

Phụ lục IV  
Appendix IV

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
ANNUAL REPORT

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng  
Bộ Tài chính)

(Promulgated with the Circular No 96/2020/TT-BTC on November 16, 2020 of the Minister of Finance)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 194/2024/BC-UNI  
No: 194/2024/BC-UNI

TP.HCM, ngày 19 tháng 04 năm 2024  
Ho Chi Minh, day 19 month 04 year 2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
ANNUAL REPORT IN 2023

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch chứng khoán.

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

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ Trading name: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN SAO MAI VIỆT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ Certificate of business registration No: 0301401291
- Vốn điều lệ/ Charter capital: 156.176.320.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Owner's capital:
- Địa chỉ/ Address: A3.4A12 Chung cư The GoldView, 346 Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại/ Telephone: 078.678.1977
- Số fax/ Fax:
- Website: www.saomai viet.com
- Mã cổ phiếu (nếu có)/ Securities code (if any): UNI



- Quá trình hình thành và phát triển/ *Foundation and development process* (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay/ *Date of incorporation, time of listing, and development milestones since the establishment until now*):

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt ( tên cũ: Công ty Cổ Phần Viễn Liên) được thành lập theo giấy phép số 223/GP-UB do UBND TP. HCM cấp ngày 02/03/1993. Khi thành lập, Công ty chỉ có số vốn điều lệ 700.000.000 đồng, vốn góp cổ phần chủ yếu là của CBCNV Bưu Điện TP. Hồ Chí Minh. Sau nhiều đợt tăng vốn, hiện nay vốn điều lệ của Công ty đạt 156.176.320.000 đồng.

Nhận thức tầm quan trọng của thị trường chứng khoán ảnh hưởng đến sự nghiệp phát triển bền vững của Công ty, với quyết tâm đưa thương hiệu UNICO được nhiều người biết đến đặc biệt là các nhà đầu tư và khách hàng. Ngày 03 tháng 7 năm 2006 được phép của UBCK nhà nước Công ty cổ phần Viễn Liên đã chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán giao dịch là UNI. Do không đủ vốn điều lệ theo quy định, đến ngày 27/05/2009 chuyển niêm yết sang Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký niêm yết số 12/GCN-TTGDHN ngày 21/05/2009.

- Các sự kiện khác/*Other events*

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ *Lines and locations of the business:***

- Ngành nghề kinh doanh/*Lines of the business*: (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/ *Specify major lines of business or products and services which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

- Kinh doanh bất động sản Phú Quốc.
- Tư vấn bất động sản.

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business*: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/ *Specify major locations of business which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

- TP. Hồ Chí Minh, Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

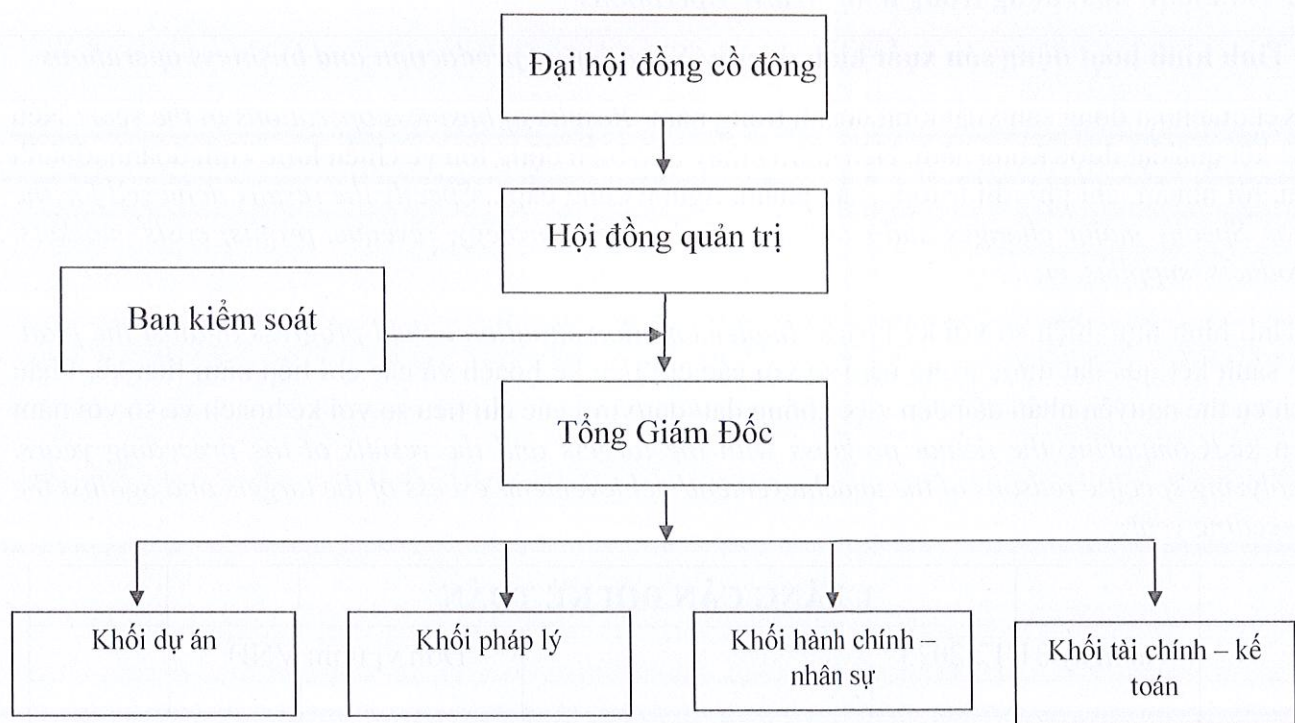
## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ *Information about governance model, business organization and managerial apparatus***

- Mô hình quản trị/ *Governance model*:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020.

- Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ);
- Hội đồng quản trị (HĐQT);
- Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý/ *Management structure*:



- Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết/ *Specify the names, addresses, major fields of production and business, paid-in charter capital, ownership rates of the Company in such subsidiaries, associated companies*).

- Không có

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

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company*.

- + Từng bước xây dựng và phát triển Công ty thành Tập đoàn lấy hiệu quả lợi nhuận kinh doanh làm thước đo cho mọi hoạt động của Công ty.
- + Đóng góp đầy đủ các loại thuế cho ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm cho xã hội.
- + Gắn bó lợi ích của Công ty với người lao động thông qua việc nâng cao phúc lợi cho CBCNV Công ty.

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

- + Chọn Phú Quốc là địa bàn chủ lực để Công ty tăng vốn và tích lũy lợi nhuận thông qua các Dự án khả thi đang triển khai :

- Khu dân cư 11,3 Ha Hàm Ninh và mở rộng.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ *Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability*.

5. Các rủi ro/ *Risks*: (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường)/ *Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks*).

14/SA 5-19/11

## II. Tình hình hoạt động trong năm/ *Yearly Operations*

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

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ *Results of business operations in the year*: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp.../Specify the results achieved for the year. Specify major changes and movements in business strategy, revenue, profits, costs, markets, products, supplies, etc..

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Implementation situation/actual progress against the plan*: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/ đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề./Comparing the actual progress with the targets and the results of the preceding years. Analyzing specific reasons of the unachievement/ achievement/ excess of the targets and against the preceding years.

I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Tại ngày 31/12/2023		Đơn vị tính: VNĐ		
STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2022	
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>496.961.727.955</b>	<b>471,324,394,572</b>	
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	3.448.126.695	2,722,861,238	
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	81.254.292.370	95,845,463,115	
3	Hàng tồn kho	402.999.562.548	364,634,338,615	
4	Tài sản ngắn hạn khác	9.259.746.342	8,121,731,604	
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>3,052,234,120</b>	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>496.961.727.955</b>	<b>474,376,628,692</b>	
<b>III</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>332.838.157.580</b>	<b>310,918,720,346</b>	
1	Nợ ngắn hạn	111.453.935.308	109,534,498,074	
2	Nợ dài hạn	221.384.222.272	201,384,222,272	
<b>IV</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>164.123.570.375</b>	<b>163,457,908,346</b>	
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	156,176,320,000	156,176,320,000	
2	Thặng dư vốn cổ phần	1,476,860,000	1,476,860,000	
3	Quỹ đầu tư phát triển	94,830,030	94,830,030	
4	Lợi nhuận chưa phân phối	6.375.560.345	5,709,898,316	
4.1	LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	5,709.898.316	5,466,336,299	
4.2	LNST chưa phân phối kỳ này	665.662.029	243,562,017	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>496.961.727.955</b>	<b>474,376,628,692</b>	
<b>II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				

STT	Nội dung	31/12/2023	31/12/2022
1	Doanh thu hoạt động	1.710.000.000	286,529,778
2	Doanh thu hoạt động tài chính	458.395	3,885,611
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,434.620.170	1,217,745,773
4	Thu nhập khác	744.832.034	1,450,500,000
5	Chi phí khác	90.891.705	143,376,076
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	868.190.372	340,296,540
7	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	665.662.029	243,562,017
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	43	16

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

- Danh sách Ban điều hành/ *List of the Board of Directors*: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác/ *List, curriculum vitae and ownership percentage in voting shares and other securities issued by the Company of the General Director, Deputy General Directors, Chief Accountant and other managers*).

STT	Họ tên	Chức danh	Trình độ	Năm giữ số lượng UNI	Tỷ lệ năm giữ
01	Vũ Thị Như Mai	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Cử nhân kinh tế	3.446.236	22,06%
02	Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch HĐQT	Thạc sĩ luật, Cử nhân tài chính ngân hàng	0	0
03	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên HĐQT	Cử nhân y	637.322	4.08%
04	Lê Hoàng Sơn	Kế toán trưởng	Thạc sỹ kinh tế	0	0

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management*: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/(*List the changes in the Board of Management of the year*).

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./*Number of staffs. Summary and changes of the employee policies*.

- Số lượng CBCNV Công ty : 10 người
- Chính sách đào tạo:

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là về kỹ năng nghiệp vụ; Tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên tham gia các lớp học bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, chính sách của nhà nước... Những cán bộ công nhân viên được cử đi học được Công ty thanh toán chi phí học tập và được hưởng lương theo kết quả học tập.

- Chính sách tiền lương:

Công ty xây dựng quy chế về trả lương và phân phối tiền thưởng áp dụng thống nhất trong Công ty. Tiền lương được phân phối theo nguyên tắc công khai và dân chủ, đảm bảo sự công bằng và hợp lý giữa các chức danh trong Công ty.

- **Chính sách thưởng:**

Nhằm khuyến khích động viên cán bộ, công nhân viên trong Công ty tăng năng suất và chất lượng công việc, Công ty đưa ra chính sách thưởng hàng kỳ, thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt hiệu quả cao trong kinh doanh.

- **Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:**

Công ty luôn thực hiện tốt các chế độ chính sách về tiền lương, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể... Lãnh đạo Công ty cùng Ban chấp hành Công đoàn thường xuyên tổ chức thăm hỏi, động viên, trợ cấp, tặng quà cho gia đình CBCNV khi gặp khó khăn, hoạn nạn, hoặc hiếu hỷ. Các ngày Trung thu, ngày 1-6, ngày lễ, tết Công ty còn tặng quà cho con em CBCNV.

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

a) Các khoản đầu tư lớn/ *Major investments*: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án/), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết/ *Specify major investments implemented for the year (including financial investments and projects investment), the implementation progress of major projects. Incase the Company has conducted public offering for the projects, it is necessary to indicate the progress of implementation of the projects and analyze the reasons incase of achievement/failure to achieve the announced and committed targets.*

+ Đầu tư vào Dự án khu dân cư 11,3 Ha Hàm Ninh Phú Quốc : 243.663.438.566 đồng

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ *(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies).*

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

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation*

<b>Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i></b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>% tăng giảm/ % change</b>
* <i>Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/ Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	496.961.727.955	474.376.628.692	4.76%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	1.710.000.000	286.529.778	496.8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>			
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	868.190.372	340.296.540	155.13%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	665.662.029	243.562.017	173.30%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>			

- Các chỉ tiêu khác/ *other figures*: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất/*depending on the specific characteristics of the industry and of the Company to clarify the company's operating results for the last two years*).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial benchmarks*:

<b>Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i></b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Ghi chú/<i>Note</i></b>
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> :	4		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn ( <i>Short term Asset/Short term debt</i> )			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> :	4		
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
<u>Short term Asset - Inventories</u>			
Short term Debt	4		

<p>2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ capital structure Ratio</i></p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)</p>	<p>0</p> <p>0,67</p>		
<p>3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i></p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)</p>			
<p>4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>) .....</p>	<p>0.5</p> <p>0.004</p> <p>0,0013</p>		

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

a) Cổ phần/*Shares*: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài/*Specify total number and types of floating shares, number of freely transferable shares and number of preferred shares in accordance with the law, Company Charter and commitments of the owner. Where the company has securities traded in foreign countries or underwritten the issuance and listing of securities in foreign countries, it is required to specify the foreign markets, the number of securities*



to be traded or underwritten and important information concerning the rights and obligations of the company related to the securities traded or underwritten in foreign countries.

b) Cơ cấu cổ đông/*Shareholders structure*: Nêu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác/*Specify shareholders structure by ownership proportion (major, minority shareholders); institutional and individual shareholders; domestic and foreign shareholders; State and other shareholders*).

STT	Diễn giải	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Cá nhân trong nước sở hữu	15.355.197	98.32%
2	Tổ chức trong nước sở hữu	25.608	0.16%
3	Cá nhân nước ngoài sở hữu	224.117	1.44%
4	Tổ chức nước ngoài sở hữu	12.710	0.08%
5	Cổ phiếu quỹ		
<b>Tổng cộng :</b>		<b>15.617.632</b>	<b>100,00%</b>

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Change in the owner's equity*: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần trong năm bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v./ *Specify equity increases for the year including public offerings, private offerings, bond conversions, warrant conversions, issuance of bonus shares, shares dividend, etc.*

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/*Transaction of treasury stocks*: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch/*Specify number of existing treasury stocks, list transactions of treasury stocks conducted for the year including trading times, prices and counter parties*

Số lượng cổ phiếu quỹ nắm giữ tính đến ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu

e) Các chứng khoán khác/*Other securities*: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán/*Specify other securities issuance conducted during the year. Specify the number, characteristics of other types of floating securities and outstanding commitments of the Company to other individuals, organizations (including Company's staffs and managers) related to the securities issuance.*

## **6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Report related impact of the Company on the environment and society**

### **6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/Management of raw materials:**

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ *The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

### **6.2. Tiêu thụ năng lượng/ Energy consumption:**

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/ *Energy consumption - directly and indirectly.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/ *Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

### **6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water consumption (water consumption of business activities in the year)***

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water supply and amount of water used.*

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of water recycled and reused.*

### **6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ *Compliance with the law on environmental protection:***

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ *The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

### **6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ *Policies related to employees***

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

+ Tổng số lao động : 10

+ Mức lương bình quân : 30.000.000 đồng/tháng

+ Lương tối thiểu : 12.000.000 đồng/tháng

+ Lương tối đa : 85.000.000 đồng/tháng

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/ *Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

+ Đóng đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Training employees*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/ *The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/ *The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

### **6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.***

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/ *The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

## **6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ Green capital market activities under the guidance of the SSC.**

*Lưu ý/Note: (Mục 6 phần II Phụ lục này, công ty có thể lập riêng thành Báo cáo phát triển bền vững, trong đó các mục 6.1, 6.2 và 6.3 không bắt buộc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm)/ (As for Section 6 of Part II of this Appendix, the company may set up a separate Sustainability Development Report, in which the items 6.1, 6.2 and 6.3 are not mandatory for companies operating in sector of finance, banking, securities and insurance).*

## **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ Report and assessment of the Board of Management (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty/the Board of Management reports and assesses on the situation in all aspects of the Company)**

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/*The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents:*

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

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/ *General analysis of company's operations against the targets and previous operating results. In case the operating results do not meet targets, clearly state the reasons and responsibilities of the Board of Directors for such results (if any).*

- Những tiến bộ công ty đã đạt được/*The Company's achievements.*

### **2. Tình hình tài chính/ Financial Situation**

#### **a) Tình hình tài sản/ Assets**

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản, nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ *Analysis of the asset, changes in assets (analysis, assessment of the efficiency of assets usage, bad liabilities, bad assets that affect business results).*

#### **b) Tình hình nợ phải trả/ Liabilities**

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/ *Current debts, major changes of debts.*

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/ *Analysis of outstanding debts, impact of the exchange rate changes on operating results of the company, and the cost of borrowing to the company's results.*

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in organizational structure, policies, management.**

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

**5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) - (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần)/Explanation of the Board of Directors for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not absolutely approved).**

### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/ Assessment Report related to environmental and social responsibility of company**

12  
T  
A  
T  
V  
10

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/ *Review concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions...)*.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/ *Review concerning the problems of workers*

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/ *Review concerning corporate responsibility towards the local community*

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/*Assessments of the Board of Management on the Company's operation (for joint stock companies)***

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ *Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.***

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/ *Assessment of Board of Directors on Board of Management' performance***

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều hành của Công ty được thực hiện đúng theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều hành được thực hiện thông qua các hình thức như: tổ chức các cuộc họp do HĐQT chủ trì, tham gia các cuộc họp định kỳ do Tổng Giám đốc tổ chức, thông qua các báo cáo của Tổng Giám đốc.

Thông qua hoạt động giám sát cho thấy:

- Năm 2023, Tổng Giám đốc đã tổ chức điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty cũng như thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho Ban Kiểm soát tiếp cận, kiểm tra tình hình tài chính và các hoạt động khác của Công ty;

- Ban điều hành đã duy trì tốt lịch họp hằng tháng, quý để tổng kết, đánh giá rút kinh nghiệm để điều chỉnh các giải pháp quản lý và sản xuất một cách linh hoạt và đạt hiệu quả cao.

- Với những kết quả đã đạt được về phát triển thị trường, doanh thu, lợi nhuận, quản lý tài chính cũng kết quả khắc phục tài chính, HĐQT đánh giá cao công tác điều hành của Ban điều hành trong năm 2023.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ *Plans, orientations of the Board of Directors***

**V. Quản trị công ty/ *Corporate governance*** (Tổ chức không phải là tổ chức niêm yết không bắt buộc phải công bố các thông tin tại Mục này)/ *Non-listed organizations are not obliged to disclose the information in this Section*).

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

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ *Members and structure of the Board of Directors*: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên hội đồng quản trị do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác/ *(list of members of the Board of Management, percentages of ownership in voting shares and other securities issued by the company, clearly Specify independent and other members; number of positions that a member the Board of Management held in other companies)*).

STT	Họ và tên	Chức danh	Số lượng cp UNI nắm giữ	Tỷ lệ%
1	Phan Hồng Mỹ Phương	Chủ tịch		
2	Vũ Thị Như Mai	Thành viên	3.446.236	22,06%
3	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên	637.322	4,08%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director*: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban/*Listing the committees of the Board of Directors and members of each committee*).

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors*: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessment on the Board of Directors, specifying the number of meetings, contents and results of Board of Directors meetings*.

+ Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị đã chủ trì và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, chính xác theo đúng quy định.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức thực hiện 19 cuộc họp trực tiếp định kỳ và đột xuất, để kịp thời xem xét, thông qua các nghị quyết/quyết định liên quan đến các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT; tổ chức giám sát Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ; Tổ chức công bố thông tin đầy đủ theo quy định. Các thành viên HĐQT đã hoàn thành trách nhiệm của người quản lý Công ty trên tinh thần trách nhiệm vì công việc và sự phát triển của Công ty, phối hợp hiệu quả với Ban Kiểm soát để đảm bảo các hoạt động của Công ty minh bạch.

- Các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2023:

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	312/NQ/HĐQT-UNI	30/11/2023	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty
2	161A/NQ/HĐQT-UNI	16/11/2023	Thông qua phương án đầu tư phát triển dự án KDC và biệt thự biển Viễn liên và phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 2023; Thông qua phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán;
3	162A/NQ/HĐQT-UNI	16/11/2023	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty
4	165/NQ/HĐQT-UNI	16/11/2023	Điều chỉnh, bổ sung và ban hành tờ trình thay thế
5	272/NQ/2023/HĐQT-UNI	27/10/2023	Thay đổi hình thức Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản sang hình thức Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường (hình thức trực tiếp) năm 2023
6	272/NQ/HĐQT-UNI	27/10/2023	Thông qua chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số: A3.04A12/2018/HĐMB/MD-TGV ngày 30/03/2018
7	262/NQ/2023/HĐQT-UNI	26/10/2023	Miễn nhiệm Giám đốc Tài chính

8	131A/NQ/HĐQT-UNI	17/10/2023	Thông qua phương án đầu tư phát triển dự án KDC và biệt thự biển Viễn liên và phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 2023; Thông qua phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán;
9	132A/NQ/HĐQT-UNI	17/10/2023	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty
10	21/NQ/2023/HĐQT-UNI	2/10/2023	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đối với phương án chào bán thêm cổ phiếu năm 2023 để tăng vốn điều lệ lên khoảng 556 tỷ đồng
11	80/NQ/2023/HĐQT-UNI	7/9/2023	Bổ nhiệm Giám đốc Tài chính
12	80/NQ/HĐQT-UNI	7/9/2023	Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023; Thông qua việc giao và UQ cho bà Vũ Thị Như Mai thực hiện các công việc
13	67A/NQ/HĐQT-UNI	6/7/2023	Thông qua danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty năm 2023
14	68A/NQ/HĐQT-UNI	6/7/2023	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023
15	69A/NQ/HĐQT-UNI	6/7/2023	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2023 của Công ty
16	38/NQ/HĐQT-UNI	3/7/2023	Ký hợp đồng Kiểm toán BCTC năm 2023
17	166/NQ/HĐQT-UNI	16/05/2023	Thông qua điều chỉnh, bổ sung nd tờ trình 05/2023/TTr-HĐQT-UNI và tờ trình 08/2023/TTr-HĐQT-UNI
18	65/NQ/HĐQT-UNI	6/4/2023	Triệu tập họp ĐHĐCD thường niên năm 2023
19	55/NQ/HĐQT-UNI	5/4/2023	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCD thường niên năm 2023

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the committees of the Board of Directors*: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*assessment of activities of the committees of the Board of Directors, specifying the number of meetings of each committee, contents and results of the meetings*).

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*List of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. List of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year*.

## 2. Ban Kiểm toán nội bộ / *Internal Audit*

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm toán nội bộ /*Members and structure of the Internal Audit*: (danh sách thành viên Ban kiểm toán nội bộ, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*list of members of the Internal Audit, percentages of ownership in voting shares and other securities issued by the company*).

Không có ban kiểm toán nội bộ.

b) Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ / *Activities of the Internal Audid*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm toán nội bộ, nội dung và kết quả của các cuộc họp/ *Assessment of the Internal Audid, specifying the number of meetings, contents and results of the Internal Audid meetings*).

### **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ / *Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management and Internal Audid***

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/ *Salary, rewards, remuneration and benefits*: (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm toán nội bộ, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hóa bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/ *Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, members of the Internal Audid, Director and General Director and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Non-material benefits or interests which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and accounted for sufficiently*).

+ Trường hợp hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội cổ đông giao thì thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm toán nội bộ được tính trên thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên, thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm để xác định mức trích lập thù lao.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ *Transactions of internal shareholders*: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm toán nội bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/ *Information about share transactions of the members of Board of Directors, members of the Internal Audid, Director (General Director), Chief Accountant, managers, Company Secretary, major shareholders and the affiliated persons*).

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders*: (Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm toán nội bộ, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/ *Information about the contracts, or transactions that Company's members of the Internal Audid, Director (General Director), managers and affiliated persons entered into or executed in the year with the company, subsidiaries, other companies in which the company hold the control rights*).

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/ *Implementation of regulations on corporate governance*: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty/ *Clearly specify the contents which have not been implemented in accordance to the law on corporate governance. Reasons, solutions and remediation plans/plans to improve efficiency in corporate governance*).

## **VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements***

1. Ý kiến kiểm toán/ *Auditor's opinions*: Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình lưu chuyển



tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp hoặc Báo cáo tài chính của đơn vị kế toán cấp trên/Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided).

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**  
**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL**

**Nơi nhận/**

**Recipients:**

- Lưu VT, ...

- Archived:

**REPRESENTATIVE**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(Signature, full name and seal)



*Vũ Chi Như Mai*