

**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 21/12/2021 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 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)*

**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  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số: ~~171~~/CBTT - UNI  
No.: ~~171~~/CBTT - UNI

TP HCM, ngày 17 tháng 11 năm 2023  
TP HCM, day 17 month 11 year 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG  
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội  
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange**

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 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

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

Fax:

- E-mail: [saomaiviet.uni@gmail.com](mailto:saomaiviet.uni@gmail.com)

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

- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt công bố thông tin Hồ sơ tăng vốn Điều lệ Lần 3.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 17/11/2023 tại đường dẫn [www.uninvest.com](http://www.uninvest.com) /This information was published on the company's website on 17/11/2023(date), as in the link [www.uninvest.com](http://www.uninvest.com)

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:**

- Tài liệu tặng vốn.

**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)



*Trần Thị Lan Anh*



Số: 160

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 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 161A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 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:

ĐVT: 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)
	<b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>779.962.706</b>	<b>450.404.740</b>	<b>400.000.000</b>
	<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

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)
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 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 161/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 161A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 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;
6. Thông báo số 2116 về việc thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ ngày 13/10/2023 và Thông báo số tài khoản mới giao dịch tại ngân hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
7. Biên bản họp số 162/BBH/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 và Nghị quyết số 162A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 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. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn bao gồm:**

#### *8.1. Hồ sơ pháp lý Dự Án Phú Quốc:*

- 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 đề 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 m<sup>2</sup>;
- 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-BQLPTPQ 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/BQLKKTQP-ĐD&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;

8.2. *Hồ sơ phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:*

- Hợp đồng tín dụng số BEN/22182 ngày 12/05/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- 9 khế ước nhận nợ.

Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ này thay thế Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023, Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 79 ngày 07/09/2023 và 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;

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**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
<b>Tổng cộng</b>						<b>40.000.000</b>	<b>71,92%</b>	



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

-----o0o-----

Số: 163/2023/CV-UNI

V/v Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của UNI

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023

**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.

Tiếp theo Công văn số 79/2023/CV-UNI ngày 07/09/2023 và Công văn số 171/2023/CV-UNI ngày 17/10/2023 của Công Ty phúc đáp Công văn số 4999/UBCK-QLCB ngày 26/07/2023 của UBCKNN (“**Công Văn 4999**”) về việc Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của UNI, Công Ty xin giải trình, bổ sung, điều chỉnh và làm rõ thêm một số nội dung, chi tiết như sau:

**1. Về phương án chào bán cổ phiếu:**

**a. Đối với việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán**

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết. Trên cơ sở đó, HDQT đã tiến hành họp và thông qua việc triển khai hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023, phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Nghị quyết số 68A/NQ/HDQT-UNI ngày 06/07/2023.

Ngày 16/11/2023, HDQT đã tiến hành họp và thông qua phương án đầu tư phát triển Dự án Khu dân cư và biệt thự biển Viễn Liên (“**Dự Án Phú Quốc**”) và phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 tại Nghị quyết số 161A/NQ/HDQT-UNI (“**Nghị Quyết 161A**”). Nghị Quyết 161A này thay thế Nghị quyết số 80/NQ/HDQT-UNI ngày 07/09/2023, Nghị quyết số 131A/NQ/HDQT-UNI ngày 17/10/2023 và sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Nghị Quyết số 68A/NQ/HDQT-UNI ngày 06/07/2023.

**b. Đối với nội dung về phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 43 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP**

Đối với phương án 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 ĐHĐCĐ 205B, ĐHĐCĐ 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 số 161A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023. Nghị Quyết 161A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 này thay thế Nghị quyết số 80/NQ/HĐQT-UNI ngày 07/09/2023, Nghị quyết số 131A/NQ/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023 và sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Nghị Quyết số 68A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023.

**c. Đối với nội dung làm rõ về việc những người có lợi ích liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu không được tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 43 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP**

Về nội dung “những người có lợi ích liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu không được tham gia biểu quyết tại ĐHĐCĐ”, Công Ty xin giải trình làm rõ như sau: Không có 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.

Công Ty xin đính kèm biên bản kiểm phiếu kèm theo danh sách cổ đông tham dự phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 để làm căn cứ xác thực nội dung trên.

## **2. Về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ**

**a. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ:**

Công Ty xin nộp Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 160 ngày 16/11/2023 điều chỉnh, bổ sung các nội dung chưa phù hợp nêu tại Công Văn 4999:

- Người ký Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ là Người đại diện theo pháp luật của Công Ty: Bà Vũ Thị Như Mai – Tổng Giám đốc Công Ty.
- Bổ sung thông tin về 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.
- Bổ sung thông tin cụ thể các tài liệu liên quan đến tài liệu sử dụng vốn.

Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 160 ngày 16/11/2023 thay thế Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023, Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 79 ngày 07/09/2023 và 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.

**b. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023:**

Công Ty đã nộp bổ sung bản Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 bản hợp lệ kèm theo Công văn số 79/2023/CV-UNI ngày 07/09/2023.

**c. Nghị quyết HĐQT số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ**

140  
ÔNG  
CỔ P  
TRU VÀ  
Đ M  
-T.



**phiếu riêng lẻ của Công Ty:**

Công Ty xin nộp Nghị quyết số 162A/NQ/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 thay thế Nghị quyết số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số 132A/NQ/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty.

Nghị quyết số 162A/NQ/HĐQT-UNI trên đã bổ sung, điều chỉnh các nội dung còn thiếu theo yêu cầu tại Công Văn 4999.

**d. 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 đã nộp bổ sung Thông báo phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ số 2116 ngày 13/10/2023 (“Thông Báo 2116”) của Ngân hàng BIDV chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa bản hợp lệ do Giám đốc chi nhánh ký theo ủy quyền bởi Người đại diện pháp luật của BIDV tại Quyết định số 04/QĐ-BIDV.NKKN ngày 03/01/2023. Thông Báo 2116 thay thế cho Thông báo phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ số 1418 ngày 06/07/2023 (“Thông Báo 1418”) mà Công Ty đã nộp kèm theo Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 70 ngày 06/07/2023.

Tuy nhiên, Ngân hàng BIDV thay đổi hệ thống (core banking) từ 01/09/2023 và thực hiện điều chỉnh lại số tài khoản của các khách hàng. Điều này dẫn đến việc thông tin về số tài khoản phong tỏa của Công Ty nêu tại Thông Báo 2116 khác so với tại Thông Báo 1418. Căn cứ thông báo của BIDV, hai số tài khoản này là cùng một tài khoản. Công Ty đã tiến hành xin xác nhận lại thông tin số tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ tại Thông báo số tài khoản mới giao dịch tại ngân hàng (“Thông Báo”). Theo đó, số tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ duy nhất là:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt
- Số tài khoản: 1190745545
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Thông Báo này bổ sung cho Thông Báo 2116 ngày 13/10/2023.

**e. Các tài liệu sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư phát triển Dự Án Phú Quốc**

Công Ty xin bổ sung các tài liệu kèm theo Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 160 ngày 16/11/2023 liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư, phát triển Dự Án Phú Quốc.

Ngoài ra, Công Ty xin bổ sung giải trình liên quan đến thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc tại công văn số 164/GT-SMV ngày 16/11/2023. Công văn này sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 5 Mục II Thông tin về dự án đầu tư tại Công văn số 172/GT-SMV ngày 17/10/2023 mà Công Ty đã nộp kèm theo Công văn số 171/2023/CV-UNI ngày 17/10/2023.

129  
TY  
LIÊN  
HÁT  
AI VI  
HỒ

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**  
  
**VŨ THỊ NHƯ MAI**





CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
SAO MAI VIỆT  
-----  
Số: 161/BBH/HĐQT-UNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
-----o0o-----  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023

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

**I. Các căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- 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;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt ("**Điều lệ**");
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 20/05/2023 của Công ty ("**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 205B**").

**II. Tên, địa chỉ trụ sở chính; giấy phép đăng ký kinh doanh:**

- Tên doanh nghiệp: **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.
- 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.



### III. Thời gian và địa điểm họp:

- Thời gian họp: Bắt đầu lúc: 9 giờ 00 phút, ngày 16 tháng 11 năm 2023.
- Địa điểm họp: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### IV. Thành phần tham dự:

1. Bà: Phan Hồng Mỹ Phương : Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Bà: Vũ Thị Như Mai : Thành viên Hội đồng quản trị
3. Bà: Nguyễn Thị Lệ Thanh : Thành viên Hội đồng quản trị

Số thành viên vắng mặt: 0

Số thành viên dự họp đạt 100% số thành viên Hội đồng Quản trị (“**HDQT**”), đủ điều kiện tiến hành cuộc họp HDQT.

- Chủ tọa cuộc họp: Bà Phan Hồng Mỹ Phương - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Thư ký cuộc họp: Ông/Bà:Lê Hoàng Anh

### V. Mục đích cuộc họp:

Hội đồng Quản trị họp bàn về việc thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023.

### VI. Các vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp:

#### 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-BQLKKTQPQ 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:

*ĐVT: 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)
	<b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>779.962.706</b>	<b>450.404.740</b>	<b>400.000.000</b>
	<i>Trong đó:</i>			
1	Chi phí đất (thuế, phí, lệ phí...)	140.701.141	-	-





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)
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. Ủy quyền

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.

**VII. Kết quả biểu quyết thông qua:**

Sau khi thảo luận, Hội đồng quản trị thống nhất biểu quyết thông qua các nội dung tại mục VI.

**Kết quả biểu quyết:**

Stt	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Kết quả biểu quyết		
			Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Bà Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch HĐQT	x		
2	Bà Vũ Thị Như Mai	Thành viên HĐQT	x		
3	Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên HĐQT	x		

- Số phiếu biểu quyết tán thành : 3/3 phiếu, đạt 100%
- Số phiếu biểu quyết không tán thành : 0/3 phiếu, đạt 0%
- Số phiếu không có ý kiến : 0/3 phiếu, đạt 0%

Cuộc họp kết thúc vào lúc 10 giờ cùng ngày, Biên bản họp được đọc trước Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị biểu quyết thông qua nội dung biên bản với tỷ lệ tán thành 100% ./.

**THƯ KÝ CUỘC HỌP**

**CHỦ TỌA**



**LÊ HOÀNG ANH**  
THÀNH VIÊN HĐQT



**PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG**  
THÀNH VIÊN HĐQT



**VŨ THỊ NHƯ MAI**



**NGUYỄN THỊ LỆ THANH**





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: 161A/NQ/HĐQT-UNI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023

**NGHỊ QUYẾT**  
**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN 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: 161/BBH/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023;

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 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)
	<b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>779.962.706</b>	<b>450.404.740</b>	<b>400.000.000</b>
	<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

1012  
IGT  
PHÁP  
LÀ PHÁP  
MAI  
Y.P.H



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 thay thế Nghị quyết số 80/NQ/HĐQT-UNI ngày 07/09/2023, Nghị quyết số 131A/NQ/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023 và sửa đổi, bổ sung Điều 3 của Nghị Quyết số 68A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023.

**Điều 3:** 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 3;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

  
**PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG**

Số: 162/BBH/HĐQT-UNI

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 năm 2023

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

**I. Các căn cứ:**

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- 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;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt ("**Điều lệ**");
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCD**") thường niên năm 2023 số 205B/NQ/ĐHĐCD-UNI ngày 20/05/2023 của Công ty ("**Nghị Quyết ĐHĐCD 205B**").

**II. Tên, địa chỉ trụ sở chính; giấy phép đăng ký kinh doanh:**

- Tên doanh nghiệp: **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.
- 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.

**III. Thời gian và địa điểm họp:**

- Thời gian họp: Bắt đầu lúc: 9 giờ 00 phút, ngày 16 tháng 11 năm 2023.
- Địa điểm họp: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.





#### IV. Thành phần tham dự:

1. Bà: Phan Hồng Mỹ Phương : Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Bà: Vũ Thị Như Mai : Thành viên Hội đồng quản trị
3. Bà: Nguyễn Thị Lệ Thanh : Thành viên Hội đồng quản trị

Số thành viên vắng mặt: 0

Số thành viên dự họp đạt 100% số thành viên Hội đồng Quản trị (“**HDQT**”), đủ điều kiện tiến hành cuộc họp HDQT.

- Chủ tọa cuộc họp: Bà Phan Hồng Mỹ Phương - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Thư ký cuộc họp: Bà: Lê Hoàng Anh

#### V. Mục đích cuộc họp:

Hội đồng Quản trị họp bàn về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công Ty.

#### VI. Các vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp:

##### A. 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 160 ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 161/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 161A/NQ/HĐQT-UNI Ngày 16/ 11/2023 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;
  7. 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;
  8. Thông báo số 2116 về việc thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ ngày 13/10/2023 và Thông báo số tài khoản mới giao dịch tại ngân hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ( BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
  9. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn.

**B. Kết quả biểu quyết thông qua:**

Sau khi thảo luận, Hội đồng quản trị thống nhất biểu quyết thông qua các nội dung như trên.

**Kết quả biểu quyết:**

Stt	Hội đồng quản trị	Chức vụ	Kết quả biểu quyết		
			Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
1	Bà Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch HĐQT	x		
2	Bà Vũ Thị Như Mai	Thành viên HĐQT	x		
3	Bà Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên HĐQT	x		

- Số phiếu biểu quyết tán thành : 3/3 phiếu, đạt 100%
- Số phiếu biểu quyết không tán thành : 0/3 phiếu, đạt 0%
- Số phiếu không có ý kiến : 0/3 phiếu, đạt 0%

Cuộc họp kết thúc vào lúc 10 giờ cùng ngày, Biên bản họp được đọc trước Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị biểu quyết thông qua nội dung biên bản với tỷ lệ tán thành 100% ./.




THƯ KÝ CUỘC HỌP



LÊ HOÀNG ANH

CHỦ TỌA



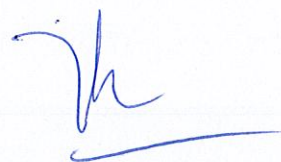
PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG

THÀNH VIÊN HĐQT



VŨ THỊ NHƯ MAI

THÀNH VIÊN HĐQT



NGUYỄN THỊ LỆ THANH



**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: 162A/NQ/HĐQT-UNI

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 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 162/BBH/HĐQT-UNI ngày 16/11/2023 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 160 ngày 16/11/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
2. 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;

3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 161/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 161A/NQ/HĐQT-UNI Ngày 16/11/2023 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;
7. 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;
8. Thông báo số 2116 về việc thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ ngày 13/10/2023 và Thông báo số tài khoản mới giao dịch tại ngân hàng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ( BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
9. 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 thay thế Nghị quyết số 69A/NQ/HĐQT-UNI ngày 06/07/2023 và Nghị quyết số 132A/NQ/HĐQT-UNI ngày 17/10/2023.

**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: 164/GT-SMV

V/v: Giải trình liên quan đến thực hiện  
đầu tư Dự Án Phú Quốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 11 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”) 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.

Tiếp theo công văn số 172/GT-SMV ngày 17/10/2023, Công Ty giải trình, bổ sung làm rõ nội dung về tài liệu sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đề đầu tư phát triển Dự Án Phú Quốc 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:

**1. Bổ sung, điều chỉnh Khoản 3 Mục II tại Công văn số 172/GT-SMV ngày 17/10/2023:**

- Dự án hiện tại 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. Theo trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư, khi cấp thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch 1/2000 thì dự án cần phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 để phù hợp với quy hoạch 1/2000 mới. Vì vậy, Công Ty cần phải tiến hành thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 tương ứng, sau đó mới tiến hành nộp hồ sơ xin cấp phép xây dựng.



- Tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án liên quan đến điều chỉnh quy hoạch 1/500 và thủ tục cấp phép xây dựng:

- + Đối với thủ tục phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500: 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.
- + Đối với thủ tục cấp phép xây dựng: 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.

Trình tự và thời gian dự kiến hoàn thành các bước cấp phép xây dựng:

STT	Thủ tục	Thời gian dự kiến bắt đầu thực hiện	Thời gian dự kiến hoàn thành
1	Điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500	11/2023	11/2023
2	Báo cáo đánh giá tác động môi trường/Giấy phép môi trường	12/2023	12/2023
3	Thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy	12/2023	12/2023
4	Thẩm định thiết kế cơ sở	12/2023	12/2023
5	Thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công	12/2023	12/2023

101  
NG  
PH  
VAP  
JM  
-T.



6	Hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính về đất	Quý I/2024	Quý I/2024
7	Xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện Dự án	Quý I/2024	Quý I/2024
8	Xin giấy phép xây dựng	Quý I/2024	Quý I/2024

**2. Bổ sung, điều chỉnh Khoản 5 Mục II tại Công văn số 172/GT-SMV ngày 17/10/2023:**

Thông tin về Tổng vốn đầu tư thể hiện tại Công văn số 172/GT-SMV là số làm tròn, vì vậy Công Ty điều chỉnh lại nội dung này để khớp đúng với số liệu được ghi nhận tại các văn bản pháp lý dự án cũng như các hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu.

Thông tin điều chỉnh như sau:

“

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

5.1. a) Tổng vốn đầu tư: **779.962.706.000 đồng** (bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi chín tỷ, chín trăm sáu mươi hai triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn đồng), chưa tính thuế GTGT và lãi vay, trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 556.176.321.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm năm mươi sáu tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi một ngàn đồng), trong đó :

+ Vốn góp ban đầu : 156.176.321.000 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 ( Bốn trăm tỷ đồng);

- Vốn huy động: 223.786.385.000 đồng (bằng chữ : Hai trăm hai mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm tám mươi lăm ngàn 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 (sau khi bổ sung vốn từ phát



hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ thực hiện trả nợ trước hạn khoảng 46.213.615.000 đồng để tối ưu chi phí sử dụng vốn, đảm bảo cơ cấu vốn như trên).

+ 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		
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (tên cũ: Công ty Cổ phần Viễn Liên)	556.176.321.000	23.174.013	Tiền mặt	Đến năm 2024

”

## 3. Các nội dung khác giữ nguyên theo Công văn 172/GT-SMV ngày 17/10/2023

TP Hồ Chí Minh, ngày 16.. tháng 11.. năm 2023

Đại diện doanh nghiệp



Vũ Thị Như Mai