

Số: 1511

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2024

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 Gold View, 346 Bến Vân Đồn, Phường 01, Quận 04, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 078 6781977
Website: <https://www.saomaiviet.net>
- Vốn điều lệ: 156.176.320.000 VNĐ (*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 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (“**Công Ty**”) (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 264A**”) và thông tin cụ thể tại Tờ trình số 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024 v/v Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2024 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 426 tỷ đồng (“**Tờ Trình 05A**”);
- Căn cứ theo Nghị quyết số 280/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công Ty (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) (“**Nghị Quyết ĐHĐCĐ 280**”); ĐHĐCĐ 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 VNĐ (*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: 27.000.000 (*hai mươi bảy 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: 270.000.000.000 VNĐ (*Hai trăm bảy mươi tỷ đồng*).
 9. Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 172,88% (*một trăm bảy mươi hai phẩy tám mươi tám phần trăm*)
 10. Thời gian chào bán dự kiến: Năm 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 264A và Nghị Quyết ĐHĐCĐ 280, Hội Đồng Quản Trị (“**HDQT**”) của Công Ty đã ban hành Nghị quyết số 40A/NQ/HDQT-UNI ngày 30/09/2024 về việc thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, cụ thể

như sau:

1. Giá trị dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 270.000.000.000 VND được sử dụng cho mục đích sau:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (VND)	Thời gian dự kiến
1	Bổ sung nguồn vốn góp của Công Ty để thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc	156.000.000.000	Năm 2024-2025
2	Cơ cấu lại nợ vay của Công Ty liên quan đến Dự Án Phú Quốc. <i>Cụ thể: Trả nợ gốc các khoản vay VPBank theo Hợp đồng cho vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022 khi đến hạn.</i>	114.000.000.000	
Tổng cộng		270.000.000.000	

Thông tin chung về dự án Khu dân cư Biệt thự biển cao cấp Viễn Liên do Công Ty làm chủ đầu tư:

- Tên dự án: Khu dân cư Biệt thự biển cao cấp Viễn Liên (“**DỰ ÁN PHÚ QUỐC**”)
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viễn Liên (tên trước đây của Công Ty)
- Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- Quy mô diện tích: 113.022,9 m²
- Thời gian hoạt động của dự án: 70 năm
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu dân cư cao cấp, mang bản sắc riêng và chủ đạo, tôn trọng điều kiện tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái đáp ứng chủ trương phát triển ngành du lịch – dịch vụ và đô thị hoá đảo Phú Quốc của Trung ương và của tỉnh Kiên Giang.
- Tổng mức đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư số 49/QĐ-BQLKKTQP ngày 28/02/2023: 780.000.000.000 VND (*Bảy trăm tám mươi tỷ đồng*). Trong đó:
 - + Nguồn vốn chủ sở hữu: 156.000.000.000 đồng (*Mức vốn chủ sở hữu tối thiểu để thực hiện dự án đầu tư của Công Ty theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 hướng dẫn Luật Kinh doanh Bất động sản và tại điểm a) khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn Luật Đất đai (Dự Án có quy mô sử dụng đất là 113.022,9 m² nhỏ hơn 20 ha).*)
 - + Nguồn vốn huy động: 624.000.000.000 đồng
- Tiến độ thực hiện Dự Án Phú Quốc đến thời điểm hiện tại:
 - + Tiến độ pháp lý:
 - Đối với thủ tục liên quan đất đai: Phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 44.804,1m². Sau khi dự án đã được điều chỉnh quy hoạch 1/500 (*theo Quyết định 121/QĐ-BQLKKTQP ngày 17/05/2024*), Công Ty đang hoàn thiện, chuẩn bị các hồ sơ cần thiết để nộp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại của dự án.
 - Đối với thủ tục liên quan xây dựng: Công Ty đã nộp hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi phân hạ tầng kỹ thuật, sau đó sẽ dự kiến xin cấp giấy phép xây dựng công trình trong năm 2025.

- + Tiến độ xây dựng: Dự án đã xây tường rào bờ bao toàn bộ dự án, đã thực hiện san lấp và một số hạng mục khác. Trong năm 2025 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 có thể bàn giao sản phẩm cho khách hàng vào Quý 4/2026.

– Các văn bản pháp lý chính của Dự Án Phú Quốc như sau:

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
1	25/QĐ-BQLTPQ	29/06/2009	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc	Quyết định vv phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng KDC và biệt thự cao cấp Viễn Liên tại Hàm Ninh, Phú Quốc quy mô 10,50 ha - tỷ lệ 1/500
2	75/QĐ-BQLTPQ	04/11/2009	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc	QĐ vv phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng KDC và Biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại Phú Quốc, quy mô 113.069 m ² - tỷ lệ 1/500
3	105/TB-UBND	19/03/2010	UBND Huyện Phú Quốc	Thông báo vv thu hồi đất bồi thường, giải phóng mặt bằng khu vực quy hoạch xd kdc và biệt thự Viễn Liên - tỷ lệ 1/500
4	36/GXN-UBND	07/06/2010	UBND Huyện Phú Quốc	Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường của dự án biệt thự biển cao cấp Viễn Liên
5	09/TD-PCCC	07/01/2011	Phòng CS PCCC	Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy
6	61/BQLPTP Q-XDCB	05/02/2013	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc	CV vv chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư biển cao cấp Viễn Liên
7	47/QĐ-BQLTPQ	19/06/2013	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc	Quyết định vv phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC và biệt thự biển Viễn Liên quy mô 51.377 m ²
8	51/QĐ-BQLTPQ	26/05/2014	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc	QĐ của BQLĐTPT Đảo Phú Quốc vv giao đất cho cty Viễn Liên tại Hàm Ninh để sử dụng vào mục đích đầu tư dự án KDC và biệt thự Viễn Liên
9	165/TD-PCCC	20/11/2015	CA tỉnh Kiên Giang - PCS PCCC và CNCH	Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
10	421/BQLKK TPQ- QLĐĐ&XD	22/03/2022	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	CV vv hỗ trợ hoàn thiện thủ tục liên quan tới dự án khu dân cư Viễn liên
11	558/BQLKK TPQ- ĐĐ&XD	14/04/2022	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	CV vv cấp giấy chứng nhận QSD đất phần diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án Viễn Liên
12	575/BQLKK TPQ- ĐT&DN	20/04/2022	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	CV vv điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư biệt thự Viễn Liên
13	GCN QSDĐ số DD357099	29/04/2022	UBND tỉnh Kiên Giang	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích: 44.804,1m2
14	49/QĐ- BQLKKTPO	28/02/2023	Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư
15	121/QĐ- BQLKKTPO	17/05/2024	Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên

2. Phương án chi tiết sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VND)	Thời gian thực hiện/giải ngân dự kiến
1	Bổ sung nguồn vốn góp của Công Ty để thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc	156.000.000.000	Năm 2024-2025
2	Cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công Ty liên quan đến Dự Án Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022	114.000.000.000	
Tổng cộng		270.000.000.000	

Căn cứ vào tình hình hoạt động cụ thể của Công Ty quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn, đảm bảo phù hợp với tổng mức đầu tư của Dự Án Phú Quốc, nhu cầu thực tiễn của Công Ty và mang lại hiệu quả đầu tư cho Công Ty. HĐQT sẽ báo cáo về việc điều chỉnh mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán (nếu có) tại kỳ họp ĐHCĐ gần nhất.

Chi tiết kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến như sau:

- Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư Dự Án Phú Quốc:
- + Tiến độ vốn đầu tư đã giải ngân:

STT	Hạng mục	Số tiền (VND)
I	Tổng mức đầu tư dự án	780.000.000.000
II	Tiến độ giải ngân vốn đến thời điểm hiện tại	357.963.596.217
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư	71.678.190.736
2	Chi phí sử dụng đất dự án đầu tư	127.420.858.474
3	Chi phí đầu tư, xây dựng	158.864.547.007
III	Còn lại	422.036.403.783

(Nguồn: Căn cứ Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2024 của Công Ty)

- + Cơ cấu nguồn vốn đã giải ngân, đầu tư cho dự án:

Hạng mục	Số tiền (VND)
Vốn vay	270.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	87.963.596.217
Tổng cộng	357.963.596.217

- + Công Ty dự kiến sẽ sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán để tiếp tục đầu tư vào dự án với số tiền 156 tỷ đồng. Các hạng mục thực hiện bằng nguồn vốn nêu trên sẽ tập trung vào chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị của hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở trên phần diện tích 44.804,1m² và chi phí quản lý dự án, tư vấn, thiết kế, giám sát dự án. Phần diện tích còn lại của dự án Công Ty sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng sau khi đã hoàn thiện các thủ tục về đất đai. Dự kiến Công Ty sẽ hoàn thiện và triển khai cấp phép xây dựng toàn bộ diện tích dự án trong năm 2025. Chi tiết dự toán các hạng mục đầu tư bằng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

ĐVT: VND

STT	Hạng mục	Giá trị đầu tư còn lại theo dự toán của Công Ty	Giá trị đầu tư dự kiến bằng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này
	Tổng cộng	422.036.403.783	156.000.000.000
1	Chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị	368.522.445.417	149.200.000.000
2	Chi phí quản lý dự án, tư vấn thiết kế, giám sát	9.384.726.100	6.800.000.000
3	Chi phí pháp lý, dự phòng, VAT	44.129.232.266	-

- Sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ để cơ cấu lại, trả nợ khoản vay liên quan đến Dự Án Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022:
- + Lịch trình vay:

Lần giải ngân	Số khế ước nhận nợ	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân (VND)	Kỳ trả nợ cuối cùng*
Lần 1	BEN/22182-01	12/05/2022	180.000.000.000	12/05/2026
Lần 2	BEN/22182-02	30/05/2022	30.000.000.000	12/05/2026
Lần 3	BEN/22182-03	27/10/2022	5.000.000.000	12/05/2026

Lần 4	BEN/22182-04	27/10/2022	5.000.000.000	12/05/2026
Lần 5	BEN/22182-05	03/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 6	BEN/22182-06	05/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 7	BEN/22182-07	18/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 8	BEN/22182-08	29/03/2023	9.000.000.000	12/05/2026
Lần 9	BEN/22182-09	29/03/2023	11.000.000.000	12/05/2026
TỔNG CỘNG			270.000.000.000	

* Gốc của khoản vay 270 tỷ đồng sẽ được trả định kỳ theo lịch và kỳ trả nợ gốc cuối cùng là ngày 12/05/2026.

+ Lịch trả nợ và kế hoạch trả nợ bằng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán:

Căn cứ theo các hồ sơ vay vốn tại VPBank, lịch trình trả nợ được trình bày tại bảng bên dưới. Công Ty sẽ sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 114 tỷ đồng để thanh toán các nghĩa vụ nợ khi đến hạn. Dự kiến Công Ty sẽ thu xếp trả nợ ngân hàng bắt đầu từ kỳ trả nợ gốc đầu tiên hoặc có thể điều chỉnh tùy thuộc vào tiến độ của đợt chào bán cổ phiếu và/hoặc kế hoạch tài chính của Công Ty. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán để trả nợ ngân hàng dự kiến như sau:

DVT: VND

STT	Lịch trả nợ gốc	Số tiền dự kiến sử dụng từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ cơ cấu lại khoản vay	Tổng số tiền gốc đến hạn theo lịch
1	10/01/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
2	10/02/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
3	10/03/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
4	10/04/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
5	10/05/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
6	10/06/2025	8.748.740.730	8.748.740.730
7	10/07/2025	23.752.296.282	23.752.296.282
8	10/08/2025	240.814.888	23.752.296.282
9	10/09/2025		23.752.296.282
10	10/10/2025		23.752.296.282
11	10/11/2025		23.752.296.282
12	10/12/2025		23.752.296.282
13	10/01/2026		7.500.666.662
14	10/02/2026		7.500.666.662
15	10/03/2026		7.500.666.662
16	10/04/2026		7.500.666.662
17	12/05/2026		7.476.666.830
TỔNG		114.000.000.000	270.000.000.000

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

Đối với phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, HĐQT 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 cho vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022 mà chưa giải ngân, sử dụng để bù đắp, thay thế phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

- Hạn mức tín dụng đã được cấp : 600.000.000.000 VNĐ (Sáu trăm tỷ đồng);
- Hạn mức tín dụng đã dùng : 270.000.000.000 VNĐ (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng);
- Hạn mức tín dụng còn khả dụng : 330.000.000.000 VNĐ (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 lựa chọn đối tượng được chào bán:
 - 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;
 - Số lượng nhà đầu tư dự kiến: 03 Nhà đầu tư;
 - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua danh sách Nhà đầu tư theo tiêu chí nêu trên.
 - 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.
 - 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;
 - 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.
2. Danh sách Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 135A/NQ/HĐQT-UNI ngày 13/05/2024, HĐQT đã thông qua danh sách Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán, chi tiết tại Phụ lục đính kèm.
3. Những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2024 thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ: Không có.
 - Những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán tham gia biểu quyết khi HĐQT thông qua đối tượng được chào bán theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị Định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020: Không có.
 - Những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua danh sách các nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: 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 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, 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 2024 số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 kèm theo Tờ trình số 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024 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 2024 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 426 tỷ đồng;
3. Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và danh sách cổ đông tham dự họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 của UNI;
4. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 263/BB của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 của UNI;
5. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) năm 2024 số 280/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26 tháng 04 năm 2024;
6. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024 (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản); Thông báo số 1811/2024/CV-UNI ngày 15/11/2024 v/v đính chính Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024.
7. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 40/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 40A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024 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;
8. Biên bản họp số 135/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 135A/NQ/HĐQT-UNI ngày 13/05/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua danh sách nhà đầu tư dự kiến được chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty; Thông báo số 59/2024/CV-UNI ngày 09/07/2024 về việc Đính chính Nghị Quyết 135A

của Hội đồng quản trị;

9. Biên bản họp số 41/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 41A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024 của Hội đồng quản trị 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 và thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
10. Văn bản cam kết số 137/CV-UNI/2024 ngày 13/05/2024 về việc cam kết không vi phạm quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp 2020
11. Thông báo số 1544/BIDV.NKKN về việc thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ ngày 30/09/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa;
12. Biên bản họp số 1611/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 1611A/NQ/HĐQT-UNI ngày 15/11/2024 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 cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty;
13. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán bao gồm:

13.1. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán bổ sung vốn đầu tư Dự Án Phú Quốc:

- Quyết định 25/QĐ-BQLTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 29/06/2009 về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 10,5ha – tỷ lệ 1/500;
- 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 ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.069 m² - tỷ lệ 1/500;
- Thông báo số 105/TB-UBND của UBND huyện Phú Quốc ban hành ngày 19/03/2010 Thông báo về việc thu hồi đất bồi thường, giải phóng mặt bằng khu vực quy hoạch xây dựng khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.069 m² – tỷ lệ 1/500;
- Văn bản số 36/GXN-UBND của UBND Huyện Phú Quốc ban hành ngày 7/6/2010 Giấy xác nhận đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường của dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 09/TD-PCCC (PC66) của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH ban hành ngày 07/01/2011;
- 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 47/QĐ-BQLTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 19/06/2013 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 51.377 m²;
- 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;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 165/TD-PCCC do Công An tỉnh Kiên Giang – Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH ban hành ngày 20/11/2015;
- Văn bản số 421/ BQLKKTQP-QLĐĐ&XD do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 22/03/2022 về việc hỗ trợ hoàn thiện thủ tục liên quan tới dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Công văn số 558/BQLKKTQP-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;
- Công văn số 575/ BQLKKTQP-ĐT&DN do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 20/04/2022 v/v Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc của Công ty Cổ phần Viễn Liên;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DD357099 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29/04/2022;
- Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư số 49/QĐ-BQLKKTQP do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2023;
- Quyết định số 121/QĐ-BQLKKTQP do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 17/05/2024 v/v Phê duyệt Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.022,9 m².
- Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2024 của Công Ty.

13.2. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để cơ cấu lại, trả các khoản nợ vay của Công Ty liên quan đến Dự Án Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022:

- Hợp đồng cho vay 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 (Tên cũ: Công ty Cổ phần Viễn Liên);
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD02 ngày 16/06/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Bến Thành và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD03 ngày 10/04/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Bến Thành và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD04 ngày 10/06/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Sở Giao dịch 2 (tên cũ: Chi nhánh Bến Thành) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD05 ngày 10/07/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- Chi nhánh Sở Giao dịch 2 và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Khế ước nhận nợ Lần 01 số BEN/22182-01 ngày 12/05/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 02 số BEN/22182-02 ngày 30/05/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 03 số BEN/22182-03 ngày 27/10/2022;



- Khế ước nhận nợ Lần 04 số BEN/22182-04 ngày 27/10/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 05 số BEN/22182-05 ngày 03/11/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 06 số BEN/22182-06 ngày 05/11/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 07 số BEN/22182-07 ngày 18/11/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 08 số BEN/22182-08 ngày 29/03/2023;
- Khế ước nhận nợ Lần 09 số BEN/22182-09 ngày 29/03/2023;
- Văn bản ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:
 - + Số 09/2012/UQ-CT ngày 5/7/2012;
 - + Số 30A/2013/UQ-CT ngày 25/5/2013;
 - + Số 363/2023/UQN-TGD ngày 28/12/2023;
 - + Số 10/2024/UQN-GDK ngày 01/01/2024;
 - + Quyết định v/v kiêm nhiệm chức danh số 1232H/2024/QĐNS-TGD ngày 25/4/2024.

13.3. Các tài liệu liên quan đến phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán

- Hợp đồng cho vay 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 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Viễn Liên);

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2024

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 số 135A/NQ/HĐQT-UNI ngày 13/05/2024 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	Nguyễn Thị Hồng Lý	001175000295	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	10.000.000	23,46%	Không
2	Mai Thu Hằng	001185031448	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	9.000.000	21,12%	Không
3	Nguyễn Đắc Long	001088010647	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	0	8.000.000	18,77%	Không
Tổng cộng						27.000.000	63,35%	



Số: 1611A /NQ/HĐQT-UNI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2024

NGHỊ QUYẾT

V/v: Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 (“ĐHĐCĐ”) thường niên năm 2024 số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 của Công Ty (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ 264A”);
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) năm 2024 số 280/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Công Ty (“Nghị Quyết ĐHĐCĐ 280”);
- Căn cứ Biên bản họp số 1611/BBH/HĐQT-UNI ngày 15/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công Ty về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024 của Công Ty.

QUYẾT NGHỊ

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

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1511 ngày 15/11/2024 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, 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 2024 số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 kèm theo Tờ trình số 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024 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 2024 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 426 tỷ đồng;
4. Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và danh sách cổ đông tham dự họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 của UNI;
5. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 263/BB của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 của UNI;
6. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản) năm 2024 số 280/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26 tháng 04 năm 2024;
7. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024 (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản); Thông báo số 1811/2024/CV-UNI ngày 15/11/2024 v/v đính chính Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024;
8. Biên bản họp Hội đồng quản trị số 40/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 40A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024 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;
9. Biên bản họp số 135/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 135A/NQ/HĐQT-UNI ngày 13/05/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt về việc Thông qua danh sách nhà đầu tư dự kiến được chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty; Thông báo số 59/2024/CV-UNI ngày 09/07/2024 về việc Đính chính Nghị Quyết 135A của Hội Đồng Quản Trị;
10. Biên bản họp số 41/BBH/HĐQT-UNI và Nghị quyết số 41A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024 của Hội đồng quản trị 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 và thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
11. Văn bản cam kết số 137/CV-UNI/2024 ngày 13/05/2024 về việc cam kết không vi phạm

quy định về sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp 2020;

12. Thông báo số 1544/BIDV.NKKN về việc thông báo tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ ngày 30/09/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa;

13. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

13.1. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán bổ sung vốn đầu tư Dự Án Phú Quốc:

- Quyết định 25/QĐ-BQLPTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 29/06/2009 về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, Huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 10,5ha – tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 75/QĐ-BQLPTPQ 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 ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.069 m² - tỷ lệ 1/500;
- Thông báo số 105/TB-UBND của UBND huyện Phú Quốc ban hành ngày 19/03/2010 Thông báo về việc thu hồi đất bồi thường, giải phóng mặt bằng khu vực quy hoạch xây dựng khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.069 m² – tỷ lệ 1/500;
- Văn bản số 36/GXN-UBND của UBND Huyện Phú Quốc ban hành ngày 7/6/2010 Giấy xác nhận đăng ký Bản cam kết bảo vệ môi trường của dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 09/TD-PCCC (PC66) của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH ban hành ngày 07/01/2011;
- Công văn số 61/BQLPTPQ-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 47/QĐ-BQLPTPQ do Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ban hành ngày 19/06/2013 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 51.377 m²;
- 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;
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 165/TD-PCCC do Công an tỉnh Kiên Giang – Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH ban hành ngày 20/11/2015;
- Văn bản số 421/ BQLKKTTPQ-QLĐĐ&XD do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 22/03/2022 về việc hỗ trợ hoàn thiện thủ tục liên quan tới dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Công văn số 558/BQLKKTTPQ-ĐĐ&XD do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành

012
G TY
HÂN
PHÁT
VI
HỒ C

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;

- Công văn số 575/ BQLKKTQP-ĐT&DN do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 20/04/2022 v/v Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc của Công ty Cổ phần Viễn Liên;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DD357099 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29/04/2022;
- Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư số 49/QĐ-BQLKKTQP do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2023;
- Quyết định số 121/QĐ-BQLKKTQP do Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc ban hành ngày 17/05/2024 v/v Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 113.022,9 m²;
- Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2024 của Công Ty.

13.2. Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để cơ cấu lại, trả các khoản nợ vay của Công Ty liên quan đến Dự Án Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022:

- Hợp đồng cho vay 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 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Viễn Liên);
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD02 ngày 16/06/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Bến Thành và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD03 ngày 10/04/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Bến Thành và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD04 ngày 10/06/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng-Chi nhánh Sở Giao dịch 2 (tên cũ: Chi nhánh Bến Thành) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Phụ lục hợp đồng số BEN/22182/PLHD05 ngày 10/07/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng- Chi nhánh Sở Giao dịch 2 và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt;
- Khế ước nhận nợ Lần 01 số BEN/22182-01 ngày 12/05/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 02 số BEN/22182-02 ngày 30/05/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 03 số BEN/22182-03 ngày 27/10/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 04 số BEN/22182-04 ngày 27/10/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 05 số BEN/22182-05 ngày 03/11/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 06 số BEN/22182-06 ngày 05/11/2022;
- Khế ước nhận nợ Lần 07 số BEN/22182-07 ngày 18/11/2022;

- Khế ước nhận nợ Lần 08 số BEN/22182-08 ngày 29/03/2023;
- Khế ước nhận nợ Lần 09 số BEN/22182-09 ngày 29/03/2023;
- Văn bản ủy quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:
 - + Số 09/2012/UQ-CT ngày 5/7/2012;
 - + Số 30A/2013/UQ-CT ngày 25/5/2013;
 - + Số 363/2023/UQN-TGD ngày 28/12/2023;
 - + Số 10/2024/UQN-GDK ngày 01/01/2024;
 - + Quyết định v/v kiêm nhiệm chức danh số 1232H/2024/QĐNS-TGD ngày 25/4/2024.

13.3. Các tài liệu liên quan đến phương án bù đắp bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán

- Hợp đồng cho vay 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 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Viễn Liên);

Điều 2. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 42A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024.

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.



PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG

Số: 1711/GT-SMV

TP Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2024

V/v: Phúc đáp Công văn số
7430/UBCK-QLCB ngày 01/11/2024
của UBCKNN

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

Trước tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (gọi tắt là “**Công Ty**” hay “**Công ty Sao Mai Việt**”) xin gửi đến Quý Cơ quan lời cảm ơn chân thành vì đã hỗ trợ Công Ty 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 xin phúc đáp làm rõ các nội dung đề cập tại Công văn số 7430/UBCK-QLCB ngày 01/11/2024 của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của UNI, cụ thể như sau:

1. Về phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, Công Ty xin trình bày, bổ sung và làm rõ thêm các thông tin như sau:

1.1. Đối với việc Công Ty sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để bổ sung nguồn vốn góp đầu tư vào Dự Án Phú Quốc:

(i) Thông tin về Dự Án Phú Quốc:

Căn cứ theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 49/QĐ-BQLKKTQP cấp lần đầu ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc-UBND tỉnh Kiên Giang. Thông tin về Dự Án Phú Quốc như sau:

– Chủ đầu tư/Nhà Đầu tư: Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Sao Mai Việt

– Thông tin chi tiết dự án:

- + Tên dự án: Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên
- + Địa điểm thực hiện dự án: Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- + Mục tiêu dự án: 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.
 - Sản phẩm dự án: Biệt thự, nhà phố thương mại, nhà phố vườn, chung cư.
- + Quy mô dự án:
 - Diện tích sử dụng đất: 113.022,9 m².
 - Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính đến hiện tại: 44.804,1m²
 - Quy mô xây dựng đất ở chiếm diện tích: 55.887,5 m²
 - Đất dịch vụ - công cộng: 3.308,3 m²



- Quy mô dân số toàn khu: khoảng 3.000 người
 - Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 33,8%
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng
 - Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu: 1,49 lần
- + Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm
- + Các thủ tục pháp lý trọng yếu của dự án đã hoàn thiện:

STT	Tên Thủ tục	Số Văn bản	Cơ quan phê duyệt
1	Quyết định phê duyệt đồ 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-BQLTPQ ngày 04/11/2009	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/BQLTPQ-XDCB ngày 05/02/2013	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. Diện tích đất được giao 108.877 m ² .	51/QĐ-BQLTPQ ngày 26/05/2014	Ban quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc
4	Thông báo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (44.804,1m ²)	558/BQLKKTQP- ĐĐ&XD ngày 14/04/2022	Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc
5	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	DD357099 ngày 29/04/2022	UBND tỉnh Kiên Giang
6	Công văn chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên.	575/BQLKKTQP- ĐT&DN ngày 20/04/2022	Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc
7	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư.	Quyết định 49/QĐ- BQLKKTQP ngày 28/02/2023	Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc
8	Quyết định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên.	Quyết định 121/QĐ- BQLKKTQP ngày 17/05/2024	Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc

- *Vốn đầu tư của dự án: 780.000.000.000 VND, chưa tính thuế GTGT và lãi vay, trong đó:*
- + *Nguồn vốn chủ sở hữu: 156.000.000.000 VND (Mức vốn chủ sở hữu tối thiểu để thực hiện dự án đầu tư của Công Ty theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 hướng dẫn Luật Kinh doanh Bất động sản và tại điểm a) khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn Luật Đất đai (Dự Án có quy mô sử dụng đất là 113.022,9 m² nhỏ hơn 20 ha).*
- + *Nguồn vốn huy động: 624.000.000.000 VND*
- *Tiến độ thực hiện và giải ngân vốn của Dự Án Phú Quốc đến thời điểm hiện tại:*
- + *Tiến độ pháp lý:*
- *Đối với thủ tục liên quan đất đai: Phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất là 44.804,1m². Sau khi dự án đã được điều chỉnh quy hoạch 1/500 (theo Quyết định 121/QĐ- BQLKKTQP ngày 17/05/2024), Công Ty đang hoàn thiện, chuẩn bị các hồ sơ cần thiết để nộp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại của dự án.

- Đối với thủ tục liên quan xây dựng: Công Ty đã nộp hồ sơ thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi phân hạ tầng kỹ thuật, sau đó sẽ dự kiến xin cấp giấy phép xây dựng công trình trong năm 2025.
- + Tiến độ xây dựng: Dự án đã xây tường rào bờ bao toàn bộ dự án, đã thực hiện san lấp và một số hạng mục khác. Trong năm 2025 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 có thể bàn giao sản phẩm cho khách hàng vào Quý 4/2026.
- + Tiến độ vốn đầu tư đã giải ngân:

STT	Hạng mục	Số tiền (VND)
I	Tổng mức đầu tư dự án	780.000.000.000
II	Tiến độ giải ngân vốn đến thời điểm hiện tại	357.963.596.217
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư	71.678.190.736
2	Chi phí sử dụng đất dự án đầu tư	127.420.858.474
3	Chi phí đầu tư, xây dựng	158.864.547.007
III	Còn lại	422.036.403.783

(Nguồn: Căn cứ Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2024 của Công Ty)

- + Cơ cấu nguồn vốn đã giải ngân:

Hạng mục	Số tiền (VND)
Vốn vay	270.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	87.963.596.217
Tổng cộng	357.963.596.217

(ii) Chi tiết việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng hạng mục đầu tư cụ thể của Dự Án Phú Quốc:

- Công Ty dự kiến sẽ sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán để tiếp tục đầu tư vào dự án với số tiền 156 tỷ đồng. Các hạng mục thực hiện bằng nguồn vốn nêu trên sẽ tập trung vào chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị của hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở trên phần diện tích 44.804,1m² và chi phí quản lý dự án, tư vấn, thiết kế, giám sát dự án. Phần diện tích còn lại của dự án Công Ty sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng sau khi đã hoàn thiện các thủ tục về đất đai. Dự kiến Công Ty sẽ hoàn thiện và triển khai cấp phép xây dựng toàn bộ diện tích dự án trong năm 2025. Chi tiết dự toán các hạng mục đầu tư bằng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị đầu tư còn lại theo dự toán của Công Ty (VND)	Giá trị đầu tư dự kiến bằng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này (VND)
	Tổng cộng	422.036.403.783	156.000.000.000
1	Chi phí đầu tư xây dựng, thiết bị	368.522.445.417	149.200.000.000
2	Chi phí quản lý dự án, tư vấn thiết kế, giám sát	9.384.726.100	6.800.000.000

4012
 G T'
 PHÁT
 PHÁT
 AI VI
 HỒ C

STT	Hạng mục	Giá trị đầu tư còn lại theo dự toán của Công Ty (VND)	Giá trị đầu tư dự kiến bằng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này (VND)
3	Chi phí pháp lý, dự phòng, VAT	44.129.232.266	-

1.2. Đối với việc Công Ty sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ để cơ cấu lại, trả nợ khoản vay liên quan đến Dự án Phú Quốc tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cho vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022:

– Lịch trình vay:

Lần giải ngân	Số kế ước nhận nợ	Ngày giải ngân	Số tiền giải ngân (VND)	Kỳ trả nợ cuối cùng*
Lần 1	BEN/22182-01	12/05/2022	180.000.000.000	12/05/2026
Lần 2	BEN/22182-02	30/05/2022	30.000.000.000	12/05/2026
Lần 3	BEN/22182-03	27/10/2022	5.000.000.000	12/05/2026
Lần 4	BEN/22182-04	27/10/2022	5.000.000.000	12/05/2026
Lần 5	BEN/22182-05	03/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 6	BEN/22182-06	05/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 7	BEN/22182-07	18/11/2022	10.000.000.000	12/05/2026
Lần 8	BEN/22182-08	29/03/2023	9.000.000.000	12/05/2026
Lần 9	BEN/22182-09	29/03/2023	11.000.000.000	12/05/2026
TỔNG CỘNG			270.000.000.000	

* Gốc của khoản vay 270 tỷ đồng sẽ được trả định kỳ theo lịch và kỳ trả nợ gốc cuối cùng là ngày 12/05/2026.

– Lịch trả nợ và kế hoạch trả nợ bằng nguồn tiền thu được từ đợt chào bán: Căn cứ theo các hồ sơ vay vốn tại VPBank, lịch trình trả nợ được trình bày tại bảng bên dưới. Công Ty sẽ sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 114 tỷ đồng để thanh toán các nghĩa vụ nợ khi đến hạn. Dự kiến Công Ty sẽ thu xếp trả nợ ngân hàng bắt đầu từ kỳ trả nợ gốc đầu tiên hoặc có thể điều chỉnh tùy thuộc vào tiến độ của đợt chào bán cổ phiếu và/hoặc kế hoạch tài chính của Công Ty. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán để trả nợ ngân hàng dự kiến như sau:

DVT: VND

STT	Lịch trả nợ gốc	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán	Tổng số tiền gốc đến hạn theo lịch
1	10/01/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
2	10/02/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
3	10/03/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
4	10/04/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
5	10/05/2025	16.251.629.620	16.251.629.620
6	10/06/2025	8.748.740.730	8.748.740.730
7	10/07/2025	23.752.296.282	23.752.296.282
8	10/08/2025	240.814.888	23.752.296.282
9	10/09/2025		23.752.296.282

STT	Lịch trả nợ gốc	Số tiền dự kiến sử dụng từ đợt chào bán	Tổng số tiền gốc đến hạn theo lịch
10	10/10/2025		23.752.296.282
11	10/11/2025		23.752.296.282
12	10/12/2025		23.752.296.282
13	10/01/2026		7.500.666.662
14	10/02/2026		7.500.666.662
15	10/03/2026		7.500.666.662
16	10/04/2026		7.500.666.662
17	12/05/2026		7.476.666.830
TỔNG		114.000.000.000	270.000.000.000

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

(i) Về Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 309 ngày 30/9/2024:

Công Ty xin nộp Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1511 ngày 15/11/2024 đã điều chỉnh nội dung theo Mẫu Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Nghị định số 155 và bổ sung đầy đủ các thông tin về tài liệu đính kèm Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu.

Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1511 ngày 15/11/2024 nêu trên thay thế Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 309 ngày 30/09/2024.

(ii) Về Nghị quyết HĐQT số 42A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024 thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty:

Công Ty xin nộp Nghị quyết số 1611A/NQ/HĐQT-UNI ngày 15/11/2024 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty, điều chỉnh bổ sung đầy đủ, phù hợp về các tài liệu trong Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 42A/NQ/HĐQT-UNI ngày 30/09/2024.

(iii) Về các tài liệu sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để đầu tư phát triển dự án Phú Quốc nêu tại Tờ trình số 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/04/2024.

Công Ty bổ sung các tài liệu liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán. Chi tiết hồ sơ cung cấp được nêu tại Nghị quyết số 1611A/NQ/HĐQT-UNI ngày 15/11/2024 về việc thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công Ty và Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 1511 ngày 15/11/2024 gửi bổ sung, thay thế đã nêu ở trên.

(iv) Về việc tuân thủ quy định về việc những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu không được tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Công Ty cam kết những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ không tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Nghị định 155 và không tham gia biểu quyết khi HĐQT thông qua đối tượng được chào bán theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định 155.

Công Ty đã cung cấp Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông và danh sách cổ đông tham dự họp Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 và Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 263/BB của Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 ngày 26/04/2024 để



chứng minh những người có quyền lợi liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ không tham gia biểu quyết khi ĐHĐCĐ qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Công Ty bổ sung thêm:

- Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024 (lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản); Thông báo số 1811/2024/CV-UNI ngày 15/11/2024 v/v đính chính Biên bản kiểm phiếu biểu quyết số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 của Đại Hội Đồng Cổ Đông bất thường năm 2024.
- (v) Về các văn bản, tài liệu gửi UBCKNN phải là bản chính hoặc bản sao hợp lệ, trường hợp ký thay phải có giấy ủy quyền.

Công Ty bổ sung các văn bản ủy quyền ký các văn kiện tín dụng, hồ sơ khác của VPBank:

- Văn bản ủy quyền số 09/2012/UQ-CT ngày 05/07/2012: Ủy quyền của ông Ngô Chí Dũng (Người đại diện pháp luật của VPBank) cho ông Nguyễn Đức Vinh (Tổng Giám Đốc). Văn bản sửa đổi văn bản ủy quyền số 30A/2013/UQ-CT ngày 27/05/2013;
- Văn bản ủy quyền số 363/2023/UQN-TGD ngày 28/12/2023: Ủy quyền của ông Nguyễn Đức Vinh cho ông Nguyễn Huy Phách (Giám đốc Khối KHDN vừa và nhỏ)
- Văn bản ủy quyền số 10/2024/UQN-GĐK ngày 01/01/2024: Ủy quyền của ông Nguyễn Huy Phách cho các cán bộ của VPBank ký, ký kết, ký xác nhận các hợp đồng/thỏa thuận, văn bản tài liệu liên quan đến hoạt động nghiệp vụ.
- Quyết định số 1232H/2024/GĐNS-TGD ngày 25/04/2024 về kiêm nhiệm chức danh của ông Nguyễn Tam Hoàng Phương – Người đại diện theo ủy quyền của VPBank ký xác nhận sao y trên các văn kiện Hợp đồng cho vay số BEN/22182 ngày 12/05/2022, các Phụ lục Hợp đồng tín dụng kèm theo và các khế ước nhận nợ.

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 7430/UBCK-QLCB ngày 01/11/2024 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của UNI. Công Ty rất mong Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước xem xét và chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán của Công Ty.

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**

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

Số: 1811/2024/CV-UNI

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

(V/v: Đính chính Biên Bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông)

Căn cứ Quyết định số 171A/2024/QĐ-HĐQT của HĐQT ngày 16/09/2024 về việc “Thành lập Tổ kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024”.

Hội Đồng Quản Trị của Công Ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt (“**Công Ty**”) đã kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản dưới sự chứng kiến của ban kiểm soát theo Biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông số 279/BBKP/ĐHĐCĐ-UNI ngày 27/09/2024 (“**Biên Bản 279**”);

(Trừ khi được định nghĩa khác tại văn bản này, các từ/thuật ngữ in hoa khi được sử dụng tại văn bản này sẽ được hiểu theo định nghĩa quy định tại Biên Bản 279).

Vi lý do sơ suất trong soạn thảo văn bản nên Biên Bản 279 đã có sai sót về số lượng cổ phần có quyền biểu quyết. Nay, bằng văn bản này, thông tin về số lượng cổ phần có quyền biểu quyết được đính chính như sau:

- I. Đính chính thông tin về số lượng cổ phần biểu quyết tại mục 2 phần III – Công tác kiểm phiếu như sau:
 - Ngày chốt danh sách để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản: 13/09/2024
 - Tổng số cổ đông tại thời điểm chốt danh sách: 3.936 cổ đông
 - Tỷ lệ phân bổ quyền: 1 cổ phiếu – 1 quyền biểu quyết
 - Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 15.617.632 tương ứng với 15.617.632 quyền biểu quyết
 - Tổng số phiếu lấy ý kiến phát ra: 15.617.632 phiếu, tương ứng 15.617.632 quyền biểu quyết
 - Tổng số phiếu biểu quyết thu về: 9 phiếu, tương ứng 9.930.781 quyền biểu quyết trong đó:
 - Số phiếu biểu quyết hợp lệ: 9 phiếu, tương ứng 9.930.781 quyền biểu quyết

- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tương ứng 0 quyền biểu quyết.
- Số phiếu không tham gia biểu quyết: 0 phiếu, tương ứng 0 quyền biểu quyết

2. Đính chính thông tin về số cổ phần biểu quyết tại mục 3 phần III – Kết quả kiểm phiếu như sau:

Nội dung	Số phiếu	Số cổ phần biểu quyết	Tỷ lệ
Phiếu biểu quyết “Tán thành”	9	9.930.781	63,59%
Phiếu biểu quyết “Không tán thành”	0	0	0 %
Phiếu biểu quyết “Không có ý kiến”	0	0	0 %
Phiếu biểu quyết không hợp lệ	0	0	0 %
Phiếu không tham gia biểu quyết	0	0	0 %

Như vậy, tổng số phiếu biểu quyết “Tán thành” thông qua nội dung là 9 phiếu, tương ứng 9.930.781 cổ phần, chiếm 63,59% số cổ phần có quyền biểu quyết.

Ngoài thông tin được đính chính nêu trên, toàn bộ thông tin/nội dung khác của Biên bản 279 không thay đổi, giữ nguyên giá trị hiệu lực thi hành.

Văn bản này như một phần đính kèm, không tách rời của Biên Bản 279; và có hiệu lực thi hành tương tự như Biên Bản 279.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS, TGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHAN HỒNG MỸ PHƯƠNG