đất cao tầng, hỗn hợp; Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để thống nhất phương án điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; Hoàn thành GPMB, triển khai thi công Hạ tầng kỹ thuật khu vực Nghĩa trang Vân Lũng; Triển khai thi công các ô CX thuộc phân khu Vistalago; EVN Hà Nội chấp thuận cho điện lực Hoài Đức nhận bàn giao trạm biến áp;

***Nam An Khánh New Urban Area Project:** Completed the planning proposal for high-rise and mixed-use land utilization. Engaged with state management agencies to finalize the adjustment of the project's investment policy. Completed site clearance and commenced construction of technical infrastructure in the Vân Lũng Cemetery area. Initiated construction of CX plots within the Vistalago subzone. EVN Hanoi approved the handover of the substation to Hoài Đức Power Company.*





01399  
ÔNG  
Ổ PH  
GR  
PH





*(Một số hình ảnh dự án Khu đô thị Nam An Khánh)/ (Some images of the Nam An Khánh Urban Area Project)*

- **Dự án Khu nhà ở Văn La:** Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh Quyết định giao đất; Hoàn thành cấp phép thi công xây dựng Hạ tầng kỹ thuật; Hoàn thành thẩm định Thiết kế bản vẽ thi công tại cơ quan quản lý Nhà nước và khởi công thi công hạ ngầm đường điện 110KV; Trình cơ quan quản lý Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phần ngầm; Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi nhà trẻ, trường học.

***Văn La Residential Project:** Completed approval for the adjustment of the Land Allocation Decision. Obtained construction permits for technical infrastructure development. Finalized the appraisal of construction design drawings by state management agencies and commenced undergrounding of the 110KV power line. Submitted planning adjustments for underground sections to state management agencies. Conducted feasibility study appraisal for kindergarten and school facilities.*





(Phối cảnh dự án Khu nhà ở Văn La)

- Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng: Tiếp tục làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500.

*Song Da – Ngọc Vung Eco-tourism Project: Continuing to work with state management agencies on the appraisal and approval of the 1/500 detailed planning project.*

• Vị trí





(Phối cảnh dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng)/ (Rendering of the Sông Đà - Ngọc Vòng Eco-tourism Project)

- **Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:** Hoàn thành lồng ghép cơ cấu sử dụng đất Dự án vào Quy hoạch phân khu Hòa Lạc, các Quy hoạch phân khu này đã được UBND TP phê duyệt.

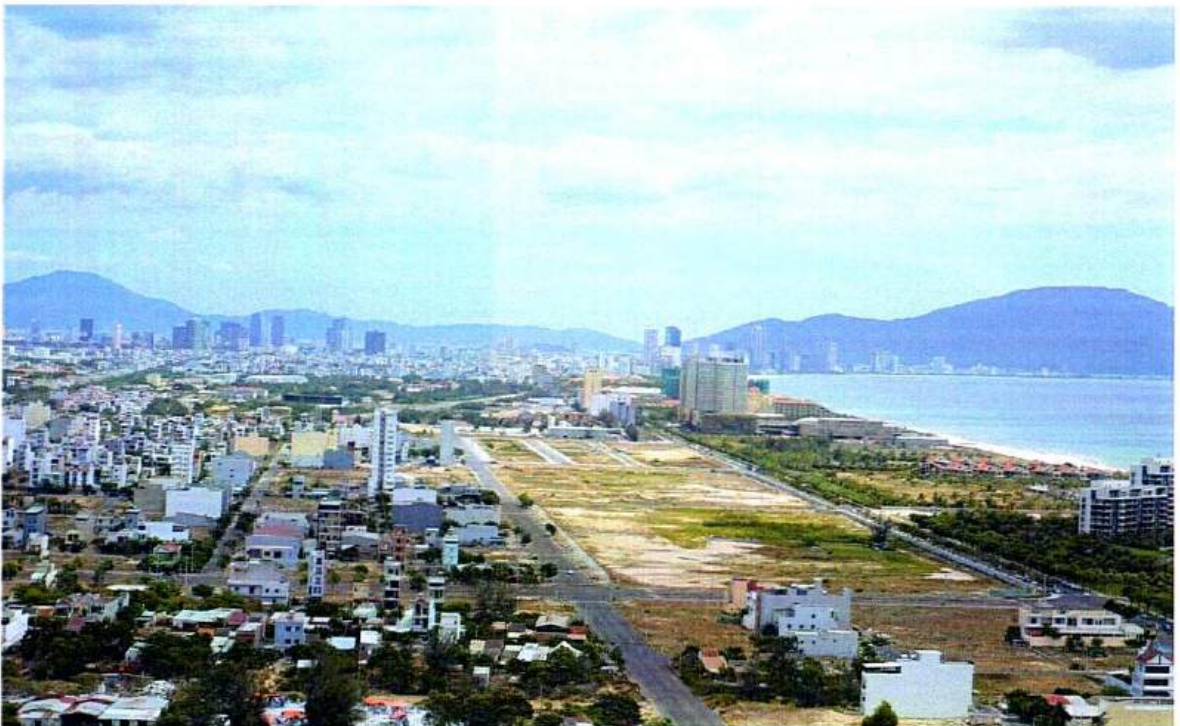


(Phối cảnh dự án Khu đô thị Tiến Xuân)

- **Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng:** Hoàn thành lập QH 1/500 dự án; Triển khai thi công hàng rào bao quanh, bảo vệ mặt bằng dự án.

**Hoa Hai – Da Nang Project:** Completed the 1/500 detailed planning for the project. Initiated the construction of perimeter fencing to secure the project site

**Master planning**



*(Hình ảnh và Phối cảnh dự án Hòa Hải - Đà Nẵng)/ (Images and Renderings of the Hòa Hải - Đà Nẵng Project)*



- **Dự án khu dân cư Thịnh Lang - thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa bình:** Được cơ quan quản lý Nhà nước gia hạn tiến độ thực hiện dự án; Chi trả bồi thường GPMB được 153/186 hộ, đạt 83,5% diện tích; Triển khai Thiết kế cảnh quan tổng thể, thiết kế công trình nhà thấp tầng.

*Thịnh Lang Residential Project – Hòa Bình City, Hòa Bình Province: Granted a project implementation extension by state management agencies. Completed compensation and site clearance for 153 out of 186 households, covering 83.5% of the total area. Initiated the master landscape design and low-rise building design.*



(Phối cảnh dự án Thịnh Lang - Hòa Bình)/ Renderings of Thịnh Lang Residential Project

3.2 Các công ty con/Subsidiaries

DVT: Triệu đồng  
Unit: Million dong

| TT No | Tên công ty<br>Company's name      | Tổng Doanh thu/<br>Total revenue |          |  | LNST/<br>Profit after tax |          |  |
|-------|------------------------------------|----------------------------------|----------|--|---------------------------|----------|--|
|       |                                    | Năm 2023                         | Năm 2024 | Tăng/<br>giảm<br>Increase/<br>Decrease | Năm 2023                  | Năm 2024 | Tăng/<br>giảm<br>Increase/<br>Decrease |
| 1     | Công ty TNHH MTV SJ Tiên Xuân      | 7.960                            | 59.289   | +51.329                                | (6.764)                   | 10.172   | +16.936                                |
| 2     | Công ty TNHH SUDICO Thăng Long (*) |                                  | 50       | +50                                    |                           | (25)     | - 25                                   |
| 3     | CTCP SJ Dịch vụ                    | 71.043                           | 69.770   | - 1.273                                | 2.513                     | 1.626    | + 1.887                                |



|   |                              |               |                |                |             |               |                |
|---|------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------|---------------|----------------|
| 4 | CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (**) |               |                |                |             |               |                |
| 5 | CTCP SUDICO Miền Trung (**)  |               |                |                |             |               |                |
| 6 | CTCP SUDICO Hòa Bình         | 32            | 356            | +324           | (8.136)     | 1.695         | +9.831         |
| 7 | CTCP Tư vấn SUDICO (*)       | 143           | 438            | +295           | 96          | 57            | -39            |
|   | <b>Tổng cộng/total</b>       | <b>79.178</b> | <b>129.903</b> | <b>+50.725</b> | <b>(35)</b> | <b>13.525</b> | <b>+25.816</b> |

Ghi chú/Note:

(\*) Bộ máy hoạt động của Công ty chỉ còn Tổng giám đốc và Kế toán trưởng kiêm nhiệm/(\*) The company's operational structure now consists only of the General Director and the concurrently serving Chief Accountant.

(\*\*) Công ty đã ngừng hoạt động/(\*\*) The company has ceased operations.

#### 4. Tình hình tài chính/Financial situation

##### 4.1 Tình hình tài chính (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán)/ Financial situation (Based on the audited 2024 consolidated financial statements)

ĐVT: Đồng  
Unit: Dong

| Chỉ tiêu<br>Indicators                             | 2023              | 2024              | % tăng giảm<br>%<br>increase/decrease |
|--|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản/total asset                   | 7.473.978.855.442 | 7.844.262.549.130 | + 5%                                  |
| Doanh thu thuần/Net Revenue                        | 416.023.571.847   | 646.014.829.304   | + 55,3%                               |
| Lợi nhuận từ HĐKD/ Profit from business activities | 251.477.564.183   | 372.197.343.841   | + 48%                                 |
| Lợi nhuận khác/ Other Profit                       | 1.135.268.758     | (16.567.486.832)  | N/A                                   |
| Lợi nhuận trước thuế/ Profit Before Tax            | 252.612.832.941   | 355.629.857.009   | + 40,8%                               |
| Lợi nhuận sau thuế/ Profit After Tax               | 183.765.581.553   | 269.389.739.664   | +46,6%                                |

**4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/Major financial indicators:**

| Các chỉ tiêu/<br>Indicators  | 2023  | 2024   | % tăng/giảm<br>%<br>increase/decrease |
|--|-------|--------|---------------------------------------|
| <p>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/<br/>Solvency ratio</p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/Current ratio:<br/>TSLĐ/Nợ ngắn hạn/(Short term Asset/Short term debt)</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh/Quick ratio:<br/>TSNN - Hàng tồn kho<br/>Nợ ngắn hạn<br/>Short term Asset - Inventories<br/>Short term Debt</p>                                   | 1,36  | 1,84   | + 35,6%                               |
| <p>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ capital structure Ratio</p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản/(Debt/Total assets ratio)</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (Debt/Owner's Equity ratio)</p>   | 63,0% | 61,8%  | - 1,9%                                |
| <p>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/<br/>Operation capability Ratio</p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho/ Inventory turnover:<br/>Giá vốn hàng bán<br/>Hàng tồn kho bình quân<br/>(Cost of goods sold/Average inventory)</p> <p>+ Vòng quay tổng tài sản/Total asset turnover<br/>Doanh thu thuần/Tổng tài sản<br/>(Net revenue/Average Total Assets)</p> | 0,058 | 0,050  | - 14,1%                               |
| <p>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/<br/>Profitability</p> <p>+ Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần (profit after tax/Net revenue Ratio)</p> <p>+ Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu (profit after tax/total capital Ratio)</p> <p>+ Tỷ suất LNST / Tổng tài sản (Profit from business activities/Net revenue Ratio)</p>  | 5,8%  | 8,4%   | + 44,5%                               |
|  | 44%   | 41,64% | - 5,9%                                |
|  | 6,66% | 8,98%  | + 34,9%                               |
|  | 2,5%  | 3,4%   | + 39,3%                               |

**4.3 Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty so với các Công ty cùng ngành/  
Business Performance Evaluation Compared to Industry Peers**

\* Năm 2023

DVT: Tỷ đồng/ Unit: Billion dong

| STT No | Chỉ tiêu indicators                         | SJ GROUP (SJS) | Tổng CTCP đầu tư PTXD (DIG) | CTCP tập đoàn XD Hòa Bình (HBC) | CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) | CTCP TАССО (HUT) | CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG) | CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL) | CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG) |
|--------|---|----------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1      | Vốn điều lệ/Charter Capital                 | 1.148          | 6.098                       | 2.741                           | 3.848                      | 8.925            | 3.058                     | 609                     | 6.118                       |
| 2      | Tổng tài sản/Total Assets                   | 7.474          | 16.828                      | 15.249                          | 28.611                     | 26.748           | 14.438                    | 2.035                   | 28.786                      |
| 3      | Vốn chủ sở hữu/Owner's Equity               | 2.762          | 7.954                       | 93                              | 13.533                     | 11.313           | 7.228                     | 1.465                   | 14.191                      |
| 4      | Doanh thu thuần/Net Revenue                 | 416            | 1.027                       | 7.537                           | 3.181                      | 10.981           | 2.889                     | 914                     | 3.724                       |
| 5      | Lợi nhuận gộp/Gross Profit                  | 187            | 244                         | 244                             | 1.562                      | 1.032            | 1.723                     | 513                     | 1.710                       |
| 6      | Lợi nhuận ròng/net profit                   | 184            | 165                         | (1.115)                         | 800                        | 56               | 963                       | 364                     | 150                         |
| 7      | <b>EPS (đồng)</b>                           | <b>1.626</b>   | <b>271</b>                  | <b>0</b>                        | <b>1.187</b>               | <b>90</b>        | <b>3.149</b>              | <b>5.971</b>            | <b>289</b>                  |
| 8      | Lợi nhuận gộp /DT<br>Gross Profit / Revenue | 45%            | 24%                         | 3%                              | 49%                        | 9%               | 60%                       | 56%                     | 46%                         |
| 9      | LN ròng /DT<br>Net Profit / Revenue         | 44%            | 16%                         | (15%)                           | 25%                        | 0,5%             | 33%                       | 40%                     | 4%                          |
| 10     | Nợ / Tổng TS<br>Debt / Total Assets         | 63%            | 53%                         | 99,4%                           | 53%                        | 58%              | 50%                       | 28%                     | 51%                         |
| 11     | Nợ / VCSH<br>Debt / Owner's Equity          | 171%           | 112%                        | 16.297%                         | 111%                       | 136%             | 100%                      | 39%                     | 103%                        |
| 12     | ROE   | 6,9%           | 2,1%                        | (170%)                          | 5,96%                      | 0,7%             | 13,8%                     | 27%                     | 1,1%                        |
| 13     | ROA   | 2,58%          | 1,0%                        | (7,2%)                          | 2,9%                       | 0,3%             | 6,5%                      | 19,7%                   | 0,5%                        |

\* Năm 2024

DVT: Tỷ đồng

| STT No | Chỉ tiêu indicators           | SJ GROUP (SJS) | TCT CP đầu tư PTXD (DIG) | CTCP tập đoàn XD Hòa Bình (HBC) | CTCP Đầu tư Nam Long (NLG) | CTCP TАССО (HUT) | CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG) | CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL) | CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG) |
|--------|-------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1      | Vốn điều lệ/Charter Capital   | 1.148          | 6.098                    | 3.472                           | 3.851                      | 8.925            | 3.363                     | 609                     | 7.224                       |
| 2      | Tổng tài sản/Total Assets     | 7.844          | 18.535                   | 15.234                          | 30.308                     | 29.183           | 13.935                    | 1.685                   | 29.136                      |
| 3      | Vốn chủ sở hữu/Owner's Equity | 2.994          | 8.067                    | 1.657                           | 14.566                     | 11.562           | 7.683                     | 1.258                   | 15.203                      |
| 4      | Doanh thu thuần/Net Revenue   | 646            | 1.315                    | 6.374                           | 7.196                      | 30.648           | 2.719                     | 391                     | 4.733                       |

|    |   |              |            |              |              |            |              |              |            |
|----|---|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 5  | Lợi nhuận gộp/Gross Profit                    | 436          | 332        | 302          | 3.068        | 2.758      | 1.589        | 163          | 2.284      |
| 6  | Lợi nhuận ròng/net profit                     | 269          | 102        | 852          | 1.382        | 284        | 880          | 107          | 454        |
| 7  | <b>EPS (đồng)</b>                             | <b>2.357</b> | <b>167</b> | <b>2.454</b> | <b>3.589</b> | <b>151</b> | <b>2.617</b> | <b>1.746</b> | <b>359</b> |
| 8  | Lợi nhuận gộp/DT<br>Gross Profit /<br>Revenue | 67%          | 25%        | 5%           | 43%          | 9%         | 58%          | 42%          | 48%        |
| 9  | LN ròng /DT<br>Net Profit /<br>Revenue        | 42%          | 8%         | 13%          | 19%          | 0,9%       | 32%          | 27%          | 10%        |
| 10 | Nợ / Tổng TS<br>Debt / Total Assets           | 62%          | 57%        | 89%          | 52%          | 60%        | 45%          | 25%          | 48%        |
| 11 | Nợ / VCSH<br>Debt / Owner's<br>Equity         | 162%         | 130%       | 819%         | 108%         | 152%       | 81%          | 34%          | 92%        |
| 12 | ROE   | 9,35%        | 1,27%      | 97,4%        | 9,8%         | 2,48%      | 11,8%        | 8,5%         | 3,1%       |
| 13 | ROA   | 3,51%        | 0,6%       | 5,6%         | 4,7%         | 1%         | 6,2%         | 6,0%         | 1,6%       |

*Ghi chú/ Note:*

Tổng Doanh thu thực hiện Tổ hợp năm 2024 của SJS là 652 tỷ đồng; trong đó Doanh thu thuần: 646 tỷ đồng, Doanh thu Tài chính và Thu nhập khác: 6 tỷ đồng.

The total revenue of the SJS in 2024 was VND 652 billion, including: Net revenue: VND 646 billion, Financial revenue and other income: VND 6 billion

Nguồn BCTC hợp nhất năm 2024 của SJ GROUP đã kiểm toán và các đơn vị cùng ngành trước kiểm toán tại trang Web: Cafef.vn

Audited 2024 consolidated financial statements of SJ GROUP and unaudited financial data of industry peers from Cafef.vn

(thời điểm SJ Group lập báo cáo này, các công ty trên chưa hoàn thành BCTC đã kiểm toán).

(At the time of this report's preparation, the audited financial statements of the referenced companies had not yet been completed.)

Qua bảng so sánh các chỉ tiêu chủ yếu trên, đối với các đơn vị cùng ngành và có vốn điều lệ tương đương/ Comparison of Key Indicators Among Companies in the Same Industry with Similar Charter Capital:

- Xét về quy mô vốn điều lệ: Trong năm 2024 có 5 đơn vị tăng vốn điều lệ (HBC, NLG, HDG, NTL, DXG). Nếu tính từ năm 2012 đến năm 2024 thì công ty DIG đã tăng 4.799 tỷ đồng (tăng 4,69 lần); HBC tăng 3.059 tỷ đồng (tăng 8,41 lần); NLG tăng 2.896 tỷ đồng (tăng gấp 4,03 lần); HUT tăng 8.576 tỷ đồng (tăng gấp 25,6 lần); HDG tăng 2.857 tỷ đồng (tăng gấp 6,65 lần); NTL tăng 583 tỷ đồng (tăng gấp 1,92 lần) DXG tăng 6.804 tỷ đồng (tăng gấp 17,2 lần); SJS tăng 148 tỷ đồng (tương ứng tăng 11,48% vốn điều lệ). Riêng trong năm 2024, HBC đã tăng 731 tỷ đồng và DXG tăng 1.106 tỷ đồng.

*Regarding Charter Capital Size: In 2024, five companies increased their charter capital (HBC, NLG, HDG, NTL, DXG). From 2012 to 2024, DIG increased by 4,799 billion VND (4.69 times), HBC by 3,059 billion VND (8.41 times), NLG by 2,896 billion VND (4.03 times), HUT by 8,576 billion VND (25.6 times), HDG by 2,857 billion VND (6.65 times), NTL by 583 billion VND (1.92 times), DXG by 6,804 billion VND (17.2 times), and SJS by 148 billion VND (an increase of 11.48%). In 2024 alone, HBC increased by 731 billion VND, and DXG increased by 1,106 billion VND*

- Xét về chỉ tiêu tổng tài sản: Trong 2024 so với năm 2023 có 6 đơn vị tăng giá trị tổng tài sản (HUT, DIG, NLG, SJS, DXG, NTL) trong đó: HUT tăng 2.435 tỷ đồng tương ứng tăng 9,1%; DIG tăng 1.707 tỷ đồng tương ứng tăng 10,1%; NLG tăng 1.697 tỷ đồng tương ứng tăng 5,9%; SJS tăng 370 tỷ đồng tương ứng tăng 5%, DXG tăng 350 tỷ đồng tương ứng tăng 1,2%; NTL tăng 143 tỷ đồng tương ứng tăng 7%. SJS đứng thứ 4 về tăng giá trị tổng tài sản trong 8 đơn vị trên.

*Regarding Total Assets: Compared to 2023, six companies increased their total asset value in 2024 (HUT, DIG, NLG, SJS, DXG, NTL), specifically: HUT increased by 2,435 billion VND (9.1%), DIG increased by 1,707 billion VND (10.1%), NLG increased by 1,697 billion VND (5.9%), SJS increased by 370 billion VND (5%), DXG increased by 350 billion VND (1.2%), NTL increased by 143 billion VND (7%). SJS ranked fourth in total asset value growth among the eight companies.*

- Xét về chỉ tiêu Doanh thu thuần: Trong năm 2024 chỉ có 6/8 Công ty duy trì được mức tăng trưởng so với năm 2023 là: SJS tăng 230 tỷ đồng (tăng 55,3%); HUT tăng 19.667 tỷ đồng (tăng 179%); NTL tăng 527 tỷ đồng (tăng 57,7%); DIG tăng 288 tỷ đồng (tăng 28%); NLG tăng 4.015 tỷ đồng (tăng 126,2%); DXG tăng 1.009 tỷ đồng (tăng 27,1%); HBC giảm 1.163 tỷ đồng (giảm 15,4%); HDG giảm 170 tỷ đồng (giảm 5,9%).

*Regarding Net Revenue: In 2024, six out of eight companies-maintained revenue growth compared to 2023: SJS increased by 230 billion VND (55.3%), HUT increased by 19,667 billion VND (179%), NTL increased by 527 billion VND (57.7%), DIG increased by 288 billion VND (28%), NLG increased by 4,015 billion VND (126.2%), DXG increased by 1,009 billion VND (27.1%). Meanwhile, HBC decreased by 1,163 billion VND (-15.4%), and HDG decreased by 170 billion VND (-5.9%).*

- Xét về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Trong năm 2024 tất cả các công ty cùng ngành đều có kết quả có lợi nhuận sau thuế, có 6/8 công ty duy trì được mức tăng trưởng lợi nhuận: trong đó SJS tăng 85 tỷ đồng (tăng 46,2%); HBC lãi 852 tỷ đồng so với năm 2023 HBC bị lỗ 1.115 tỷ đồng; NLG tăng 582 tỷ đồng (tăng 72,8%); HUT tăng 228 tỷ đồng (tăng 407%); NTL tăng 243 tỷ đồng (tăng 66,8%). Còn lại 2/8 Công ty có lợi nhuận đạt tỷ lệ thấp so với năm 2023 là DIG giảm 63 tỷ đồng (giảm 38,2%); HDG giảm 83 tỷ (giảm 8,6%).

*Regarding Net Profit After Tax: In 2024, all companies in the same industry recorded positive net profit after tax. Six out of eight companies-maintained profit growth: SJS increased by 85 billion VND (46.2%), HBC recorded a profit of 852 billion VND, compared to a loss of 1,115 billion VND in 2023, NLG increased by 582 billion VND (72.8%), HUT increased by 228 billion VND (407%), NTL increased by 243 billion VND (66.8%). The remaining two companies saw lower profit levels compared to 2023: DIG decreased by 63 billion VND (-38.2%), HDG decreased by 83 billion VND (-8.6%)*

- Xét về chỉ tiêu EPS (Lợi nhuận sau thuế/1 cổ phiếu): Trong năm 2024 chỉ có 5/8 công ty có EPS trên 2.000 đồng/cổ phiếu, trong đó EPS của NTL đạt 9.962 đồng/1 cổ phiếu (tăng 242% so với năm 2023); NLG đạt 3.589 đồng/1 cổ phiếu (tăng 202% so với năm 2023); HDG đạt 2.963 đồng/ 1 cổ phiếu (giảm 17% so với năm 2023); HBC đạt 2.454 đồng/1 cổ phiếu (năm 2023 bị lỗ); SJS đạt 2.357 đồng/1 cổ phiếu (tăng 55,2 % so với năm 2023) đứng 5 trong 8 công ty nói trên, các công ty còn lại (HUT, DIG, DXG) đều đạt tỷ lệ thấp lần lượt là: 151, 167, 259 đồng/1 cổ phiếu.

*Regarding EPS (Earnings Per Share): In 2024, five out of eight companies had an EPS above 2,000 VND per share: NTL achieved 9,962 VND per share (a 242% increase from 2023), NLG reached 3,589 VND per share (a 202% increase from 2023), HDG reached 2,963 VND per share (a 17% decrease from 2023), HBC reached 2,454 VND per share (after posting a loss in 2023), SJS reached 2,357 VND per share (a 55.2% increase from 2023), ranking fifth among the eight companies. The remaining companies (HUT, DIG, DXG) had lower EPS figures at 151, 167, and 259 VND per share, respectively.*

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity

### 5.1 Thông tin dành cho cổ đông/Shareholder's information

#### Cổ phần/shares:

Tổng số cổ phiếu phát hành : 114.855.540 cổ phần

Total number of issued shares: 114,855,540 shares

Cổ phiếu quỹ : 958.060 cổ phần

Treasury shares : 958,060 shares

Cổ phiếu đang lưu hành : 113.897.480 cổ phần

Outstanding shares : 113,897,480 shares

Trong đó/including:

- Cổ phiếu phổ thông : 113.897.480 cổ phần

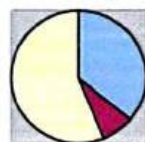
Common shares : 113,897,480 shares

- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

Restricted-transfer shares : 0 shares

\* Cơ cấu cổ đông nắm giữ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 03/03/2025:

*Shareholder structure as of the record date on March 3, 2025*



|                          |        |
|--------------------------|--------|
| CTCP TMDV Đầu tư An Phát | 36,08% |
| Đỗ Văn Bình              | 7,81%  |
| Cổ đông khác             | 56,11% |

\* Cơ cấu phân loại cổ đông theo hình thức sở hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 03/03/2025/ *Shareholder Classification by Ownership Type as of the Record Date on March 3, 2025:*

| <b>Loại hình<br/>Ownership Type</b> | <b>Tổng số cổ phần<br/>Total Shares</b> | <b>Số lượng cổ đông<br/>No of<br/>Shareholders</b> | <b>Tỷ lệ<br/>Percentage (%)</b> |
|-------------------------------------|---|--|---------------------------------|
| <b>Trong nước<br/>Domestic</b>      | <b>114.145.437</b>                      | <b>1.777</b>                                       | <b>99,38%</b>                   |
| Cá nhân/ <i>Individuals</i>         | 67.753.071                              | 1.755  | 58,99%                          |
| Tổ chức/ <i>Institutions</i>        | 46.392.366                              | 22   | 40,39%                          |
| <b>Nước ngoài<br/>Foreign</b>       | <b>710.103</b>                          | <b>513</b>   | <b>0,62%</b>                    |
| Cá nhân/ <i>Individuals</i>         | 510.505                                 | 492  | 0,45%                           |
| Tổ chức/ <i>Institutions</i>        | 199.598                                 | 21   | 0,17%                           |
| <b>Tổng cộng/Total</b>              | <b>114.855.540</b>                      | <b>2.290</b>                                       | <b>100%</b>                     |

\* Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, cổ đông nhỏ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 03/03/2025/ *Shareholder Structure by Ownership Percentage as of the Record Date on March 3, 2025:*

| <b>Cổ đông/ Shareholder Type</b>  | <b>Tổng số cổ phần/ Total<br/>Shares</b> | <b>SL cổ đông/<br/>No of<br/>Shareholders</b> | <b>Tỷ lệ %<br/>Percentage</b> |
|---|--|---|-------------------------------|
| Cổ đông nắm giữ dưới 1%/ <i>Shareholders holding less than 1%</i>       | 20.818.047                               | 2.269   | 18,13%                        |
| Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5%/ <i>Shareholders holding from 1% to 5%</i> | 43.629.631                               | 19  | 37,99%                        |
| Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên/ <i>Shareholders holding 5% or more</i>   | 50.407.862                               | 2   | 43,89%                        |
| <b>Tổng cộng/Total</b>  | <b>114.855.540</b>                       | <b>2.290</b>                                  | <b>100%</b>                   |

Theo danh sách chốt sổ đông tại ngày 03/03/2025 có 2.290 cổ đông so với danh sách cổ đông chốt ngày 15/02/2024 là 2.446 cổ đông, thì số lượng cổ đông tại ngày 03/03/2025 đã giảm 156 cổ đông so với danh sách cổ đông tại thời điểm 15/02/2024.

*As of the record date on March 3, 2025, the total number of shareholders was 2,290. Compared to the record date on February 15, 2024, when there were 2,446 shareholders, the number of shareholders has decreased by 156.*

## **5.2 Đánh giá hoạt động quan hệ cổ đông năm 2024/Evaluation of Shareholder Relations Activities in 2024**

Trong năm 2024, SJ GROUP chấp hành nghiêm túc thực hiện việc công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, đúng thời hạn, tình hình tài chính minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

*In 2024, SJ GROUP strictly complied with timely, complete, and on-time information disclosure, ensuring financial transparency while safeguarding the legal rights and interests of shareholders.*

SJ GROUP luôn đặc biệt quan tâm đến hoạt động quan hệ cổ đông, thực tế hoạt động này đã củng cố mối quan hệ vững chắc, tạo dựng niềm tin lâu dài giữa SJ GROUP và nhà đầu tư, điều này góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của SJ GROUP trong thời gian qua. Hoạt động quan hệ cổ đông tại SJ GROUP được định hướng và triển khai trên cơ sở nguyên tắc căn bản và quan trọng nhất: Đó là thực hiện đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông cũng như đảm bảo đối xử bình đẳng với cổ đông. Trên nền tảng nguyên tắc cốt lõi này, SJ GROUP đảm bảo tất cả các cổ đông của Công ty, bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông cá nhân và cổ đông tổ chức, cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông giữ chức vụ quản lý điều hành trong Công ty và cổ đông không điều hành, phải được đối xử bình đẳng và công bằng, quyền của cổ đông được quy định cụ thể tại Điều lệ Công ty cũng như Luật Doanh nghiệp.

*SJ GROUP has always placed great emphasis on shareholder relations. In practice, this commitment has strengthened solid relationships, fostering long-term trust between SJ GROUP and investors. This has significantly contributed to the company's robust growth in recent years. SJ GROUP's shareholder relations activities are guided and implemented based on a fundamental and essential principle: ensuring the full rights and legal interests of shareholders while maintaining equal treatment for all. Upholding this core principle, SJ GROUP guarantees that all shareholders—domestic and foreign, individual and institutional, large and small, executive and non-executive—are treated fairly and equitably. Shareholder rights are explicitly defined in the Company's Charter and the Enterprise Law.*

Trong năm 2024 Công ty đã thu xếp mọi nguồn lực để hoàn thành việc trả cổ tức năm 2016 và 2017 cho các cổ đông.

*In 2024, the company successfully allocated resources to complete the dividend payments for 2016 and 2017 to its shareholders.*



**\* Các nội dung quan trọng được ĐHĐCĐ thường niên 2024 SJ GROUP thông qua/Key Resolutions Approved at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders (AGM) of SJ GROUP**

| <b>Nội dung<br/>/Content</b>                    | <b>ĐHĐCĐ năm 2024 SJ GROUP đã biểu quyết thông qua/<br/>Resolutions Approved by the 2024 Annual General Meeting of<br/>Shareholders (AGM) of SJ GROUP</b>  |
|---|--|
| Hoạt động kinh doanh<br>/Business activities    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả SXKD năm 2023/Approval of 2023 business results</li> <li>- Thông qua kế hoạch SXKD năm 2024/Approval of 2024 business plan.</li> <li>- Thông qua BCTC năm 2023 đã được kiểm toán/Approval of audited 2023 financial statements.</li> </ul>  |
| Các báo cáo<br>/Reports                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 và định hướng hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị.<br/><i>Approval of the Board of Directors' 2023 Operational Report and 2024 Operational Plan.</i></li> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát.<br/><i>Approval of the Board of Supervisors' 2023 Operational Report and 2024 Operational Plan.</i></li> </ul> |
| Phân phối lợi nhuận<br>/Profit distribution     | <p>Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, trích lập sử dụng các quỹ năm 2023.<br/><i>Approving the plan for profit distribution, dividend payment, and fund allocation for 2023.</i></p>  |
| Quyết toán thù lao<br>/Remuneration settlement  | <p>Thông qua quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.<br/><i>Approval of the remuneration settlement of the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2023; Remuneration payment plan for the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2024.</i></p>  |
| Lựa chọn đơn vị kiểm toán<br>/Select an auditor | <p>Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.<br/><i>Approval of the plan to select an auditor for the 2024 Financial Statements.</i></p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ<br/><i>/Issuing shares to increase charter capital</i></p> | <p>Tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2022 ngày 16/6/2022.<br/><i>Continue to issue shares to increase charter capital according to the plan approved by the 2022 Annual General Meeting of Shareholders in Resolution No. 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2022 on June 16, 2022.</i></p>   |
| <p>Các nội dung khác<br/><i>/Other content</i></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đổi tên Công ty/<i>Change the Company's name.</i></li> <li>- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty/<i>Approve the Amendment and Supplement to the Company's Charter.</i></li> <li>- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị/<i>Approve the Amendment and Supplement to the Board of Directors' Operating Regulations.</i></li> <li>- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát/<i>Approve the Amendment and Supplement to the Board of Supervisors' Operating Regulations.</i></li> <li>- Xây dựng phương án tăng vốn Điều lệ Công ty/<i>Develop a plan to increase the Company's Charter Capital.</i></li> </ul> |

**\* Lịch CBTT định kỳ trong năm 2024/ Periodic Information Disclosure Schedule for 2024 – SJ GROUP**

| <p>Ngày công bố<br/><i>/Date of publication</i></p> | <p>Nội dung/Content</p>   |
|---|---|
| <p>24/01/2024</p>                                   | <p>Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023<br/><i>Report on Corporate Governance in 2023</i></p>                                |
| <p>29/01/2024</p>                                   | <p>Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023<br/><i>Q4 2023 Financial Statements</i></p>   |
| <p>13/03/2024</p>                                   | <p>Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán<br/><i>Audited 2023 Financial Statements</i></p>   |
| <p>02/04/2024</p>                                   | <p>Báo cáo thường niên năm 2023<br/><i>2023 Annual Report</i></p>   |
| <p>25/04/2024</p>                                   | <p>Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024<br/><i>Q1 2024 Financial Statements</i></p>   |
| <p>23/07/2024</p>                                   | <p>Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2024<br/><i>Report on Corporate Governance for the First Half of 2024</i></p> |

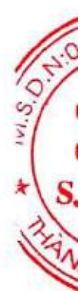
|            |  |
|------------|--|
| 29/07/2024 | Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2024<br><i>Q2 2024 Financial Statements</i>                                |
| 29/08/2024 | Báo cáo tài chính bán niên 2024 (đã soát xét)<br><i>Reviewed Semi-Annual 2024 Financial Statements</i> |
| 23/10/2024 | Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2024<br><i>Q3 2024 Financial Statements</i>                                |

**\* Lịch CBTT khác trong năm 2024/ Other Periodic Information Disclosure Schedule for 2024 – SJ GROUP**

| <b>Ngày<br/>Date</b> | <b>Nội dung/Content</b>  |
|----------------------|--|
| 17/01/2024           | CBTT ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024<br><i>Disclosure of the last registration date for finalizing the list of shareholders to organize the 2024 Annual General Meeting of Shareholders</i> |
| 29/01/2024           | CBTT về việc thay đổi trụ sở Công ty<br><i>Disclosure regarding the change of the Company's headquarters</i>   |
| 26/02/2024           | CBTT về việc thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2024<br><i>Disclosure regarding the invitation to the 2024 Annual General Meeting of Shareholders</i>   |
| 27/02/2024           | CBTT về việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 12<br><i>Disclosure regarding the 12th amendment of the business registration certificate</i>   |
| 27/02/2024           | CBTT về việc thay đổi mẫu dấu<br><i>Disclosure regarding the change of company seal format</i>   |
| 13/03/2024           | Giải trình chênh lệch lợi nhuận so với kỳ trước năm báo cáo<br><i>Explanation of profit differences compared to the previous reporting period</i>  |
| 21/03/2024           | CBTT về Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2024<br><i>Disclosure of the Resolution and Minutes of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders</i>  |
| 30/03/2024           | CBTT về việc miễn nhiệm Phó Tổng giám đốc Nguyễn Đức Diện<br><i>Disclosure regarding the dismissal of Deputy General Director Nguyễn Đức Diện</i>  |



|            |   |
|------------|---|
| 05/04/2024 | CBTT về việc thay đổi tên Công ty<br><i>Disclosure regarding the change of Company name</i>   |
| 12/04/2024 | CBTT về việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 13<br><i>Disclosure regarding the 13th amendment of the business registration certificate</i>  |
| 12/04/2024 | CBTT về việc thay đổi mẫu dấu<br><i>Disclosure regarding the change of company seal format</i>  |
| 20/04/2024 | CBTT về việc thoái vốn tại Công ty liên kết<br><i>Disclosure regarding divestment from an affiliated company</i>  |
| 25/04/2024 | CBTT về việc hoàn thành công tác thoái vốn tại Công ty liên kết<br><i>Disclosure regarding the completion of divestment from an affiliated company</i>  |
| 15/06/2024 | CBTT về việc Thay đổi nhân sự bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty Nguyễn Việt Cường<br><i>Disclosure regarding personnel change and the appointment of Deputy General Director Nguyễn Việt Cường</i>   |
| 15/07/2024 | CBTT về việc miễn nhiệm Tổng giám đốc Đỗ Trọng Quỳnh<br><i>Disclosure regarding the dismissal of General Director Đỗ Trọng Quỳnh</i>  |
| 15/07/2024 | CBTT về việc bổ nhiệm Quyền Tổng giám đốc Nguyễn Việt Cường<br><i>Disclosure regarding the appointment of Acting General Director Nguyễn Việt Cường</i>   |
| 15/07/2024 | CBTT về việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2024<br><i>Disclosure regarding the signing of an audit contract for the 2024 financial statements</i>  |
| 22/08/2024 | CBTT Thay đổi nhân sự về việc Bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đối với ông Bùi Quang Bách<br><i>Disclosure regarding personnel changes and the appointment of Mr. Bùi Quang Bách as Chairman of the Board of Directors</i>   |
| 22/08/2024 | CBTT Thay đổi nhân sự về việc Miễn nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị để bổ nhiệm giữ chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đối với ông Đỗ Văn Bình<br><i>Disclosure of Personnel Changes Regarding the Dismissal of the Chairman of the Board of Directors and Appointment as Vice Chairman of the Board of Directors for Mr. Đỗ Văn Bình</i> |
| 22/08/2024 | CBTT Thay đổi nhân sự về việc bổ nhiệm Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đối với ông Phương Xuân Thụy  |



*[Handwritten signature]*

|            |   |
|------------|---|
|            | <i>Disclosure of Personnel Changes Regarding the Appointment of Mr. Phuong Xuan Thuy as Vice Chairman of the Board of Directors</i> |
| 28/08/2024 | CBTT về hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án NAK<br><i>Disclosure Regarding the Business Cooperation Agreement for the NAK Project</i> |

Trong năm 2024, SJ GROUP đã nhiều lần làm việc với các Quỹ đầu tư trong và ngoài nước có quan tâm đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

*In 2024, SJ GROUP actively engaged with various domestic and international investment funds interested in the company's business operations..*

### **5.3 Định hướng hoạt động quan hệ cổ đông/ Shareholder Relations Strategy**

#### **5.3.1 Hoàn thành tốt nhiệm vụ kinh doanh, bảo đảm lợi ích của cổ đông/ Achieving Business Goals and Ensuring Shareholder Benefits**

Năm 2024, Công ty đã hoàn thành mục tiêu, nhiệm vụ SXKD được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 giao. Công ty đã bảo toàn vốn và đem lại hiệu quả giá trị thặng dư cho cổ đông. Năm 2025 SJ GROUP đặt mục tiêu tiếp tục phấn đấu hoàn thành tốt các mục tiêu kinh doanh nhằm đảm bảo đem lại lợi ích cho các cổ đông.

*In 2024, SJ GROUP successfully met the business targets and objectives set by the 2024 Annual General Meeting of Shareholders. The company safeguarded its capital and generated surplus value for shareholders. Looking ahead to 2025, SJ GROUP aims to continue striving toward achieving its business goals, ensuring sustainable benefits for shareholders.*

#### **5.3.2 Minh bạch tài chính giữ niềm tin với cổ đông/ Financial Transparency to Maintain Shareholder Trust**

Minh bạch tài chính là nguyên tắc căn bản và cốt lõi trong quan hệ cổ đông của SJ GROUP nhiều năm qua và sẽ tiếp tục được phát huy trong năm 2025.

*Financial transparency has been a fundamental principle in SJ GROUP's shareholder relations for many years and will continue to be upheld in 2025.*

#### **5.4 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có phát sinh/ Changes in Owner's Investment Capital: No changes occurred.**

#### **5.5 Giao dịch cổ phiếu quỹ/ Treasury Share Transactions:** Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 958.060 cổ phiếu, trong năm 2024 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

*Current treasury shares: 958,060 shares. In 2024, the company did not conduct any treasury share transactions.*

#### **5.6 Các chứng khoán khác/ Other Securities:** Không có phát sinh/ No new securities transactions occurred.

### **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ Reports and assessments of the Board of Management**

#### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ Assessment of operating results**

Trong năm 2024, thị trường bất động sản trong nước đã phục hồi tích cực nhờ những thay đổi về hành lang pháp lý, tại khu vực Hà Nội giá các căn hộ chung cư và đất nền đã tăng mạnh trong mỗi quý, thiết lập mặt bằng giá mới trên thị trường, đây là nền tảng để năm 2025, thị trường bất động sản bước vào chu kỳ phát triển theo hướng ổn định và bền vững.

*In 2024, the domestic real estate market experienced a positive recovery, driven by regulatory changes. In Hanoi, apartment and land prices surged each quarter, establishing a new price baseline. This sets the stage for the real estate market to enter a stable and sustainable growth cycle in 2025.*

Dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành năm 2024 Công ty đã tập trung công tác sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế như sau:

*Under the leadership of the Board of Directors and Executive Management, SJ GROUP focused on business operations throughout 2024 and successfully achieved the following key economic targets:*

| TT No | Tên chỉ tiêu<br>Indicator                     | ĐVT<br>Unit       | Tổ hợp/Consolidated |       |      | Công ty mẹ/Parent Company |       |      |
|-------|---|-------------------|---------------------|-------|------|---------------------------|-------|------|
|       |   |                   | KH                  | TH    | % HT | KH                        | TH    | % HT |
| 1     | Giá trị SXKD<br>Production and business value | 10 <sup>9</sup> đ | 921                 | 1.417 | 154% | 813                       | 1.362 | 168% |
| 2     | Giá trị đầu tư/Investment value               | 10 <sup>9</sup> đ | 1.421               | 199   | 14%  | 1.035                     | 123   | 12%  |
| 3     | Doanh thu/Revenue                             | 10 <sup>9</sup> đ | 858                 | 652   | 76%  | 750                       | 600   | 80%  |
| 4     | Lợi nhuận/Profit                              | 10 <sup>9</sup> đ | 350                 | 356   | 102% | 350                       | 366   | 105% |

## 2. Tình hình tài chính/Financial Situation

### 2.1. Tình hình tài sản/Assets

Theo báo cáo tài chính năm 2024 (Báo cáo tài chính hợp nhất) đã được kiểm toán, tổng tài sản tại ngày 31/12/2024 là 7.844 tỷ đồng, cụ thể như sau:

*According to the 2024 audited consolidated financial statements, the total assets of SJ GROUP as of December 31, 2024, amounted to 7,844 billion VND, with details as follows:*

*ĐVT: Triệu đồng*

*Unit: Million Dong*

| TT No | Tài sản/Asset                       | Năm 2023  | Năm 2024  | Tăng/ giảm (+, -)<br>Increase/Decrease |           |
|-------|-------------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
|       |                                     |           |           | Giá trị/Value                          | %         |
| A     | Tài sản ngắn hạn/Current Assets     | 4.749.599 | 5.038.895 | + 289.296                              | + 6,09%   |
| I     | Tiền và các khoản tương đương tiền/ | 68.219    | 172.908   | + 104.689                              | + 153,46% |

|           |  |                  |                  |                  |                |
|-----------|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
|           | <i>Cash and cash equivalents</i>   |                  |                  |                  |                |
| II        | Đầu tư tài chính ngắn hạn/ <i>Short-term financial investments</i>                           | 24.469           | 18.325           | - 6.144          | - 25,11%       |
| III       | Các khoản phải thu ngắn hạn/ <i>Short-term receivables</i>                                   | 453.960          | 623.256          | + 169.296        | + 37,29%       |
| IV        | Hàng tồn kho/ <i>Inventories</i>   | 4.182.466        | 4.201.847        | + 19.381         | + 0,46%        |
| V         | Tài sản ngắn hạn khác/ <i>Other short-term assets</i>  | 20.485           | 22.559           | + 2.074          | + 10,12%       |
| <b>B</b>  | <b>Tài sản dài hạn/<i>Non-Current Assets</i></b>   | <b>2.724.379</b> | <b>2.805.367</b> | <b>+ 80.988</b>  | <b>+ 2,97%</b> |
| I         | Các khoản phải thu dài hạn/ <i>Long-term receivables</i>                                     | 117.054          | 117.054          | 0                | 0%             |
| II        | Tài sản cố định/ <i>Fixed assets</i>   | 228.420          | 220.500          | -7.920           | - 3,5%         |
| III       | Bất động sản đầu tư/ <i>Investment properties</i>  | 5.065            | 4.431            | - 634            | - 12,5%        |
| IV        | Tài sản dở dang dài hạn/ <i>Long-term work-in-progress assets</i>                            | 2.292.208        | 2.383.769        | + 91.561         | + 4%           |
| V         | Đầu tư tài chính dài hạn/ <i>Long-term financial investments</i>                             | 53.254           | 42.599           | - 10.655         | - 20%          |
| 1         | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh/ <i>Investments in associates and joint ventures</i> | 8.997            |                  | - 8.997          | - 100%         |
| 2         | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/ <i>Equity investments in other entities</i>                  | 58.243           | 58.243           | 0                | 0%             |
| 3         | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn/ <i>Provision for long-term financial investments</i>      | (14.986)         | (15.644)         | - 658            | - 4,4%         |
| 4         | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ <i>Held-to-maturity investments</i>                         | 1.000            |                  | - 1.000          | - 100%         |
| <b>VI</b> | <b>Tài sản dài hạn khác/<i>Other long-term assets</i></b>                                    | <b>28.378</b>    | <b>37.014</b>    | <b>+ 8.636</b>   | <b>+ 30,4%</b> |
|           | <b>Tổng cộng tài sản/<i>Total Asset</i></b>  | <b>7.473.978</b> | <b>7.844.262</b> | <b>+ 370.284</b> | <b>+ 5%</b>    |

(Nguồn dữ liệu: Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2024 đã được kiểm toán)/  
Financial Data Source: Audited Consolidated Financial Statements of the Company for 2024)

**Qua bảng biểu tình hình tài sản trên cho thấy/ The asset situation presented in the table above indicates:**

(i) Năng lực tài chính của Công ty/*Financial Strength of the Company:*

- Tài sản ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2024 tăng so với đầu năm là 289,296 tỷ đồng, tương ứng tăng 6,09%. /As of December 31, 2024, the company's current assets increased by 289.296 billion VND, equivalent to a 6.09% increase compared to the beginning of the year.

*Trong đó/Including:*

+ Các khoản tiền và tương đương tiền tăng 104,68 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2023, tương ứng tăng 6,09% cho thấy tại thời điểm 31/12/2024 Công ty có nguồn tiền dư trữ tốt hơn so với cuối năm 2023.

*Cash and cash equivalents increased by 104.68 billion VND (+6.09%), indicating improved liquidity and a stronger cash reserve compared to the end of 2023.*

+ Các khoản làm tài sản ngắn hạn tăng bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn tăng 169,296 tỷ đồng so với số đầu năm, tương ứng tăng 137,2%; Hàng tồn kho tăng 19,38 tỷ đồng, tương ứng tăng 0,46%; Tài sản ngắn hạn khác tăng 2,074 tỷ đồng, tương ứng tăng 10,12%, cho thấy trong năm 2024 công tác thu hồi công nợ của Công ty còn chưa triệt để, công tác bán hàng còn chậm, làm tăng giá trị hàng tồn kho so với năm 2023.

*Short-term receivables rose by 169.296 billion VND (+137.2%), suggesting outstanding debt collection challenges. Inventories increased by 19.38 billion VND (+0.46%), reflecting slower sales and higher stock levels. **the short-term assets** increased by **2.074 billion VND** (+10.12%). These figures indicate that in 2024, the Company faced challenges in debt collection, and sales activities were slower, leading to an increase in inventory value compared to 2023.*

+ Các khoản làm tài sản ngắn hạn giảm là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 6,144 tỷ đồng, tương ứng giảm 25,11% so với số đầu năm, do trong năm công ty đã thoái vốn đầu tư tài chính tại Công ty liên kết.

*Short-term financial investments decreased by VND 6.144 billion, equivalent to a 25.11% decrease compared to the beginning of the year, as the Company divested its financial investments in an associated company during the year.*

- Tài sản dài hạn tăng 80,988 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,97% so với số đầu năm.

*Long-term assets increased by VND 80.988 billion, equivalent to a 2.97% increase compared to the beginning of the year.*

(ii) Sự chuyển biến của các khoản mục tài sản/ *Changes in Asset Categories:*

- Tổng tài sản cuối năm 2024 của Công ty tăng so với cuối năm 2023 là 370,284 tỷ đồng tương ứng tăng 5%. Trong đó: Tài sản ngắn hạn năm 2024 tăng so với năm 2023 là 289,296 tỷ đồng, tương ứng tăng 6,09%, tài sản dài hạn tăng 80,98 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,97% dẫn đến tăng tỷ lệ cơ cấu tài sản ngắn hạn tăng 0,69% đồng thời làm giảm tỷ lệ cơ cấu tài sản dài hạn 0,69% so với năm 2023.

- *The Company's total assets at the end of 2024 increased by VND 370.284 billion, equivalent to a 5% increase compared to the end of 2023. Current assets in 2024 increased by VND 289.296 billion, equivalent to a 6.09% increase compared to 2023. Long-term assets increased by VND 80.98 billion, equivalent to a 2.97% increase. his resulted in the short-term asset ratio increasing by 0.69%, while the long-term asset ratio decreased by 0.69% compared to 2023.*



**2.2. Tình hình nợ phải trả/ Liabilities Situation**

*ĐVT: Triệu đồng  
Unit: Million dong*

| TT No     | Nội dung/content   | Năm 2023         | Năm 2024         | Tăng/ giảm (+,-)<br>Increase/Decrease |                |
|-----------|--|------------------|------------------|---------------------------------------|----------------|
|           |  |                  |                  | Giá trị/value                         | %              |
| <b>C</b>  | <b>Nợ phải trả/Liabilities</b>   | <b>4.712.392</b> | <b>4.850.384</b> | <b>+ 137.992</b>                      | <b>+ 2,9%</b>  |
| <b>I</b>  | <b>Nợ ngắn hạn/ Short-term Liabilities</b>                                 | <b>3.057.764</b> | <b>2.257.149</b> | <b>- 802.518</b>                      | <b>- 26,2%</b> |
| 1         | Phải trả người bán ngắn hạn/ Short-term trade payables                     | 141.160          | 113.385          | - 27.775                              | - 20%          |
| 2         | Người mua trả tiền trước/ Advances from customers                          | 3.338            | 655.545          | + 652.207                             | +19.539%       |
| 3         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/ Taxes and other payables to the State | 116.823          | 186.037          | + 69.214                              | + 59%          |
| 4         | Phải trả người lao động/ Payables to employees                             | 15.362           | 14.509           | - 853                                 | - 6%           |
| 5         | Chi phí phải trả ngắn hạn/ Short-term accrued expenses                     | 1.164.004        | 659.810          | - 504.194                             | - 43%          |
| 6         | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/ Short-term unearned revenue             | 599              | 675              | + 76                                  | + 13%          |
| 7         | Phải trả ngắn hạn khác/ Other short-term payables                          | 623.978          | 336.932          | - 287.046                             | - 46%          |
| 8         | Vay ngắn hạn/ Short-term borrowings  | 899.095          | 197.380          | - 701.715                             | - 78%          |
| 9         | Qũy khen thưởng phúc lợi/ Reward and welfare fund                          | 93.405           | 92.876           | - 529                                 | - 1%           |
| <b>II</b> | <b>Nợ dài hạn/ Long-term Liabilities</b>                                   | <b>1.654.628</b> | <b>2.593.235</b> | <b>+ 938.607</b>                      | <b>+ 57%</b>   |
| 1         | Người mua trả tiền trước dài hạn/ Long-term advances from customers        | 193.208          | 193.208          | 0                                     | 0%             |
| 2         | Chi phí phải trả dài hạn/ Long-term accrued expenses                       | 2.959            | 3.206            | + 247                                 | + 8%           |
| 3         | Phải trả dài hạn khác/ Other long-term payables                            | 899.987          | 1.986.816        | + 1.086.829                           | + 121%         |
| 4         | Vay dài hạn/ Long-term borrowings  | 556.427          | 408.047          | - 148.380                             | - 27%          |
| 5         | Dự phòng phải trả dài hạn/ Long-term provisions                            | 2.047            | 1.958            | - 89                                  | - 4%           |
| <b>D</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu/Equity</b>   | <b>2.761.586</b> | <b>2.993.878</b> | <b>+ 232.292</b>                      | <b>+ 8%</b>    |
| 1         | Vốn cổ phần đã phát hành/ Issued share capital                             | 1.148.555        | 1.148.555        |                                       | 0%             |

|   |   |                  |                  |                  |             |
|---|---|------------------|------------------|------------------|-------------|
| 2 | Thặng dư vốn cổ phần/ <i>Share premium</i>                              | 219.017          | 219.017          | 0                | 0%          |
| 3 | Vốn khác của chủ sở hữu/ <i>Other owners' capital</i>                   | 48.750           | 48.750           | 0                | 0%          |
| 4 | Cổ phiếu quỹ/ <i>Treasury shares</i>                                    | (61.161)         | (61.161)         | 0                | 0%          |
| 5 | Quỹ đầu tư phát triển/ <i>Development investment fund</i>               | 749.270          | 749.270          | 0                | 0%          |
| 6 | Quỹ khác thuộc VCSH/ <i>Other equity funds</i>                          | 7.523            | 7.523            | 0                | 0%          |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ <i>Undistributed post-tax profit</i> | 595.591          | 866.238          | + 270.647        | + 45%       |
| 8 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát/ <i>Non-controlling interests</i>       | 54.041           | 15.686           | - 38.355         | - 71%       |
|   | <b>Tổng cộng nguồn vốn/Total Equity</b>                                 | <b>7.473.978</b> | <b>7.844.262</b> | <b>+ 370.284</b> | <b>+ 5%</b> |

Nợ phải trả trong năm 2024 tăng 137,992 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,9% so với cuối năm 2023, trong khi đó tổng nguồn vốn tăng 232,292 tỷ đồng tương ứng tăng 8% so với số cuối năm 2023, dẫn đến cơ cấu nguồn vốn thay đổi, cụ thể như sau:

*Liabilities increased by VND 137.992 billion, equivalent to a 2.9% increase compared to the end of 2023. Meanwhile, total capital increased by VND 232.292 billion, equivalent to an 8% increase compared to the end of 2023, leading to changes in the capital structure as follows:*

+ Nợ ngắn hạn giảm 800,615 tỷ đồng, tương ứng giảm 26,2% so với số cuối năm 2023: Trong đó các khoản phải trả người bán giảm 27,77 tỷ đồng, tương ứng giảm 20%; Chi phí phải trả ngắn hạn giảm 504,19 tỷ đồng, tương ứng giảm 43%; Phải trả ngắn hạn khác giảm 287 tỷ đồng, tương ứng giảm 46%; Vay ngắn hạn giảm 701,7 tỷ đồng giảm 78%; Khoản người mua trả tiền trước tăng so với cuối năm 2023 là 652,207 tỷ đồng (do chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu); Thuế và các khoản phải trả phải nộp nhà nước tăng 69,2 tỷ đồng, tương ứng tăng 59 %.

*Short-term liabilities decreased by VND 800.615 billion, equivalent to a 26.2% decrease compared to the end of 2023: Accounts payable to suppliers decreased by VND 27.77 billion, equivalent to a 20% decrease, Short-term accrued expenses decreased by VND 504.19 billion, equivalent to a 43% decrease, Other short-term payables decreased by VND 287 billion, equivalent to a 46% decrease, Short-term loans decreased by VND 701.7 billion, equivalent to a 78% decrease, Advances from customers increased by VND 652.207 billion compared to the end of 2023 (as they have not yet met revenue recognition conditions), Taxes and amounts payable to the government increased by VND 69.2 billion, equivalent to a 59% increase.*

+ Nợ dài hạn tăng 938,607 tỷ đồng, tương ứng tăng 57% so với cuối năm 2023: Trong đó khoản phải trả dài hạn khác tăng 1.086,8 tỷ đồng, tương ứng tăng 121% (đây là khoản công nợ phải trả theo các hợp đồng hợp tác đầu tư); Khoản vay dài hạn giảm 148 tỷ đồng, tương ứng giảm 27%.

*Long-term liabilities increased by VND 938.607 billion, equivalent to a 57% increase compared to the end of 2023, Other long-term payables increased by VND 1,086.8 billion, equivalent to a 121% increase (this represents liabilities payable under investment cooperation contracts), Long-term loans decreased by VND 148 billion, equivalent to a 27% decrease.*

+ Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 232 tỷ đồng, tương ứng tăng 8% là do kết quả kinh doanh của công ty trong năm có lãi và chưa thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông.

*Owner's equity increased by VND 232 billion, equivalent to an 8% increase, due to the company's profitability during the year and the fact that dividends have not yet been distributed to shareholders.*

+ Về cơ cấu nguồn vốn: Nợ phải trả chiếm 61,8%/tổng tài sản, giảm 1,2% so với cuối năm 2023; nguồn vốn chủ sở hữu chiếm 38,2% tăng tương ứng 1,2% so với cuối năm 2023.

*Capital structure: Liabilities accounted for 61.8% of total assets, decreasing by 1.2% compared to the end of 2023, Owner's equity accounted for 38.2%, increasing by 1.2% compared to the end of 2023.*

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management**

- Định hướng lại hoạt động của các Công ty con, các đơn vị trực thuộc phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn Tổ hợp: Tiến hành rà soát chức năng nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức để sắp xếp, tinh gọn bộ máy và thực hiện tuyển dụng nhân sự mới cũng như tổ chức đào tạo CBCNV nhằm phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới; Điều chỉnh và cơ cấu lại các Phòng ban chức năng của Công ty để phù hợp mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

*Reorienting the operations of subsidiaries and affiliated units in line with the overall development strategy of the Group: Reviewing functions, organizational structures, and streamlining operations while recruiting new personnel and conducting employee training to develop human resources for the company's next growth phase. Additionally, adjusting and restructuring functional departments to align with the company's business model;*

- Xây dựng chiến lược kinh doanh marketing, nâng cấp Website quảng bá hình ảnh các dự án của Công ty; tiếp tục đầu tư hoàn thiện sản phẩm trước khi bán hàng để tối đa hoá hiệu quả đầu tư;

*Developing business and marketing strategies, upgrading the company's website to promote its projects, and continuing to invest in product completion before sales to maximize investment efficiency;*

- Chú trọng tìm kiếm các đối tác có uy tín, tiềm lực tài chính để hợp tác đầu tư.

*Prioritizing partnerships with reputable and financially strong investors to enhance business collaboration;*

- Công ty luôn quan tâm chú trọng tới công tác xây dựng và phát triển nguồn nhân lực. Công tác đào tạo được tiến hành thường xuyên phù hợp với điều kiện thực tế nhằm nâng cao trình độ quản lý cũng như chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty.

*Focusing on human resource development, with continuous training tailored to real-world conditions to improve management and professional expertise, supporting the company's production and business activities.*

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/ Development plans in future**

#### **4.1 Về công tác tài chính/ Financial Strategies**

- Tốc độ tăng trưởng bình quân từ 10 ÷ 15%/năm/ Maintain an average annual growth rate of 10–15%

- Tiếp tục tái cấu trúc tài chính, giảm/cơ cấu lại dư nợ ngân hàng từ nợ ngắn hạn sang nợ trung và dài hạn với lãi suất phù hợp để lành mạnh hóa, cải thiện và nâng cao năng lực tài chính của SJ GROUP./ *Continue financial restructuring, reducing or restructuring bank debt from short-term to medium- and long-term loans with reasonable interest rates to strengthen financial stability and improve SJ GROUP's financial capacity.*

#### 4.2. Về kế hoạch đầu tư/ *Investment Plans*

- Tập trung hoàn chỉnh dứt điểm các thủ tục pháp lý tại các dự án: Về đầu tư, đất đai, quy hoạch, tiền sử dụng đất..., tuân thủ quy định của pháp luật, đảm bảo đủ điều kiện để triển khai đầu tư, kinh doanh, gia tăng giá trị tối đa hóa lợi nhuận từ các dự án.

*Complete the necessary legal procedures for projects related to investment, land use, planning, and land-use fees, ensuring compliance with legal regulations and meeting conditions for investment and business expansion while maximizing project value and profitability*

- Đánh giá lại và thoái vốn ở các dự án không hiệu quả, thu hồi vốn để tập trung nguồn lực vào những dự án hiệu quả, thanh khoản cao.

*Reevaluate and divest from inefficient projects, reallocating capital to high-yield, high-liquidity projects.*

- Tăng cường mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác nước ngoài có năng lực tài chính để nâng cao năng lực cạnh tranh, hợp tác cùng phát triển.

*Expand joint ventures and partnerships with financially strong international partners to enhance competitiveness and foster business development.*

- Tiếp tục nắm bắt cơ hội để phát triển những dự án có tiềm năng và chi phí đầu vào thấp trong điều kiện thị trường đang suy giảm. Tận dụng những chính sách ưu đãi của Chính phủ đối với thị trường bất động sản để huy động vốn cho hoạt động đầu tư.

*Seize opportunities to invest in high-potential projects with low entry costs, especially in the current declining market. Take advantage of government incentives for the real estate sector to raise capital for investment activities.*

#### 4.3. Về chiến lược thị trường/ *Market Strategy*

- Phân khúc thị trường: Khá trở lên.

*Market segment: Mid-to-high-end customers.*

- Thị phần: Tập trung vào thị trường phía Bắc, đặc biệt là Hà Nội và các tỉnh lân cận.

*Market focus: Northern Vietnam, particularly Hanoi and nearby provinces.*

- Sản phẩm/: Các biệt thự, nhà phố, căn hộ chung cư tại các khu đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, thân thiện với môi trường, chất lượng dịch vụ tốt. Đảm bảo giá kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện xây dựng của dự án.

*Products: Villas, townhouses, and condominium apartments in urban areas with synchronized infrastructure, high-quality urban planning, and environmentally friendly landscapes. Ensuring competitive pricing that aligns with market conditions and project construction costs.*

- Khách hàng mục tiêu: Các khách hàng có thu nhập khá và cao.

*Target customers: Individuals and households with moderate to high incomes.*

#### 4.4. Các chiến lược chức năng/Functional Strategies

##### ❖ Về tái cơ cấu bộ máy/Regarding Organizational Restructuring

- Tiếp tục thực hiện giảm các đầu mối trung gian, tinh gọn bộ máy nhằm giảm chi phí.  
*Continue reducing intermediary units and streamlining the organizational structure to cut costs.*

- Nâng cao hiệu quả phối hợp công việc giữa các ban và chi nhánh, đơn vị trực thuộc; giữa Công ty mẹ và các Công ty con.

*Improve coordination between departments, branches, subsidiaries, and between the parent company and its subsidiaries.*

- Xây dựng mô hình quản trị Công ty tiên tiến, đáp ứng yêu cầu phát triển và hội nhập quốc tế.

*Develop an advanced corporate governance model that meets the requirements of development and international integration.*

##### ❖ Về phát triển nguồn nhân lực/Regarding Human Resource Development

- Phát triển nguồn nhân lực, đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ, khoa học công nghệ, xây dựng một đội ngũ cán bộ có năng lực, phù hợp với yêu cầu SXKD của SJ GROUP trong giai đoạn mới.

*Develop human resources by enhancing professional skills and technological expertise, building a team of competent personnel that aligns with SJ GROUP's business and production needs in the new phase.*

- Nâng cao thu nhập cho CBCNV trong SJ GROUP, năm 2025 thu nhập bình quân đạt 25 triệu đồng/người, tạo lập môi trường làm việc lành mạnh, đảm bảo việc làm và chính sách đãi ngộ cho người lao động.

*Increase employees' income, aiming for an average salary of 25 million VND per person in 2025. Create a healthy working environment, ensure job stability, and implement attractive employee benefits.*

##### ❖ Về công tác quản trị rủi ro/Regarding Risk Management

- Giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty./  
*Minimize risks in the company's investment and business activities.*

- Xây dựng, hoàn thiện bộ máy quản lý rủi ro của Công ty.

*Establish and improve the company's risk management structure.*

- Tổ chức hoạt động quản trị rủi ro theo đúng nhiệm vụ để đạt mục tiêu quản lý rủi ro trong tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

*Organize risk management activities properly to achieve risk management objectives across all areas of business operations.*

##### ❖ Về kế hoạch nâng cao chất lượng sản phẩm/Regarding Product Quality Enhancement

- Ứng dụng khoa học công nghệ vào thiết kế, giải pháp thi công, lựa chọn vật liệu để nâng cao chất lượng sản phẩm, năng suất lao động, đẩy nhanh tiến độ và hạ giá thành sản phẩm.

*Apply science and technology in design, construction solutions, and material selection to improve product quality, increase labor productivity, accelerate progress, and reduce costs.*

❖ **Về kế hoạch phát triển hệ thống quản lý thông tin/Regarding Information Management System Development**

- Ứng dụng công nghệ thông tin vào quản trị doanh nghiệp để nâng cao hiệu quả, đảm bảo an ninh thông tin của doanh nghiệp, tiết giảm chi phí quản lý.

*Implement IT solutions in enterprise management to enhance efficiency, ensure information security, and reduce administrative costs.*

- Quy hoạch tổng thể lại hệ thống CNTT; Thiết lập các giải pháp an ninh cho hệ thống của SJ GROUP.

*Develop a comprehensive IT system plan and establish security solutions for SJ GROUP's system.*

- Hình thành một hệ thống CNTT gồm hạ tầng phần cứng, mạng, đường truyền dữ liệu đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật và phù hợp với nhu cầu sử dụng trước mắt và lâu dài của SJ GROUP.

*Build an IT infrastructure consisting of hardware, networks, and data transmission systems that meet technical standards and cater to both short-term and long-term needs of SJ GROUP.*

- Triển khai các ứng dụng CNTT theo mô hình sử dụng Hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp tiên tiến vào hoạt động sản xuất kinh doanh; Giảm thiểu các công việc thủ công nâng cao hiệu quả công việc; Giúp cơ cấu lại hệ thống SXKD hiệu quả hơn.

*Deploy IT applications based on an advanced Enterprise Resource Planning (ERP) system to streamline business operations, reduce manual tasks, and improve overall efficiency.*

**IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/  
ASSESSMENTS OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE COMPANY'S OPERATION**

**1. Các hoạt động của Công ty/Company Activities**

Dưới sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của tập thể Ban điều hành và cán bộ công nhân viên SJ GROUP; Thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 đã hoàn thành các mục tiêu đề như sau/Under the close direction of the Board of Directors and the efforts of the Executive Board and all employees of SJ GROUP, the implementation of the 2024 business and production plan has successfully achieved the following objectives:

## 1.1 Công tác đầu tư/*Investment Activities*

- **Dự án Văn La:** Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh Quyết định giao đất; Hoàn thành cấp phép thi công xây dựng Hạ tầng kỹ thuật; Hoàn thành thẩm định Thiết kế bản vẽ thi công tại cơ quan quản lý Nhà nước và khởi công thi công hạ ngầm đường điện 110kV; Trình cơ quan quản lý Nhà nước điều chỉnh quy hoạch phần ngầm; Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi nhà trẻ, trường học.

*Van La Project: Completed approval for the adjustment of the Land Allocation Decision; Obtained construction permits for technical infrastructure; Completed the evaluation of construction drawings by the State management agency and commenced undergrounding the 110kV power line; Submitted requests for underground planning adjustments to the State management agency; Completed feasibility study evaluation for kindergartens and schools.*

- **Dự án Nam An Khánh:** Hoàn thành phương án quy hoạch sử dụng đất cao tầng, hỗn hợp; Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước để thống nhất phương án điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; Hoàn thành GPMB, triển khai thi công Hạ tầng kỹ thuật khu vực Nghĩa trang Vân Lũng; Triển khai thi công các ô CX thuộc phân khu Vistalago; EVN Hà Nội chấp thuận cho điện lực Hoài Đức nhận bàn giao trạm biến áp;

*Nam An Khanh Project: Finalized the land use planning for high-rise and mixed-use areas; Worked with State management agencies to finalize investment policy adjustments; Completed site clearance and commenced technical infrastructure construction in Van Lung Cemetery; Began construction of green spaces in the Vistalago subdivision; EVN Hanoi approved the handover of the substation to Hoai Duc Power Company.*

- **Dự án Nam An Khánh Mở rộng:** Làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước về điều chỉnh Chủ trương đầu tư dự án (riêng phần tiến độ); xác định cơ chế đất dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại.

*Nam An Khanh Expansion Project: Coordinated with State management agencies to adjust the investment policy (particularly regarding progress); Defined the land service mechanism to facilitate the remaining site clearance.*

- **Dự án Tiến Xuân:** : Hoàn thành lồng ghép cơ cấu sử dụng đất Dự án vào Quy hoạch phân khu Hòa Lạc, các Quy hoạch phân khu này đã được UBND TP phê duyệt.

*Tien Xuan Project: Integrated the project's land use plan into the Hoa Lac sub-regional planning, which has been approved by the Hanoi People's Committee.*

- **Dự án Hòa Hải:** : Hoàn thành lập đồ án QH 1/500 dự án; Triển khai thi công hàng rào bao quanh, bảo vệ mặt bằng dự án.

*Hoa Hai Project: Completed the 1/500 zoning plan; Initiated perimeter fencing and site security measures.*

- **Dự án Ngọc Vừng:** Bám cơ quan quản lý Nhà nước thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500.

**Ngoc Vung Project:** Worked with the State management agency to appraise and approve the 1/500 detailed zoning plan

- **Dự án Thịnh Lang - Hoà Bình:** Được cơ quan quản lý Nhà nước gia hạn tiến độ thực hiện dự án; Chi trả bồi thường GPMB được 153/186 hộ, đạt 83,5% diện tích; Triển khai Thiết kế cảnh quan tổng thể, thiết kế công trình nhà thấp tầng.

**Thinh Lang - Hoa Binh Project:** Obtained an extension for project implementation from the State management agency; Completed compensation for 153 out of 186 households, reaching 83.5% of the total land area; Initiated the overall landscape design and low-rise building design

## 1.2 Công tác kinh doanh/Business Operations

- **Dự án Nam An Khánh/Nam An Khanh Project:**

+ Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; Hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng mua nhà.

*Launched sales for several low-rise residential; Completed procedures for granting land use rights certificates to homebuyers.*

+ Giải quyết tồn tại với nhà đầu tư cấp 2 phục vụ công tác thu hồi công nợ.

*Resolved issues with 02 investors to facilitate debt recovery.*

- **Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì/My Dinh - Me Tri Urban Area Project**

+ Thu vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 tại các khu cao tầng./ Collected capital and managed commercial spaces on the first floor of high-rise buildings.

+ Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư CT4.

*Coordinated with State management agencies to hand over CT4 apartment building to the building management board.*

- **Dự án Văn La/Van La Project**

+ Triển khai làm việc với khách hàng cũ.

*Engaged with previous customers.*

+ Tổ chức cuộc thi đặt tên thương mại cho dự án.

*Organized a commercial naming competition for the project.*

- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng - Hoà Bình:** Xây dựng phương án kinh doanh khu đất thấp tầng còn lại.

- **Tran Hung Dao Expansion - Hoa Binh Project:** Developed a business strategy for the remaining low-rise land plots.

## 1.3 Công tác tài chính/Financial Activities

- Hoàn thành công tác chi trả cổ tức năm 2016-2017 cho các cổ đông/Completed dividend payments for the 2016-2017 period to shareholders.



- Thực hiện thoái vốn đối với các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả: Hoàn thành thoái vốn tại SUDICO Xây dựng. / *Divested from inefficient financial investments: Successfully withdrew capital from SUDICO Construction.*

- Tiếp tục triển khai hỗ trợ khách hàng mua nhà và giải ngân vốn vay tại các ngân hàng.  
*Continued to support homebuyers and facilitate loan disbursements through banks.*

#### 1.4 Công tác sắp xếp, đổi mới và tái cấu trúc doanh nghiệp/*Corporate Restructuring and Reform*

- Tiếp tục thực hiện kiện toàn, cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban Công ty và các đơn vị trực thuộc; Sắp xếp nhân sự các Ban, đơn vị đảm bảo ổn định bộ máy tổ chức; Tập trung nâng cao năng lực hoạt động, kịp thời đáp ứng kế hoạch phát triển Công ty trong thời kỳ mới.

- *Continued to consolidate and restructure the organizational framework and responsibilities of company departments and subsidiaries; Arranged personnel to ensure operational stability; Focused on improving operational efficiency to meet the company's development needs in the new era.*

- Hoàn thành công tác đổi tên Công ty để xây dựng một thương hiệu mới, một bộ mặt mới trên thị trường Việt Nam và Quốc tế.

*Completed the company's name change to establish a new brand identity and market presence both domestically and internationally.*

- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu hoạt động theo mô hình sở hữu mới, rà soát điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định, nội quy, quy chế nội bộ của Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thống nhất, minh bạch để áp dụng trong toàn Tổ hợp.

*Strengthened corporate governance to align with the new ownership model; Reviewed, revised, supplemented, and completed internal regulations, policies, and procedures to create a unified and transparent legal framework across the organization.*

- Nâng cao trách nhiệm và sự phối hợp trong triển khai các hoạt động SXKD của Công ty giữa các Phòng/Ban chức năng, đơn vị, đảm bảo sự hỗ trợ, tương tác trong các hoạt động, đồng thời sử dụng tối đa lợi thế các nguồn lực của Công ty mẹ và các Công ty con.

*Enhanced responsibility and coordination among departments and subsidiaries to ensure smooth business operations while leveraging the resources of both the parent company and its subsidiaries.*

#### 1.5 Hoạt động các công ty con/*Subsidiary Operations*

- Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hoà Bình.

*SUDICO Hoa Binh JSC: Conducted site clearance for the Thinh Lang Residential Area in Hoa Binh City, Hoa Binh Province.*

- Công ty TNHH SJ Tiên Xuân tiếp tục thực hiện nghiên cứu thị trường, lập ý tưởng quy hoạch dự án.



*SJ Tien Xuan Co., Ltd.: Continued market research and project planning.*

- Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành các khu đô thị (khu đô thị Mỹ Đình, tòa nhà 3B Trường Chinh...)

*SJ Services JSC: Maintained management and operation of urban areas (My Dinh Urban Area, 3B Truong Chinh Building, etc.).*

### **1.6 Công tác đoàn thể quần chúng và an sinh xã hội/Labor Union and Social Welfare Activities:**

- Tích cực hưởng ứng, phát động và tổ chức các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của cán bộ công nhân viên.

*Actively participated in and organized union activities to boost employee morale and motivation.*

- Đời sống vật chất tinh thần cán bộ công nhân viên không ngừng được nâng cao, mức lương thu nhập bình quân ổn định, tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên yên tâm công tác, gắn bó cùng sự phát triển của Công ty.

*Continuously improved employees' material and spiritual well-being; Maintained stable average income levels, ensuring employee satisfaction and long-term commitment to the company.*

### **1.7 Trách nhiệm đối với môi trường/Environmental Responsibility**

Ngoài việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về môi trường, Công ty luôn chủ động đổi mới, sáng tạo các giải pháp kiến tạo môi trường xanh, sạch, đẹp đối với từng sản phẩm dự án. Bằng cách thực hiện kiểm tra, áp dụng phương án, biện pháp quản lý, kỹ thuật, các nguy cơ xảy ra sự cố môi trường được giám sát chặt chẽ và loại bỏ. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường phát động các công tác nâng cao ý thức bảo vệ môi trường đến từng cán bộ công nhân viên công ty, góp phần tích cực bảo vệ môi trường chung của cộng đồng.

*In addition to strictly complying with environmental regulations, the company proactively innovates and implements solutions to create green, clean, and beautiful environments for all projects. Environmental risks are closely monitored and eliminated through inspections, management measures, and technical solutions. Furthermore, the company promotes environmental awareness among employees, making a positive contribution to the broader community's environmental protection efforts.*

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc/Board of Directors' Assessment of the Board of Management's Performance**

Trong năm 2024, trong bối cảnh đối mặt với nhiều biến động của nền kinh tế nói chung và những khó khăn nội tại của SJ GROUP nói riêng, Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành và hoàn thành những nhiệm vụ chính trong năm 2024.

*In 2024, amid various economic fluctuations and internal challenges faced by SJ GROUP, the Board of Directors acknowledges and highly appreciates the efforts of the Board of Management in management and in fulfilling key tasks throughout the year.*

- Ban Tổng giám đốc dưới sự chỉ đạo và giám sát của Hội đồng quản trị đã có sự phân công nhiệm vụ phù hợp, rõ ràng, hiệu quả trong công tác điều hành các lĩnh vực, hoạt động của Công ty.

*Under the direction and supervision of the Board of Directors, the Board of Management effectively assigned responsibilities, ensuring clarity and efficiency in managing the company's operations and business activities.*

- Trong công tác triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc nắm rõ chiến lược của Hội đồng quản trị đề ra, tuân thủ chặt chẽ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, quy định của SJ GROUP, bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị, đảm bảo tiến độ và nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.

*In executing business plans, the Board of Management remained fully aligned with the strategies set forth by the Board of Directors, strictly complying with legal regulations, SJ GROUP's policies, and the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors. They adhered to schedules and strived to meet the established targets.*

- Trong công tác quản trị nhân lực, Ban Tổng giám đốc đã đề xuất xây dựng cơ cấu tổ chức, sắp xếp nhân sự tối ưu hóa năng lực cũng như chú trọng thực hiện quan tâm, xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, gắn bó,...đáp ứng yêu cầu về nguồn nhân lực phục vụ mục tiêu phát triển công ty trong giai đoạn mới.

*In terms of human resource management, the Board of Management proposed and implemented an optimized organizational structure, ensuring the effective allocation of personnel. Additionally, it placed strong emphasis on creating an ideal, engaging work environment to secure a skilled workforce essential for the company's future development.*

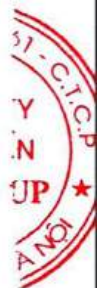
- Hội đồng quản trị luôn duy trì thực hiện công tác giám sát, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý điều hành doanh nghiệp theo quy định. Ban Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo, đề xuất và kiến nghị kịp thời với Hội đồng quản trị trong hoạt động thực tế, giúp hoạt động SXKD luôn đi đúng định hướng, đúng tiêu chí của công ty.

*The Board of Directors consistently monitored and supported the Board of Management in managing the company in accordance with regulations. The Board of Management regularly reported, proposed, and provided timely recommendations to the Board of Directors, ensuring that business operations aligned with the company's strategic direction and objectives.*

### **3. Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị/ orientations of the Board of Directors**

Trên cơ sở kết quả SXKD của SJ GROUP và Tổ hợp SJ GROUP đạt được trong năm 2024 và Dự kiến kế hoạch SXKD năm 2025, hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 sẽ được tập trung vào các định hướng sau:

*Based on the business results of SJ GROUP and the SJ GROUP Complex in 2024, as well as the projected business plan for 2025, the Board of Directors will focus on the following key directions in 2025:*



- Đảm bảo hoạt động của SJ GROUP tăng trưởng, hiệu quả.

*Ensuring the sustainable growth and efficiency of SJ GROUP's operations.*

- Tổ chức triển khai hoàn thành các mục tiêu nhiệm vụ của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

*Organizing and executing the objectives and tasks outlined in the 2025 Annual General Meeting of Shareholders' Resolution, striving to achieve and exceed the business targets approved by the General Meeting of Shareholders.*

- Thực hiện đúng/hoàn thành trách nhiệm của Hội đồng quản trị trước Đại hội đồng cổ đông với các quy định cụ thể về trách nhiệm/quyền hạn tại Điều lệ Công ty và quy định của Nhà nước về trách nhiệm/quyền hạn của Hội đồng quản trị về quản trị với Công ty đại chúng.

*Fulfilling the Board of Directors' responsibilities to the General Meeting of Shareholders in accordance with the company's Charter and government regulations on corporate governance in public companies.*

- Chỉ đạo/Giám sát Ban điều hành, cán bộ quản lý khác trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị đảm bảo hoạt động của SJ GROUP tăng trưởng, hiệu quả.

*Directing and overseeing the Executive Board and other management personnel in implementing the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors, ensuring the sustainable and effective development of SJ GROUP.*

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY/ CORPORATE GOVERNANCE

### 1. Hội đồng quản trị/ Board of Directors

#### 1.1 Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ Members and structure of the Board of Directors

| TT<br>No | Họ và tên<br>Full name                  | Chức danh<br>Position  | Tỷ lệ sở hữu/<br>được ủy quyền<br>ownership<br>percentages of<br>voting shares | Chức danh tại các Công ty khác<br>The list of positions that a member of<br>the Board of Directors at the Company<br>holds at other companies                      |
|----------|---|--|--|--|
| 1        | Bùi Quang Bách<br>Mr. Bui Quang<br>Bach | Chủ tịch<br>HĐQT<br>Chairman                                       | 0%   | TV HĐQT CTCP TASCO;<br>TV HĐQT CTCP SAM Holdings;<br>TV HĐQT CTCP Chứng khoán Q.Gia<br>TV HĐQT TCT CP BH Hùng Vương<br>TV HĐQT CTCP Bất động sản Capella           |
| 2        | Đỗ Văn Bình<br>Mr. Do Van Binh          | Phó CT<br>HĐQT<br>Vice<br>Chairman of<br>the Board of<br>Directors | 7,81%  | Chủ tịch CTCP Tập đoàn Đầu tư Tài<br>chính và Xây dựng Đại Dương; Tổng<br>giám đốc CTCP Thủy điện Sông Bạc;<br>Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV<br>SUDICO Tiên Xuân. |

|   |   |  |         |   |
|---|---|--|---------|---|
| 3 | <p>Phuong Xuan Thuy<br/> <i>Mr. Phuong Xuan Thuy</i></p>    | <p>Phó CT HĐQT<br/> <i>Vice Chairman of the Board of Directors</i></p> | 0%      | <p>Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư Infinity Group;<br/>                 Chủ tịch HĐQT CTCP SACOM Tuyền Lâm;<br/>                 PCT HĐQT CTCP SAM Holdings;<br/>                 Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen;<br/>                 Thành viên HĐQT CTCP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ</p> |
| 4 | <p>Chu Thị Thu Hương<br/> <i>Mrs. Chu Thi Thu Huong</i></p> | <p>TV HĐQT<br/> <i>Member of BOD</i></p>                               | 0%      |   |
| 5 | <p>Nguyễn Phú Cường<br/> <i>Mr. Nguyen Phu Cuong</i></p>    | <p>TV HĐQT<br/> <i>Member of BOD</i></p>                               | 0,6008% | <p>Phó Chủ tịch HĐQT CTCP XNK Thủy sản Hà Nội</p>   |

### 1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/ *The committees of the Board of Directors*

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị Công ty hiện nay chưa thành lập, tuy nhiên để tăng cường công tác chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị thực hiện phân công từng thành viên thực hiện giám sát, theo dõi từng mảng hoạt động của Công ty và thực hiện theo phân công nhiệm vụ của Hội đồng quản trị.

*The Board of Directors of the Company has not yet established subcommittees. However, in order to strengthen the direction and supervision of the Company's operations, the Board of Directors assigns each member to oversee and monitor specific areas of the Company's activities and carry out tasks as assigned by the Board of Directors.*

### 1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024/*Activities of the Board of Directors in 2024*

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như kế hoạch công tác năm 2024. Hội đồng quản trị đã duy trì với số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 (năm) thành viên.

*In accordance with the provisions of the Charter and Regulations on the operation of the Board of Directors as well as the work plan for 2024. The Board of Directors has maintained the number of Board members at 05 (five) members.*

Báo cáo ghi nhận sự tham gia của thành viên Hội đồng quản trị tại các cuộc họp Hội đồng quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

*The report records the participation of the Board of Directors' members in Board meetings for the financial year ending December 31, 2024, as follows:*

| TT/<br>No | Thành viên HĐQT<br>Board of Director        | Chức vụ/<br>Position                                | Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên HĐQT/<br>Start Date/No Longer a Board Member | Số buổi họp HĐQT tham dự/<br>No of Board Meetings Attended | Tỷ lệ tham dự họp/<br>Attendance Rate | Lý do không tham dự họp/<br>Reason for Non-Attendance |
|-----------|---|---|---|--|---------------------------------------|---|
| 1         | Bùi Quang Bách<br>Mr. Bui Quang Bach        | Chủ tịch HĐQT<br>Chairman of the Board of Directors | 16/03/2023  | 05/05  | 100%                                  |   |
| 2         | Đỗ Văn Bình<br>Mr. Do Van Binh              | PCT HĐQT<br>Vice Chairman of the Board of Directors | 30/06/2012  | 05/05  | 100%                                  |   |
| 3         | Phương Xuân Thụy<br>Mr. Phung Xuan Thuy     | PCT HĐQT<br>Vice Chairman of the Board of Directors | 16/03/2023  | 05/05  | 100%                                  |   |
| 4         | Chu Thị Thu Hương<br>Mrs. Chu Thi Thu Huong | TV. HĐQT<br>Board Member                            | 16/06/2022  | 05/05  | 100%                                  |   |
| 5         | Nguyễn Phú Cường<br>Mr. Nguyen Phu Cuong    | TV. HĐQT<br>Board Member                            | 30/06/2012  | 05/05  | 100%                                  |   |

Trong năm 2024, tại Phiên họp Hội đồng quản trị số 05/NQ-CT-HĐQT ngày 21/8/2024, Hội đồng quản trị đã bầu ông Bùi Quang Bách thành viên Hội đồng quản trị giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025; Miễn nhiệm ông Đỗ Văn Bình Chủ tịch Hội đồng quản trị để giữ chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025; Bầu ông Phương Xuân Thụy thành viên Hội đồng quản trị làm Phó chủ tịch Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

*In 2024, at the Board of Directors Meeting No. 05/NQ-CT-HĐQT dated August 21, 2024, the Board of Directors elected Mr. Bui Quang Bach, a member of the Board of*

*Directors, to hold the position of Chairman of the Board of Directors for the 2020-2025 term; dismissed Mr. Do Van Binh, Chairman of the Board of Directors, to hold the position of Vice Chairman of the Board of Directors for the 2020-2025 term; elected Mr. Phuong Xuan Thuy, a member of the Board of Directors, as Vice Chairman of the Board of Directors of the company for the 2020-2025 term.*

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị SJ GROUP đã tổ chức 05 cuộc họp. Ngoài các phiên họp, HĐQT đã giải quyết các công việc liên quan đến hoạt động SXKD và quản lý, HĐQT đã tổ chức lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên bằng văn bản, các hồ sơ lấy ý kiến được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, HĐQT đã ban hành 87 Nghị quyết và 07 Quyết định (chi tiết theo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2024 đã được công bố trên trang Web của Công ty).

*In 2024, the Board of Directors of SJ GROUP held five meetings. In addition to these meetings, the Board addressed matters related to business operations and management. The Board also conducted voting by written consultation, ensuring compliance with the provisions of the Enterprise Law and the Company's Charter. Throughout the year, the Board issued 87 Resolutions and 07 Decisions (details can be found in the 2024 Corporate Governance Report published on the Company's website).*

Các Nghị quyết, các Quyết định của Hội đồng quản trị SJ GROUP được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, quy định của SJ GROUP.

*The Resolutions and Decisions of the Board of Directors of SJ GROUP were issued in accordance with legal regulations and the company's internal policies.*

Thông qua các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện việc chỉ đạo, giám sát thực hiện đối với Ban Tổng giám đốc, bộ máy chuyên môn, cụ thể:

*Through these Resolutions and Decisions, the Board directed and supervised the implementation of tasks by the Board of Management and the specialized departments, specifically:*

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

*Directing and supervising the implementation of the resolutions passed at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.*

- 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.

*Directing and supervising the General Director in executing the Board's Resolutions and Decisions in detail across various fields related to the operations of SJ GROUP and the Corporation.*

- 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.

*Overseeing liquidity management, debt repayment, debt restructuring, and negotiations for project financing and disbursement for SJ GROUP and the Corporation.*

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai bán sản phẩm, giải pháp gia tăng giá trị hàng hóa của SJ GROUP.



*Directing and supervising product sales activities and strategies to enhance the value of SJ GROUP's goods and services.*

- 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.

*Ensuring compliance with labor policies, workplace conditions, the implementation of the Collective Labor Agreement, and other employee benefits in accordance with state regulations.*

- 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.

*Overseeing other responsibilities of the Board of Directors as stipulated by law and the Charter of SJ GROUP.*

*Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập/ Activities of Independent Board Members*

- Thành viên hội đồng quản trị độc lập đã tham gia vào các hoạt động hoạch định, đảm bảo tuân thủ quy định về quản trị; đóng góp ý kiến, phân biện chiến lược thúc đẩy các biện pháp tối ưu lợi ích của Công ty.

*Independent Board members actively participated in strategic planning, ensuring compliance with corporate governance regulations. They contributed opinions, provided critical assessments, and played a role in optimizing the company's interests.*

## 2. Ban kiểm soát/ Board of Supervisors

### 2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Members and structure of the Board of Supervisors

| TT/No | Thành viên BKS/<br>Board of Supervisors<br>Member    | Chức<br>vụ/Position       | Ngày bắt<br>đầu/Không<br>còn là thành<br>viên BKS/<br>Start Date/No<br>Longer a<br>Member of the<br>Board of<br>Supervisors | Số buổi họp<br>BKS tham<br>dự/<br>Number of<br>meetings<br>attended | Tỷ lệ tham<br>dự họp/<br>Attendance<br>rate | Lý do<br>không<br>tham dự<br>họp/<br>Reason for<br>not<br>attending<br>the meeting |
|-------|--|---------------------------|---|---|---|--|
| 1     | Lê Thị Thùy<br>Mrs. Le thi Thuy                      | Trưởng BKS<br>Head of BS  | 16/06/2022<br>June 16, 2022   | 04/04   | 100%  |  |
| 2     | Trần Thị Thanh Huyền<br>Mrs. Tran Thi Thanh<br>Huyen | TV BKS<br>Member of<br>BS | 16/06/2022<br>June 16, 2022   | 04/04   | 100%  |  |
| 3     | Nguyễn Ngọc Thắng<br>Mr. Nguyen Ngoc<br>Thang        | TV BKS<br>Member of<br>BS | 30/06/2012<br>June 30, 2012   | 04/04   | 100%  |  |



## 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2024/Activities of the Board of Supervisors in 2024

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 2024 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 thông qua Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông, 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.

*The activities of the Board of Supervisors strictly comply with the Company's Charter of Organization and Operation and the Board of Supervisors' Regulations. The implementation of supervision and inspection in the Company is carried out according to the 2024 plan approved by the General Meeting of Shareholders. The Board of Supervisors holds meetings and collects opinions on issues of SJ GROUP such as approving the Report submitted to the General Meeting of Shareholders, the Board of Supervisors' inspection and supervision plan, the implementation of regulations, internal management regulations... contributing opinions in the management work at 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 2024 tập trung vào các vấn đề sau:

*During the working process, the Board of Supervisors regularly exchanges work via email and telephone so that the Board of Supervisors' activities are carried out promptly, continuously and with the highest efficiency. The implementation of inspection and supervision of SJ GROUP by the Board of Supervisors in 2024 focuses on the following issues:*

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;  
*Supervise the management and operation of production and business activities;*
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị;

*Supervise the implementation of the Charter of the organization and operation, the implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Resolutions of the Board of Directors;*

- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024;  
*Supervise the implementation of the 2024 production and business plan;*
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;

*Supervise the mobilization, use of capital, capital balance and cash flow management; profit distribution;*

- Giám sát tình hình tái cấu trúc của Công ty;  
*Supervise the restructuring of the Company;*
- 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;

*Attend all meetings of the Board of Directors, make recommendations to the Board of Directors and the Board of Management on the implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders;*

- 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 2024 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

*Appraise the Report on the assessment of the management work of the Board of Directors, the operation of the General Director, the Report on the business situation and the Financial Statement of 2024 of the Company; Audit report of Ernst & Young Vietnam Co., Ltd., review the independent audit plan of Ernst & Young Vietnam Co., Ltd.*

### **2.3 Đánh giá của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty trong năm 2024 /Evaluation of the Board of Supervisors on the Company's operations in 2024**

#### **2.3.1 Kết quả giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị/Results of monitoring the operations of the Board of Directors**

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:

*The members of the Board of Directors have made great efforts in implementing the Resolutions approved by the General Meeting of Shareholders, establishing orientations, directing the Company's operations, discussing and deciding on key issues of the Company. The Resolutions and Decisions of the Board of Directors are consistent with the functions and powers prescribed by law and the Company's charter, specifically as follows.*

- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên SJ GROUP năm 2024;

*Directing and supervising the implementation of the Resolution of the SJ GROUP Annual General Meeting of Shareholders in 2024;*

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;

*Directing and supervising the implementation of Resolutions and Decisions of the Board of Directors;*

- Chỉ đạo, 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;

*Directing and supervising the risk management throughout the SJ GROUP Group related to investment activities, ensuring financial safety in SJ GROUP's operations;*

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2024; Giám sát việc triển khai bán hàng của SJ GROUP;

*Directing and supervising the implementation of the 2024 Business Plan; Supervising the implementation of sales of 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;

*Direct and supervise the assurance of regimes for employees according to State regulations; working environment conditions, implementation of collective labor agreements, other regimes with employees;*

- 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.

*Regularly direct, inspect and grasp the situation of all aspects of the enterprise's operations, inspect and listen to the General Director's quarterly business and production results reports and promptly provide solutions to arising issues.*

- 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.

*For contracts of large value requiring approval, the Board of Directors' decision or the General Meeting of Shareholders' authorization for the Board of Directors shall be considered by the Board of Directors to issue a resolution for approval before being assigned to the General Director for signature and implementation.*

- 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.

*Projects implemented before the investment project is approved shall be considered and approved by the Board of Directors with the work contents and values attached to ensure compliance with regulations and procedures for basic construction investment.*

- Các biện pháp đề 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.

*Measures to direct and operate production and business proposed by the General Director shall be considered and approved by the Board of Directors on the principle of collective assurance of objectivity and concentration of the intelligence of the Board of Directors' members.*

### **2.3.2 Kết quả giám sát đối với hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng giám đốc/ Results of monitoring the business operations of the Board of Management.**

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.

*In the process of operating production and business operations, the Board of Management has proactively proposed solutions and proposed opinions to the Board of Directors on issues under the decision-making authority of the Company's Board of Directors.*

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.

*The activities of the General Director are carried out in accordance with the Law, Resolutions of the General Meeting of Shareholders, Resolutions and Decisions of the Board of Directors.*

- Bộ máy điều hành đã thực hiện tinh giảm đáng kể, sắp xếp lại bộ máy quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con.

*The executive apparatus has been significantly streamlined, rearranging the management apparatus from the parent company to the subsidiaries.*

- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2024 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 2024.

*Based on the assessment of the 2024 Production and Business Plan targets and the implementation of key objectives. The main targets in the 2024 production and business plan have been completed.*

### **2.3.3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty/Evaluation of the coordination of activities between the Board of Supervisors and the Board of Directors, the Executive Board of the Company.**

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. Mỗi 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.

*The activities of the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervisors of the Company are regulated by the Law on Enterprises, the Charter of the Company's organization and operation. The coordination relationship between the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervisors is coordinated and follows the functions and tasks.*

Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hỗ trợ 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.

*The Board of Directors and the Board of Management of the Company have supported the Board of Supervisors to perform its functions. The opinions of the Board of Supervisors have always been fully and promptly responded to by the Board of Directors and the General Director.*

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 nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

*The Board of Directors always invites the Board of Supervisors to participate in meetings, the issues raised are all highly agreed upon by the members of the Board of Directors. Resolutions and Decisions are issued promptly and promptly sent to the Board of Supervisors and related departments.*

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.

*The Board of Directors, Board of Supervisors, Board of Management and the company's management staff closely coordinate in the operation and management of production and business activities.*

### **2.3.4 Đánh giá về việc thực hiện chế độ kế toán và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024/ Assessment of the implementation of the accounting regime and appraisal of the 2024 Financial Statements.**

Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2024 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.

*The semi-annual and 2024 Financial Statements have been prepared on the basis of selecting appropriate accounting policies and applying these policies consistently, making assessments and estimates that are reasonable and prudent, in compliance with regulations, Accounting Standards and the Vietnamese Accounting Policies For Enterprises.*

Các Báo cáo tài chính bán niên và năm 2024 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2024 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.

*The semi-annual and 2024 Financial Statements have presented full and clear information about events in the 2024 fiscal year in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and Accounting Policies For Enterprises. The above financial statements have been reviewed and audited by Ernst & Young Vietnam Co., Ltd. and have no unqualified opinions from the auditors.*

Các chính sách kế toán, tài chính, thuế có sự thay đổi trong năm 2024 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 2024 của Công ty.

*The State's accounting, financial and tax policies that have changed in 2024 have been applied and implemented consistently by the Company in accordance with regulations and are specifically explained in the Company's 2024 Financial Statements.*

Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2024 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.

*The Board of Supervisors agrees with the independent auditors that the Company's 2024 Financial Statements have honestly and reasonably reflected, in all material respects, the financial situation, cash flow situation and changes in equity for the fiscal year ended on the same day in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting Policies For Enterprises and legal regulations related to the preparation and presentation of financial statements.*

**3. Các giao dịch, thù lao và các lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Ban KTNB và Người phụ trách quản trị Công ty/Transactions, remuneration and benefits of the Board of Directors, Board of Supervisors, Board of Management, Chief Financial Officer, Chief Accountant, Head of Internal Audit Department and Person in charge of corporate governance.**

### 3.1 Lương, thưởng, thù lao, các lợi ích khác/Salary, rewards, remuneration, and benefits.

DVT: đồng/Unit: Dong

| TT/<br>No | Họ và tên/Full name                                  | Chức vụ/<br>Position                                      | Tiền lương<br>/Salary | Thù lao/<br>Remuneration | Tiền bồi<br>đưỡng lễ tết/<br>Holiday<br>allowance |
|-----------|--|---|-----------------------|--------------------------|---|
| 1         | Bùi Quang Bách<br>Mr. Bui Quang Bach                 | Chủ tịch HĐQT<br>Chairman of the<br>Board of Directors    |                       | 104.734.694              | 1.000.000   |
| 2         | Đỗ Văn Bình<br>Mr. Do Van Binh                       | PCT HĐQT<br>Vice Chairman of<br>the Board of<br>Directors | 709.368.678           | 111.265.306              | 63.614.057  |
| 3         | Phuong Xuân Thủy<br>Mr. Phuong Xuan Thuy             | PCT HĐQT<br>Vice Chairman of<br>the Board of<br>Directors |                       | 96.000.000               | 1.000.000   |
| 4         | Chu Thị Thu Hương<br>Mrs. Chu Thi Thu Huong          | TV. HĐQT<br>Member of BOD                                 |                       | 96.000.000               | 1.000.000   |
| 5         | Nguyễn Phú Cường<br>Mr. Nguyen Phu Cuong             | TV. HĐQT<br>Member of BOD                                 | 461.706.371           | 96.000.000               | 42.975.531  |
| 8         | Lê Thị Thùy<br>Mrs. Le Thi Thuy                      | Trưởng BKS<br>Head of<br>Supervisory Board                |                       | 96.000.000               | 1.000.000   |
| 9         | Trần Thị Thanh Huyền<br>Mrs. Tran Thi Thanh<br>Huyen | TV. BKS<br>Member of BS                                   |                       | 60.000.000               | 1.000.000   |
| 10        | Nguyễn Ngọc Thắng<br>Mr. Nguyen Ngoc Thang           | TV. BKS<br>Member of BS                                   |                       | 60.000.000               | 1.000.000   |
| 11        | Nguyễn Việt Cường<br>Mr. Nguyen Viet Cuong           | Q. Tổng giám đốc<br>Acting General<br>Director            | 326.309.842           |                          | 27.692.487  |
| 12        | Đỗ Trọng Quỳnh<br>Mr. Do Trong Quynh                 | Tổng giám đốc<br>General Director                         | 258.542.391           |                          | 1.800.000   |
| 13        | Trần Oanh<br>Mrs. Tran Oanh                          | Phó TGĐ<br>Deputy General<br>Director                     | 463.166.460           |                          | 41.097.205  |
| 14        | Nguyễn Trần Dũng<br>Mr. Nguyen Tran Dung             | Phó TGĐ<br>Deputy General<br>Director                     | 469.060.435           |                          | 43.588.370  |

|    |   |  |                      |                    |                    |
|----|---|--|----------------------|--------------------|--------------------|
| 15 | Nguyễn Công Chính<br><i>Mr. Nguyen Cong Chinh</i> | Phó TGĐ<br><i>Deputy General Director</i>  | 471.146.460          |                    | 43.762.205         |
| 16 | Nguyễn Đức Diện<br><i>Mr. Nguyen Duc Dien</i>     | Phó TGĐ<br><i>Deputy General Director</i>  | 115.512.174          |                    | 1.000.000          |
| 17 | Trần Như Trung<br><i>Mr. Tran Nhu Trung</i>       | Phó TGĐ<br><i>Deputy General Director</i>  | 463.166.460          |                    | 39.897.205         |
| 18 | Nguyễn Hải Ninh<br><i>Mr. Nguyen Hai Ninh</i>     | Giám đốc Tài chính<br><i>Chief Financial Officer</i>   | 463.149.971          |                    | 42.395.831         |
| 19 | Trần Việt Dũng<br><i>Mr. Tran Viet Dung</i>       | Kế toán trưởng<br><i>Chief Accountant</i>  | 458.625.816          |                    | 42.718.818         |
| 20 | Nguyễn Minh Sơn<br><i>Mr. Nguyen Minh Son</i>     | Trưởng Ban KTNB<br><i>Head of Internal Audit Department</i>  | 351.365.426          |                    | 33.780.452         |
| 21 | Trần Phụng Dư<br><i>Mr. Tran Phung Du</i>         | Chánh VP HĐQT,<br>Thư ký Công ty,<br>Người PT QTCT<br><i>Chief of Staff,<br/>Secretary,<br/>Corporate Governance Officer</i> | 373.725.119          |                    | 32.643.760         |
|    | <b>Tổng cộng/Total</b>                            |  | <b>5.384.845.600</b> | <b>720.000.000</b> | <b>462.965.921</b> |

**3.2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan/Share transactions by internal shareholders, major shareholders and related persons.**

Trong năm 2024 không có phát sinh về giao dịch cổ phiếu nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan.

*In 2024, there will be no transactions of internal shares, major shareholders and related parties.*

**3.3 Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ/Contracts or transactions with internal shareholders**

Trong năm 2024, SJ GROUP tiếp tục thực hiện thỏa thuận liên danh với Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình để triển khai thực hiện đầu tư dự án Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. SJ GROUP tiếp tục thực hiện kế thừa các hợp đồng đã ký với Công ty TNHH MTV SJ Tiến Xuân và Công ty Cổ phần SJ Dịch vụ.

*In 2024, SJ GROUP will continue to implement the joint venture agreement with SUDICO Hoa Binh Joint Stock Company to implement the investment project of Thinh Lang Residential Area, Hoa Binh City, Hoa Binh Province. SJ GROUP will continue to implement the signed contracts with SJ Tien Xuan LLC and SJ Service Joint Stock Company.*

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH/FINANCIAL STATEMENTS

1. *Ý kiến kiểm toán:* Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con 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 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.

*Auditor's opinion:* The consolidated financial statements have fairly and fairly reflected, in all material respects, the consolidated financial situation of the Company and its subsidiaries as at December 31, 2024, as well as the consolidated business results and consolidated cash flows for the fiscal year ended on the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:* Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2024 đã được kiểm toán bao gồm/*Audited financial statements:* The audited consolidated financial statements and the parent company's financial statements for 2024 include:

- Bảng cân đối kế toán/*Balance sheet;*
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;*Income statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ/*Cash flow statement;*
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính/*Notes to the financial statements.*

Địa chỉ Website công bố, cung cấp Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của SJ GROUP đã kiểm toán được đăng tải trên website: [www.sjgroups.com.vn](http://www.sjgroups.com.vn)

*The website address for publishing and providing the audited Financial Statements of the Parent Company and the 2024 Consolidated Financial Statements of SJ GROUP is posted on the website: www.sjgroups.com.vn*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Sở GD&ĐT TP HCM/Ho Chi Minh City Stock Exchange
- HĐQT, BKS/Board of Directors, Supervisory Board
- Lưu: Website, VT, TCKT.



**Q. TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Việt Cường*



