

Mẫu số 01

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: 61./2025/BC - UNI

TP. HCM, ngày 6... tháng 10... năm 2025

**BÁO CÁO TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU
ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH**

(Theo Công văn số 548/UBCK-QLCB ngày 21/01/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà
nước thông báo nhận được đầy đủ hồ sơ)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty CP 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
Vĩnh Hội, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 078 6781977 Website: <https://www.saomaiviet.net>
- Vốn điều lệ: 426.176.320.000 VNĐ.
- Mã cổ phiếu (nếu có): UNI
- Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt
Nam;

Số hiệu tài khoản: 0181001199772

7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã 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 31 ngày 17 tháng 04 năm 2025.

- 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.

8. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành):
Không có

II. CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN, PHÁT HÀNH:

1. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt

2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

3. Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

4. Số lượng chứng khoán đã chào bán/phát hành: 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) cổ phiếu

5. Tổng vốn/số tiền đã huy động: 270.000.000.000 VNĐ (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng).

Trong đó phần vốn/số tiền huy động cho dự án (trường hợp sử dụng vốn để thực hiện dự án): 156.000.000.000 VNĐ.

6. Ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành: 01/04/2025.

III. TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH

1. Phương án sử dụng vốn:

Căn cứ vào kế hoạch sử dụng vốn, mục đích sử dụng vốn đã được thông qua tại Nghị quyết tại Đại hội đồng cổ đông số 264A/NQ/ĐHĐCĐ-UNI ngày 26/04/2024 và thông tin cụ thể tại Tờ trình số 05A/2024/TTr-HĐQT-UNI ngày 25/05/2024, số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 270.000.000.000 đồng, được sử dụng cho các mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)
1	Bổ sung nguồn vốn góp của Công Ty để thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc	156.000.000.000

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
---	---	-----------------

Kết thúc Đợt Phát Hành, số tiền thu được thực tế là 270.000.000.000 VNĐ. Sau khi trừ chi phí phát hành, số tiền Công Ty sử dụng cho các mục đích nêu trên là 269.445.000.000 VNĐ.

2. Thông tin về tiến độ dự án của tổ chức phát hành (*trường hợp sử dụng vốn để thực hiện dự án*)

- Tiến độ dự án đã công bố:

+ Tiến độ pháp lý:

- Đối với thủ tục liên quan đất đai: Dự Án Phú Quốc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 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 và một số hồ sơ phục vụ công tác xin phép xây dựng,... Sau đó sẽ nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình trong năm 2025.

+ 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- BQLPTPQ	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

5014
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHỦ NGHĨA
LIÊN MINH
VIỆT NAM
TỰ DO VÀ
AN NINH
4 - T. P.

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
2	75/QĐ-BQLPTPQ	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-BQLPTPQ	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-BQLPTPQ	26/05/2014	UBND Tỉnh Kiên Giang - Ban quản lý	QĐ của BQLĐTPT Đảo Phú Quốc vv giao đất cho cty Viễn Liên tại Hàm Ninh để sử dụng

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
			ĐTPT Đảo Phú Quốc	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
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-BQLKKTPQ	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

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
15	121/QĐ-BQLKKTPQ	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

- Tiến độ dự án cập nhật đến hiện tại:

+ *Tiến độ pháp lý:*

- Đối với thủ tục liên quan đất đai:
 - Đối với phần diện tích còn lại của Dự Án là 1,7 ha, Công Ty đã nộp hồ sơ để trình xác định giá đất và hiện đang chờ cơ quan chức năng thành lập hội đồng thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất cho Công Ty. Sau bước tính tiền và nộp tiền sử dụng đất, Công Ty sẽ được cấp giấy chứng nhận cho phần diện tích 1,7 ha này.
- Đối với thủ tục liên quan xây dựng:
 - Tháng 03/2025, Công ty đã được phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.
 - Tháng 05/2025, Công Ty đã hoàn thành thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi phân hạ tầng kỹ thuật của Dự án.
 - Tháng 06/2025, Công ty đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Dự án.
 - Tuy nhiên, còn một phần diện tích đất thuộc dự án do nguyên nhân khách quan là cơ quan nhà nước sáp nhập chưa hoàn tất thủ tục bàn giao mặt bằng cho Công Ty để thi công xây dựng. Công Ty dự kiến sẽ triển khai xây dựng ngay khi được nhà nước giao đủ diện tích đất trên thực địa.
 - Dự án của Công ty thuộc trường hợp được miễn cấp giấy phép xây dựng công trình theo Thông báo số 01/TB-BQLKKTPQ ngày 15/07/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thực hiện một số quy định mới trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Công văn số 6386/BXD-KTQLXD ngày 07/07/2025 của Bộ Xây dựng.

- + *Tiến độ xây dựng*: Dự án đã xây tường rào bờ bao toàn bộ dự án, đã thực hiện san lấp cát, đất, nâng cao độ và một số hạng mục khác trong dự án. Ngay sau khi dự án được giao toàn bộ 100% diện tích đất và hoàn thành các thủ tục pháp lý theo quy định pháp luật, Công ty sẽ tiến hành khởi công xây dựng công trình, hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào sử dụng trong vòng 8 - 10 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 đã đạt được thêm sau Đợt Chào Bán như sau:

STT	Số CV	Ngày cấp	Đơn vị cấp	Nội dung
1	790/QĐ-UBND	20/03/2025	UBND tỉnh Kiên Giang	Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án
2	766/BQLKK TPQ-ĐĐ&XD	07/05/2025	Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc	Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình: Giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp (đường dây và trạm biến áp).
3	71/TD-PCCC	27/06/2025	Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH	Thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy

3. Tiến độ sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành:

- Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là: 270.000.000.000 VNĐ
- Chi phí phát hành: 555.000.000 VNĐ, bao gồm: Phí tư vấn chào bán: 500.000.000 VNĐ; phí kiểm toán: 50.000.000 VNĐ, phí dịch vụ lưu ký bổ sung: 5.000.000 VNĐ.
- Số tiền thu được từ đợt phát hành sau khi trừ chi phí phát hành là: 269.445.000.000 VNĐ.

- Số tiền này đã được sử dụng cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)	Số tiền đã sử dụng (VNĐ)
1	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	113.445.000.000
2	Bổ sung nguồn vốn góp của Công Ty để thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc	156.000.000.000	156.000.000.000
	Tổng cộng	270.000.000.000	269.445.000.000

Chi tiết:

- + 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:

STT	Lịch trả nợ gốc	Khế ước nhận nợ	Số tiền dự kiến sử dụng (VNĐ)	Số tiền thực tế thanh toán gốc (VNĐ)
1	10/01/2025	BEN/22182-01	16.251.629.620	16.251.629.620
2	10/02/2025	BEN/22182-02	16.251.629.620	16.251.629.620
3	10/03/2025	BEN/22182-03	16.251.629.620	16.251.629.620
4	10/04/2025	BEN/22182-04	16.251.629.620	16.251.629.620
5	10/05/2025	BEN/22182-05	16.251.629.620	16.251.629.620
6	10/06/2025	BEN/22182-06	8.748.740.730	8.748.740.730
7	10/07/2025	BEN/22182-07	23.752.296.282	23.438.111.170
8	10/08/2025	BEN/22182-08	240.814.888	
Tổng cộng			114.000.000.000	113.445.000.000

+ *Bổ sung nguồn vốn góp của Công Ty để thực hiện đầu tư Dự Án Phú Quốc:*

STT	Mục đích	Số tiền (VNĐ)
1	Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 235/2025/SMV/KX ngày 25/03/2025 về việc thi công xây dựng hệ thống cấp nước hạ tầng và thi công xây dựng trạm xử lý nước thải công suất 270 m3/ ngày đêm tại Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, Kiên Giang thuộc dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và Công ty TNHH Thương Mại Kim Xanh và Phụ lục 01 ngày 8/7/2025	50.000.000.000
2	Tạm ứng 100% theo Hợp đồng thi công xây dựng số 254/2025/SMV/DP ngày 24/03/2025 về việc thi công xây dựng cống hộp, thi công xây dựng hệ thống thoát nước mưa hạ tầng, thi công xây dựng hệ thống thoát nước thải hạ tầng tại Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, Kiên Giang thuộc dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và Công ty TNHH Thương mại Diễm Phúc (tên mới: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn KSV) và Phụ lục 01 ngày 7/7/2025	56.000.000.000
3	Tạm ứng 100% Hợp đồng thi công xây dựng số 243/2025/SMV/TS ngày 24/03/2025 về việc thi công xây dựng hệ thống cấp điện hạ tầng và thi công xây dựng hệ thống thông tin liên lạc hạ tầng	50.000.000.000



	tại Ấp Rạch Hàm, Xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, Kiên Giang thuộc dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sao Mai Việt và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Dự án Bất động sản Thái Sơn và phụ lục 01 ngày 03/07/2025	
	Tổng cộng	156.000.000.000

- Những thay đổi (nếu có): Không có

- Lý do thay đổi (nếu có): Không có

4. Báo cáo tiến độ sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành được công bố thông tin:

Tại: <https://www.saomaiviet.net>

Từ ngày: 06/10/2025.

TP. HCM, ngày ..6... tháng 10... năm 2025

TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

(Người đại diện theo pháp luật)

(Ký ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Vũ Thị Như Mai