

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No 21/QĐ-SGDVN on December 21th, 2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Số: 171/2023/CBTT-UNI
No: 171/2023/CBTT-UNI

TP.HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2023
Ho Chi Minh City, day 17 month 10 year 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

To: - Hanoi Stock Exchange;
- The State Securities Commission.

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: UNI

- Địa chỉ/Address: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 078 678 1977

Fax:

- E-mail: saomaiviet.uni@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt công bố thông tin về việc Chào bán cổ phiếu ra công chúng.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/10/2023 tại đường dẫn www.uninvest.vn/*This information was published on the company's website on 17/10/2023, as in the link www.uninvest.vn*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/ Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



Vũ Thị Như Mai

Số: 1210

Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2023

GIẤY ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ
Cổ phiếu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên tổ chức phát hành: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt**
- Địa chỉ trụ sở chính: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 078 6781977

Fax:

Website: <https://www.uninvest.vn/>

- Vốn điều lệ: 156.176.320.000 (một trăm năm mươi sáu tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng .
- Mã cổ phiếu: UNI
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam
Số hiệu tài khoản: 0181001199772
Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301401291 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 1993, đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 04 năm 2023.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Mã ngành: 6810.
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh nhà ở, Cho thuê nhà phục vụ các mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Cho thuê cơ sở hạ tầng.
- Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không có.
- Tổ chức phát hành thuộc ngành, nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về



việc phát hành: Không.

II. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

Căn cứ theo Nghị quyết số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20 tháng 05 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 205B**”) và thông tin cụ thể tại Tờ trình số 05B/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 16 tháng 05 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã chấp thuận việc Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, mục đích của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty là:

- Nhằm nâng cao năng lực về vốn, tương xứng với giá trị tài sản hiện tại mà Công ty đang sở hữu;
- Bổ sung nguồn vốn nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

III. THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Cổ phiếu phổ thông

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 15.617.632 (mười lăm triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi hai) cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 15.617.632 (mười lăm triệu sáu trăm mười bảy nghìn sáu trăm ba mươi hai) cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành (*tính theo mệnh giá*): 156.176.320.000 (một trăm năm mươi sáu tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng.
- Đặc điểm: Cổ phiếu phổ thông
- Tổng số cổ phiếu quỹ: 0 (*Không*) cổ phiếu.
- Đợt mua lại cổ phiếu gần nhất: không thực hiện mua lại cổ phiếu.
 - + Số lượng cổ phiếu mua lại: 0 (*không*) cổ phiếu.
 - + Ngày kết thúc việc mua lại cổ phiếu: không có.

2. Cổ phiếu ưu đãi

- Loại cổ phiếu ưu đãi: không có.
- Tổng số cổ phiếu: 0 (*không*) cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu: 0 (*không*) đồng.
- Đặc điểm: không có.

IV. CỔ PHIẾU ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
3. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (*mười nghìn*) đồng/cổ phiếu;
4. Giá chào bán cao nhất dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu (*mười nghìn đồng một cổ phiếu*);
5. Giá chào bán thấp nhất dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu (*mười nghìn đồng một cổ phiếu*);
6. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 40.000.000 (*bốn mươi triệu*) cổ phiếu;

7. Thời gian hạn chế chuyển nhượng: 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán đối với nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
8. Tổng số tiền huy động dự kiến: 400.000.000.000 (bốn trăm tỷ) đồng.
9. Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 256,12% (hai trăm năm mươi sáu phẩy mười hai phần trăm)
10. Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2023 - 2024, sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán.
11. Đợt chào bán, phát hành chứng khoán riêng lẻ gần nhất: không có

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu/trái phiếu đã phát hành: Không có;
- Ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành: Không có.

V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị Quyết ĐHĐCĐ 205B, Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) của Tổ Chức Phát Hành đã uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phê duyệt phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán.

Căn cứ theo Nghị quyết số 131A/NQ/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán, toàn bộ số tiền huy động được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ được dùng để đầu tư, phát triển Dự án Khu dân cư và biệt thự biển Viễn Liên tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (“Dự Án Phú Quốc”), cụ thể như sau:

DVT: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Chi phí	Kế hoạch chi đầu tư trong giai đoạn 2023 – 2024	Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ cổ phiếu phát hành thêm (giai đoạn 2023-2024)
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ	779.962.706	450.404.740	400.000.000
	<i>Trong đó:</i>			
1	Chi phí đất (thuế, phí, lệ phí...)	140.701.141	-	-
2	Chi phí xây dựng	484.978.230	337.659.694	299.872.239
3	Chi phí thiết bị	68.284.220	54.743.445	48.617.113
4	Chi phí quản lý dự án	5.532.625	2.932.291	2.604.139
5	Chi phí tư vấn, thiết kế, khảo sát	11.065.249	7.635.022	6.780.587
6	Chi phí pháp lý	5.532.625	2.434.355	2.161.926
7	Chi phí dự phòng	5.753.929	4.054.048	3.600.360
8	Chi phí VAT	58.114.688	40.945.885	36.363.636

Đối với phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty quyết định sử dụng phần vốn vay thu xếp được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bến Thành theo Hợp đồng tín dụng số BEN/22182 ngày 12/05/2022 để bù đắp phần thiếu hụt về tài trợ phát triển dự án Phú Quốc, cụ thể như sau:

- Hạn mức tín dụng đã được cấp: 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng);
 - Hạn mức tín dụng đã dùng: 270.000.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng);
 - Hạn mức tín dụng khả dụng: 330.000.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi tỷ đồng);
- Đồng thời, Công ty cũng sẽ sử dụng các nguồn vốn khác như vốn vay tổ chức, cá nhân khác hoặc các nguồn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh của Công ty để đảm bảo thực hiện, triển khai phương án đầu tư, phát triển Dự Án Phú Quốc.

VI. ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Tiêu chí nhà đầu tư: Các tổ chức hoặc cá nhân trong nước là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14;
2. Số lượng nhà đầu tư: Không quá 10 Nhà đầu tư;
3. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua danh sách Nhà đầu tư theo tiêu chí nêu trên.
4. Các nhà đầu tư được tham gia mua cổ phần trong đợt chào bán đạt hoặc vượt các tỷ lệ sở hữu theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.
5. Trong trường hợp số lượng cổ phiếu không chào bán hết đúng với số lượng dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục tìm kiếm, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác (là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước) tại thời điểm phù hợp với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần;
6. Trong trường hợp HĐQT vẫn không tìm được đối tác phù hợp thì tổng số lượng cổ phần chào bán cho nhà đầu tư được tính theo số lượng cổ phần thực tế chào bán được.
7. Danh sách Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 67A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023, HĐQT đã thông qua danh sách Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán, chi tiết tại Phụ lục đính kèm.
8. Những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ: Không có.

VII. CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong

- Trụ sở chính : Tầng 4 và Tầng 7, Toà nhà Doji, số 81-83-85 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (028) 7301 3839 Fax: (028) 3911 8015
- Website : <http://www.tpbs.com.vn/>

2. Bên liên quan khác: Không có

VIII. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Chúng tôi xin đảm bảo rằng những thông tin trong hồ sơ này là đầy đủ và đúng sự thật, không phải là thông tin giả hoặc thiếu có thể làm cho người mua cổ phiếu chịu thiệt hại.
2. Chúng tôi cam kết:
 - Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 31 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2019 và/hoặc quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP do Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc lựa chọn nhà đầu tư tham gia đợt chào bán.
 - Nghiên cứu đầy đủ và thực hiện nghiêm chỉnh các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
 - Lựa chọn ngân hàng mở tài khoản phong tỏa không phải là người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.
 - Sử dụng số tiền huy động đúng mục đích.
 - Việc phát hành không dẫn đến vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp.
 - Chịu mọi hình thức xử lý nếu vi phạm các cam kết nêu trên.

IX. TÀI LIỆU KÈM THEO

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
2. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1210 ngày 17/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301401291 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 1993 và đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
4. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20 tháng 05 năm 2023 kèm theo Tờ trình số 05B/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 16 tháng 05 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng;

5. Biên bản họp số 67/BBH/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số 67A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023;
6. Biên bản họp số 68/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 68A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua triển khai hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 và thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
7. Biên bản họp số 69/BBH/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán;
8. Văn bản cam kết số 71/CV-UNI/2023 ngày 06/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc không vi phạm quy định sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp 2020;
9. Văn bản xác nhận số 1418 ngày 06/07/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ của Công ty năm 2023.
10. Văn bản xác nhận số 2116 ngày 13/10/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ của Công ty năm 2023.
11. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 131/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết và phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán;
12. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 132/BBH/HĐQT-UNI Và Nghị quyết HĐQT số 132A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty.
- 13. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn bao gồm:**
 - Quyết định số 75/QĐ-BQLTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 04/11/2009 v/v Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp tại Hàm Ninh, Phú Quốc, quy mô 113.069 m²;
 - Công văn số 61/BQLTPQ-XDCB do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 05/02/2013 v/v Chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên;
 - Quyết định số 49/QĐ-BQLKKTQP do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 28/02/2023 v/v Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư;

- Quyết định số 51/QĐ-BQLTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 26/05/2014 v/v Giao đất cho Công ty cổ phần Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đầu tư dự án Khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên;
- Công văn số 558/BQLKKTTPQ-ĐĐ&XD do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 14/04/2022 v/v Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sửa đổi, bổ sung Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;

Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2023
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN SAO MAI VIỆT**



VŨ THỊ NHƯ MAI

PHỤ LỤC: DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ THAM GIA ĐỢT CHÀO BÁN

(Được thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 67A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của HĐQT Công ty)

STT	Tên nhà đầu tư	Số Giấy CMND/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán (%)	Quan hệ với tổ chức phát hành, thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên và Ban Tổng Giám đốc
			Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/Nhà đầu tư trong nước				
1	Phan Hồng Mỹ Phương	066190016593	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	9.000.000	16,18%	Chủ tịch HĐQT
2	Lê Hoàng Sơn	051086000117	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	9.000.000	16,18%	Kế toán trưởng
3	Hoàng Thị Nhung	070193007209	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	9.000.000	16,18%	Thành viên Ban kiểm soát
4	Công ty cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư FPT	0102326106	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	13.000.000	23,37%	Không
Tổng cộng						40.000.000	71,92%	



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

-----o0o-----

Số: 171/2023/CV-UNI

TP. HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2023

V/v Hồ sơ Đăng ký Chào bán Cổ phiếu riêng lẻ năm
2023 của UNI

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

- Vụ Quản Lý Chào Bán Chứng Khoán

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (“**Tổ Chức Phát Hành**” hoặc “**UNI**” hoặc “**Công Ty**”) xin gửi lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (“**UBCKNN**”) và Vụ Quản Lý Chào Bán Chứng Khoán vì đã hỗ trợ chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Phúc đáp Công văn số 4999/UBCK-QLCB ngày 26/07/2023 của UBCKNN (“**Công Văn 4999**”) về Hồ sơ Đăng ký Chào bán cổ phiếu riêng lẻ của UNI, Công Ty xin giải trình đến Quý Cơ quan một số nội dung chi tiết như sau:

1. Về Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

- a. Công Ty xin nộp bổ sung Biên bản họp Hội đồng quản trị số 131/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết và phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán;
- b. Về phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án, nội dung này đã được nêu tại Tờ trình tăng vốn số 05B/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 16/06/2023, cụ thể: “Trong trường hợp không huy động được đủ số tiền dự kiến phát hành theo phương án phát hành cổ phiếu nêu trên, Công Ty sẽ sử dụng nguồn vốn khác như vốn vay từ các tổ chức, cá nhân khác hoặc nguồn tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh của Công Ty để đảm bảo thực hiện đầy đủ các mục đích sử dụng vốn của Công Ty, phù hợp với quy định của pháp luật”.

Đồng thời tại Nghị Quyết ĐHCĐ 205B, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết. Theo đó, HĐQT đã thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết và phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán tại Nghị quyết HĐQT số 131A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023;

- c. Về nội dung “những người có lợi ích liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu không được tham gia biểu quyết tại ĐHCĐ”, Công Ty xin làm rõ như sau: Không có người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán tham gia biểu quyết khi ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua phương



án chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Để làm rõ, Công Ty xin đính kèm biên bản kiểm phiếu (kèm danh sách cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023).

2. Về các tài liệu trong hồ sơ đăng ký chào bán

- a. Công ty xin nộp Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ bổ sung, điều chỉnh theo các nội dung còn thiếu theo Công Văn 4999 (được đính kèm theo Công văn này);
- b. Về Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán theo quy định tại khoản 3 Điều 8 và khoản 7 Điều 43 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP: Công Ty nộp bổ sung Thông báo phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ số 2116 ngày 13/10/2023 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
- c. Công Ty xin nộp bổ sung bản Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 bản hợp lệ theo yêu cầu tại Công Văn 4999.
- d. Công Ty xin điều chỉnh Nghị quyết HĐQT số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 bằng Nghị quyết HĐQT số 132A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty.
- e. Công Ty xin bổ sung các tài liệu kèm theo Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư, phát triển Dự Án Phú Quốc.

Trên đây là các giải trình liên quan đến Hồ sơ Đăng ký Chào bán Cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty phúc đáp Công văn 4999. Công Ty rất mong sớm nhận được chấp thuận của UBCKNN cho đợt chào bán này.

Trân trọng cảm ơn/.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
SAO MAI VIỆT**

TỔNG GIÁM ĐỐC



VU THỊ NHƯ MAI

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT

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

Số: 131A /NQ/HĐQT-UNI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT

-----o0o-----

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 59/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt “Điều lệ” đã được thông qua ngày 20/05/2023;
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT số: 131 /BBH/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023;



QUYẾT NGHỊ

Điều 1:

1. Thông qua phương án đầu tư phát triển Dự án Khu dân cư và biệt thự biển Viễn Liên và phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023:

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư số 49/QĐ-BQLKKTQP của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc (cấp lần đầu ngày 28/02/2023), Hội đồng quản trị thông qua Phương án đầu tư phát triển Dự án Khu dân cư và biệt thự biển Viễn Liên tại Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (“Dự Án Phú Quốc”) và Phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023, chi tiết như sau:

DVT: Nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Chi phí	Kế hoạch chi đầu tư trong giai đoạn 2023 – 2024	Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ cổ phiếu phát hành thêm (giai đoạn 2023-2024)
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ	779.962.706	450.404.740	400.000.000
	<i>Trong đó:</i>			
1	Chi phí đất (thuế, phí, lệ phí...)	140.701.141	-	-
2	Chi phí xây dựng	484.978.230	337.659.694	299.872.239
3	Chi phí thiết bị	68.284.220	54.743.445	48.617.113
4	Chi phí quản lý dự án	5.532.625	2.932.291	2.604.139
5	Chi phí tư vấn, thiết kế, khảo sát	11.065.249	7.635.022	6.780.587
6	Chi phí pháp lý	5.532.625	2.434.355	2.161.926
7	Chi phí dự phòng	5.753.929	4.054.048	3.600.360
8	Chi phí VAT	58.114.688	40.945.885	36.363.636

2. Thông qua phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023

- Căn cứ Cam kết góp vốn của các Nhà đầu tư, tổng số vốn cam kết của các Nhà đầu tư như sau:
 - + Bà Phan Hồng Mỹ Phương – Chủ tịch Hội đồng quản trị, cam kết mua 9.000.000 (chín triệu) cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023.
 - + Ông Lê Hoàng Sơn – Kế toán trưởng, cam kết mua 9.000.000 (chín triệu) cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023.
 - + Bà Hoàng Thị Nhung – Thành viên Ban Kiểm soát, cam kết mua 9.000.000 (chín triệu) cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023.
- Tổng số cổ phần được cam kết góp vốn là 27.000.000 (hai mươi bảy triệu), tương đương với 270.000.000.000 (hai trăm bảy mươi tỷ) Đồng, tính theo mệnh giá.
- Căn cứ Nghị Quyết ĐHĐCĐ 205B, Hội đồng quản trị quyết định sử dụng phần vốn vay thu xếp được từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi

nhánh Bến Thành theo Hợp đồng tín dụng số BEN/22182 ngày 12/05/2022 để bù đắp phần thiếu hụt về tài trợ phát triển Dự Án Phú Quốc, cụ thể như sau:

- + Hạn mức tín dụng đã được cấp: 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)
- + Hạn mức tín dụng đã dùng: 270.000.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng)
- + Hạn mức tín dụng khả dụng: 330.000.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi tỷ đồng)

3. Thông qua việc giao và ủy quyền cho Bà Vũ Thị Như Mai – Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm thực hiện phương án đầu tư phát triển Dự Án Phú Quốc tại điều 1 và các công việc sau:

- i. Đàm phán, quyết định các điều khoản với đơn vị, đối tác tư vấn, thi công đảm bảo lợi ích cho cổ đông và Công ty;
- ii. Thực hiện ký kết các hợp đồng/thỏa thuận tư vấn, thi công và các tài liệu khác liên quan đến việc phát triển Dự Án Phú Quốc;
- iii. Quyết định các loại chi phí thi công, tư vấn và các chi phí khác liên quan, tuy nhiên không cao hơn chi phí đã được HĐQT phê duyệt. Trường hợp cần thiết điều chỉnh, thực hiện trình HĐQT xem xét quyết định.

Điều 2: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này bổ sung cho Nghị Quyết số 68A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
SAO MẠI VIỆT
QUẬN 4, TP. HỒ CHÍ MINH
PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 132A/NQ/HĐQT-UNI

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt ("**Điều lệ**");
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("**DHĐCD**") thường niên năm 2023 số 205B/NQ/DHĐCD-UNI ngày 20/05/2023 của Công ty ("**Nghị Quyết DHĐCD 205B**");
- Căn cứ Biên bản họp số 132/BBH/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty.



QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty, bao gồm:

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
2. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1210 ngày 17/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;

3. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301401291 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 03 năm 1993 và đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 05 tháng 04 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
4. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20 tháng 05 năm 2023 kèm theo Tờ trình số 05B/2023/TTr-HĐQT-UNI ngày 16 tháng 05 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng;
5. Biên bản họp số 67/BBH/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số 67A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023;
6. Biên bản họp số 68/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 68A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua triển khai hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 và thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
7. Biên bản họp số 69/BBH/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán;
8. Văn bản cam kết số 71/CV-UNI/2023 ngày 06/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc không vi phạm quy định sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp 2020;
9. Văn bản xác nhận số 1418 ngày 06/07/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ của Công ty năm 2023.
10. Văn bản xác nhận số 2116 ngày 13/10/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ của Công ty năm 2023.
11. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 131/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 131A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết và phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ

đợt chào bán;

12. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 132/BBH/HĐQT-UNI Và Nghị quyết HĐQT số 132A/BBH/HĐQT-UNI Ngày 17/10/2023 bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty.

13. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn.

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023.

Điều 3. Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, người được Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc ủy quyền hợp pháp (nếu có) và các phòng ban liên quan trong Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- Lưu Vp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT**

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

Số: 172 /GT-SMV

V/v: giải trình liên quan đến thực hiện
dự án đầu tư

TP Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2023

**Kính gửi: - VỤ QUẢN LÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN - ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Trước tiên, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (gọi tắt là “Công ty Sao Mai Việt”) xin gửi đến Quý Cơ quan lời cảm ơn chân thành vì đã hỗ trợ chúng tôi trong thời gian qua, kính chúc toàn thể cán bộ, nhân viên Quý Cơ quan sức khỏe và thành công.

Công ty Sao Mai Việt giải trình bổ sung làm rõ nội dung theo Văn bản số 4999/UBCK-QLCB về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ UNI ngày 26/07/2023, cụ thể như sau:

I. Nhà Đầu Tư

1. Nhà đầu tư thứ nhất:

Tên doanh nghiệp/tổ chức: Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt

Mã số thuế: 0301401291 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 5/3/1993.

Địa chỉ trụ sở chính: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế (tại Việt Nam - nếu có): 0301401291

Điện thoại: 0786781977 Fax:, Website (nếu có):

<http://www.saomai viet.com>



Tỷ lệ nắm giữ vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp/tổ chức (chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp/tổ chức thành lập tại Việt Nam.³):

STT	Tên nhà đầu tư nước ngoài	Quốc tịch	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)
			VNĐ	Tương đương USD	
	Không có				

Tỷ lệ thành viên hợp danh là nhà đầu tư nước ngoài trong công ty hợp danh (chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà đầu tư là công ty hợp danh thành lập tại Việt Nam):

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: VŨ THỊ NHƯ MAI Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 12/11/1977 Quốc tịch: Việt Nam

CCCD số: 031177014269; ngày cấp: 17/12/2021; Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: 150/12 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện tại: 150/12 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0902967879 Fax:Email: maivu7879@gmail.com

2. Nhà đầu tư tiếp theo (nếu có): không có

II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:

1.1. Tên dự án: **Khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên**

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

³ Đính kèm danh sách thành viên, cổ đông nước ngoài đối với trường hợp là Công ty TNHH, Công ty cổ phần.

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh nhà ở. Cho thuê nhà phục vụ các mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Cho thuê cơ sở hạ tầng.	6810	

3. Các thủ tục đầu tư đã thực hiện:

STT	Tên Thủ tục	Số Văn bản	Cơ quan phê duyệt
1	Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng KDC và biệt thự biển cao cấp tại Hàm Ninh, Phú Quốc, quy mô 113.069m ²	75/QĐ-BQLTPPQ ngày 11/4/2009	Ban quản lý ĐTPT đảo Phú Quốc
2	Chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư biệt thự biển cao cấp Viễn Liên	61/BQLTPPQ-XDCB ngày 2/5/2013	Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc
3	Quyết định về việc giao đất cho Cty Viễn Liên sử dụng vào mục đích đầu tư dự án khu dân cư và biệt thự cao cấp Viễn Liên	51/QĐ-BQLTPPQ ngày 5/26/2014	Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc
4	Xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên	575//BQLKKTTPPQ-ĐĐ&XD ngày 4/20/2022	Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc
5	Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và biệt thự biển Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.022,9 m ²	Quyết định 21/QĐ-BQLKKTTPPQ ngày 13/01/2023	Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc
6	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu	Quyết định 49/QĐ-	Ban quản lý khu

STT	Tên Thủ tục	Số Văn bản	Cơ quan phê duyệt
	tu đồng thời chấp thuận chủ đầu tư	BQLKKTQP ngày 28/02/2023	kinh tế Phú Quốc

- Dự án chưa tiến hành thủ tục xin cấp phép xây dựng. Lý do:

- + Dự án đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 ngày 04/11/2009. Theo trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư thì Công ty đủ điều kiện để tiến hành hoàn thiện hồ sơ để xin cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, thành phố Phú Quốc thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu 1/2000 tại xã Hàm Ninh theo Quyết định 2347/QĐ-UBND ngày 25/09/2023. Vì vậy, để phù hợp với phân khu mới được phê duyệt tại quy hoạch 1/2000 mới của Phú Quốc, Công ty tiến hành thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 tương ứng.
- + Công ty đã nộp hồ sơ điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 vào ngày 29/08/2023 theo quy định. Căn cứ phiếu tiếp nhận hồ sơ số H33.37-231002-0001, thời gian dự kiến trả kết quả phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 của Dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên là ngày 27/11/2023.
- + Sau khi đã có phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 nêu trên, Công ty tiếp tục hoàn thiện thiết kế cơ sở, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, thiết kế hạ tầng nộp hồ sơ cấp phép xây dựng (thời gian dự kiến hoàn thành là trong giai đoạn cuối năm 2023 và Quý 1.2024).

4. Quy mô dự án:

- Miêu tả quy mô bằng các tiêu chí (nếu có):

- Công suất thiết kế: Xây dựng các hạng mục dân dụng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống giao thông trong dự án đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...) thực hiện theo quy hoạch đã được duyệt.

- Diện tích sử dụng đất: 113.022,9 m², trong đó:
 - ✓ Quy mô xây dựng nhà ở chiếm diện tích: 56.123,8 m²
 - ✓ Đất công cộng: 3.308,3 m²
 - ✓ Đất cây xanh: 3.313,3 m²
 - ✓ Đất giao thông: 31.438,6 m²
 - ✓ Đất ngoài dân dụng: 18.868,9 m²
 - ✓ Quy mô dân số toàn khu: khoảng 3000 người
 - ✓ Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 38,5%
 - ✓ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu: 2,15 lần

5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

5.1. a) Tổng vốn đầu tư: **780.000.000.000 đồng** (bằng chữ: Bảy trăm tám mươi tỷ đồng), chưa tính thuế GTGT và lãi vay, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 556.000.000.000 đồng (bằng chữ: Một trăm năm mươi sáu tỷ đồng), trong đó :

+ Vốn góp ban đầu : 156.000.000.000 đồng (đáp ứng yêu cầu vốn tự có tối thiểu 20% Tổng vốn đầu tư) ;

+ Vốn góp bổ sung từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 400.000.000.000 đồng ;

- Vốn huy động: 224.000.000.000 đồng (bằng chữ : Sáu trăm hai mươi bốn tỷ đồng), trong đó:

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: Hiện trạng đã giải ngân 270.000.000.000 đồng.

Hạn mức khả dụng còn lại: 330.000.000.000 đồng

+ Vốn huy động từ nguồn khác (bán hàng, hợp tác kinh doanh, ...)

5.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD		



Công ty Cổ phần Viễn Liên	556.176.321.000	23.174.013	Tiền mặt	Đến năm 2023
------------------------------	-----------------	------------	----------	-----------------

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm

7. Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm (2023-2024)

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: 02 năm từ (2023-2024)

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư;

- Đến cuối tháng 12 năm 2023: Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục khác theo quy định.

- Công ty hoàn thiện nghĩa vụ tiền thuế sử dụng đất cho 44.804,1 m²; dự kiến 1,7 ha còn lại khoảng 64 tỷ (toàn bộ là đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài).

- Đến cuối năm 2024: Đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ dự án theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và đưa dự án vào hoạt động.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: dự án đã xây tường rào bờ bao toàn bộ dự án, đã thực hiện san lấp và một số hạng mục khác. Dự kiến đầu năm 2024 ngay sau khi có giấy phép xây dựng sẽ tiến hành khởi công xây dựng công trình, hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào sử dụng trong vòng 8 tháng, dự kiến bàn giao cho khách hàng Quý 4/2024.

III. NHÀ ĐẦU TƯ/TỔ CHỨC KINH TẾ CAM KẾT

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Điều chỉnh Quyết định chấp thuận đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư khi được Ủy ban chứng khoán Nhà Nước chấp thuận tăng vốn và hoàn thành đợt tăng vốn theo hồ sơ nộp.

TP. HCM, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Đại diện doanh nghiệp



Vũ Thị Như Mai

CAM KẾT ĐẦU TƯ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (UNI)

Tôi/chúng tôi là:

Họ và tên: Phan Hồng Mỹ Phương

Địa chỉ: Chung cư The Gold view, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP Hồ Chí Minh

CCCD số 066190016593 cấp ngày 10/05/2021 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Điện thoại: 0918888706

Email: phuongphan.uni@gmail.com

Quốc tịch: Việt Nam

Sau khi tham khảo nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 của UNI, Tôi xin bày tỏ sự quan tâm về việc đăng ký mua/đầu tư vào các cổ phiếu được chào bán riêng lẻ năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt, cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Mã chứng khoán: UNI;
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Giá mua dự kiến: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua: 9.000.000 (chín triệu) cổ phiếu.

Tôi/Chúng tôi cam kết:

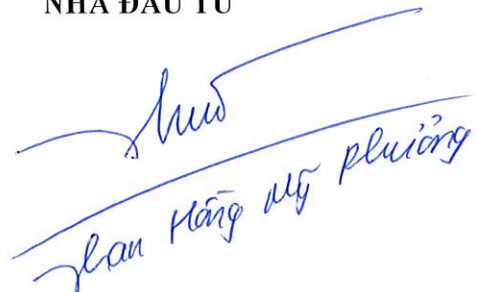
- (i) Đáp ứng tiêu chuẩn và điều kiện của pháp luật quy định về tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- (ii) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của nguồn vốn mua cổ phiếu;
- (iii) Thực hiện đầy đủ các thủ tục mua cổ phiếu theo quy định của Pháp luật và của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những hồ sơ gửi kèm theo.
- (iv) Thực hiện các quy định về Công bố thông tin theo đúng quy định của Pháp luật

Trân trọng cảm ơn.

Tài liệu kèm theo:

- Hồ sơ xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

NHÀ ĐẦU TƯ


Phan Hồng Mỹ Phương

CAM KẾT ĐẦU TƯ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (UNI)

Tôi/chúng tôi là:

Họ và tên: LÊ HOÀNG SƠN

Địa chỉ: 110/59A Âu Dương Lân phường 3, quận 8, TPHCM

CCCD số 051086000117 cấp ngày 16/03/2017 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG

Điện thoại: 0938458807

Email: hoangsonacc@gmail.com

Quốc tịch: Việt Nam

Sau khi tham khảo nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 của UNI, Tôi xin bày tỏ sự quan tâm về việc đăng ký mua/đầu tư vào các cổ phiếu được chào bán riêng lẻ năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt, cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Mã chứng khoán: UNI;
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Giá mua dự kiến: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua: 9.000.000 (chín triệu) cổ phiếu.

Tôi/Chúng tôi cam kết:

- Đáp ứng tiêu chuẩn và điều kiện của pháp luật quy định về tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của nguồn vốn mua cổ phiếu;
- Thực hiện đầy đủ các thủ tục mua cổ phiếu theo quy định của Pháp luật và của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những hồ sơ gửi kèm theo.
- Thực hiện các quy định về Công bố thông tin theo đúng quy định của Pháp luật

Trân trọng cảm ơn.

Tài liệu kèm theo:

- Hồ sơ xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

NHÀ ĐẦU TƯ


Lê Hoàng Sơn

CAM KẾT ĐẦU TƯ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (UNI)

Tôi/chúng tôi là:

Họ và tên: HOÀNG THỊ NHUNG

Địa chỉ: Thuận Bình, Thuận Lợi, Đồng Phú, Bình Phước

CCCD số 070193007209 cấp ngày 02/01/2023 tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH

Điện thoại: 0908054368

Email: htnhung0810@gmail.com

Quốc tịch: Việt Nam

Sau khi tham khảo nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 của UNI, Tôi xin bày tỏ sự quan tâm về việc đăng ký mua/đầu tư vào các cổ phiếu được chào bán riêng lẻ năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt, cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Mã chứng khoán: UNI;
- Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Giá mua dự kiến: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu;
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua: 9.000.000 (chín triệu) cổ phiếu.

Tôi/Chúng tôi cam kết:


- (i) Đáp ứng tiêu chuẩn và điều kiện của pháp luật quy định về tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- (ii) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của nguồn vốn mua cổ phiếu;
- (iii) Thực hiện đầy đủ các thủ tục mua cổ phiếu theo quy định của Pháp luật và của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những hồ sơ gửi kèm theo.
- (iv) Thực hiện các quy định về Công bố thông tin theo đúng quy định của Pháp luật

Trân trọng cảm ơn.

Tài liệu kèm theo:

- Hồ sơ xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

NHÀ ĐẦU TƯ



Hoàng Thị Nhung

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT
TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM KỲ KHỞI NGHĨA

Số: *2116...*

V/v: Thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền
mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày *13* tháng *10* năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt
("Công Ty")

Chúng tôi, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa ("Ngân hàng") xin gửi đến Quý Công Ty lời chào trân trọng và hợp tác.

Bằng công văn này, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa xin thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt thông tin tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty năm 2023 mở tại Ngân hàng chúng tôi như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt
- Mã số thuế: 0301401291
- Số tài khoản: 119-074554-5
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
- Thời hạn hiệu lực phong tỏa: kể từ *8* giờ *00* phút, ngày *13/10/2023*.
- Điều kiện giải tỏa tài khoản: Tài khoản trên sẽ được giải tỏa khi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa nhận được công văn của Công Ty đề nghị giải tỏa tài khoản kèm theo văn bản của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty.

Trân trọng./ *M*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công Ty;
- Lưu nội bộ;

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
VIỆT NAM – CHI NHÁNH NAM KỲ KHỞI NGHĨA



GIÁM ĐỐC

Vũ Văn Khiêm