

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RIÊNG LẼ NĂM 2011

Tổ chức phát hành:	CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Mệnh giá trái phiếu:	1.000.000.000 VND (Một tỷ đồng)
Số lượng phát hành:	99 trái phiếu
Tổng giá trị phát hành:	99.000.000.000 VND (Chín mươi chín tỷ đồng)
Ngày phát hành:	06/10/2011
Kỳ hạn:	18 tháng
Loại hình:	Trái phiếu không đảm bảo và có thể hoán đổi
Lãi suất:	Thả nổi và điều chỉnh hàng tháng.

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2011

MỤC LỤC

PHẦN A: GIỚI THIỆU TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	2
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM VỚI NỘI DUNG CHÍNH ĐỀ ÁN	2
II. CÁC KHÁI NIỆM	2
III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	2
1. Giới thiệu về tổ chức phát hành.....	2
2. Quá trình tăng vốn điều lệ.....	3
IV. Cơ cấu bộ máy quản lý Sacomreal.....	4
1. Sơ đồ tổ chức.....	4
2. Danh sách công ty con	4
V. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
1. Các dự án tiêu biểu Sacomreal đang thực hiện	5
2. Tình hình hoạt động của Sacomreal	11
3. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Sacomreal trong những năm tiếp theo	13
PHẦN B: PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	14
I. GIỚI THIỆU VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	14
1. Căn cứ phát hành.....	14
2. Ý nghĩa của đợt phát hành.....	14
3. Thông tin trái phiếu.....	15
4. Đối tượng mua và quyền sở hữu trái phiếu	15
5. Các cam kết.....	16
6. Lãi suất và phương thức thanh toán lãi trái phiếu	17
7. Quyền yêu cầu mua lại	17
8. Quyền được hoán đổi sản phẩm.....	18
9. Sản phẩm bổ sung.....	18
10. Thuế	18
II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH.....	20
1. Mục đích huy động vốn:	20
2. Giới thiệu tổng quan về các dự án.....	20
2.1. Giới thiệu về dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức	21
2.2. Giới thiệu về dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận	23
3. Hiệu quả của dự án	25
4. Nguồn trả nợ vay	26

PHẦN A: GIỚI THIỆU TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM VỚI NỘI DUNG CHÍNH ĐỀ ÁN

Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (SACOMREAL)

Đại diện bởi: Ông **ĐẶNG HỒNG ANH** - Chức vụ: **CHỦ TỊCH HĐQT**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong bản Công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

- **Tp** : Thành phố
- **Tổ chức phát hành** : Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Tư Vấn & Kiểm Toán KPMG
- **Sacomreal** : Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **Công ty con** : Công ty mà Sacomreal sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp trên 50% vốn điều lệ
- **Trái phiếu** : Trái phiếu Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **ĐHĐCĐ** : Đại hội đồng cổ đông
- **HĐQT** : Hội đồng quản trị
- **BKS** : Ban Kiểm soát
- **PTGD** : Phó Tổng Giám Đốc

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 52/2006/NĐ-CP ban hành ngày 19/05/2006 về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản pháp luật khác liên quan.

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu về tổ chức phát hành

Tên công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Tên viết tắt tiếng Việt	: SACOMREAL
Tên giao dịch tiếng Anh	: SÀI GÒN THƯƠNG TÍN JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ trụ sở chính	: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, HCM
Điện thoại	: 08. 3824 99 88 Fax: 08. 3824 99 02
Email	: info@sacomreal.com

Logo



- Giấy CNĐKKD số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004 (Số ĐKKD cũ 4103002210), đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 20/04/2011.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Sacomreal: Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Dịch vụ nhà đất. Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý bất động sản. Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Xây dựng công trình dân dụng, kỹ thuật. Trang trí nội thất. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình).

2. Quá trình tăng vốn điều lệ

Đvt: triệu đồng

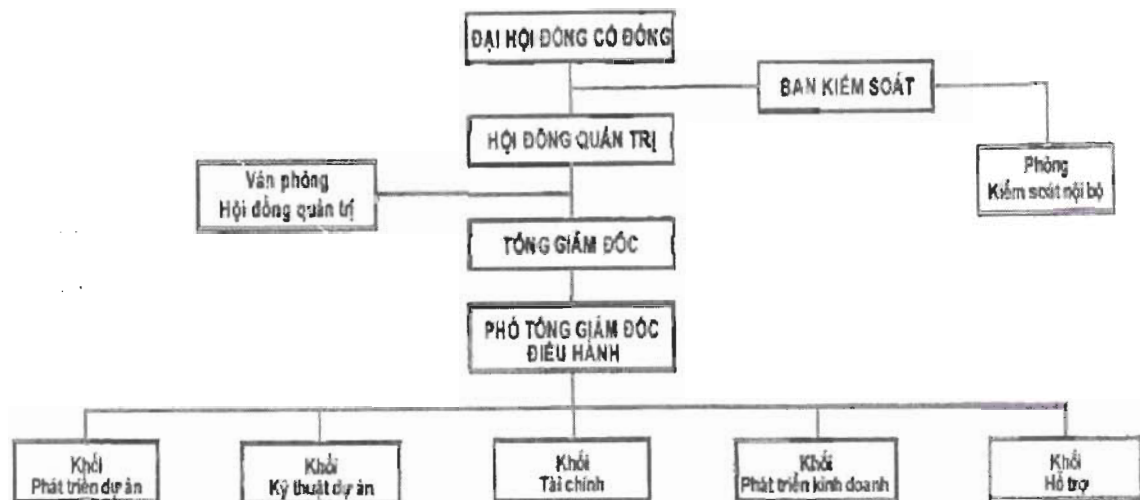
Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm	Đối tượng phát hành	Vốn điều lệ
17/12/2004			11.000
22/07/2005	22.000	Cổ đông hiện hữu	33.000
02/03/2006	67.000	Cổ đông hiện hữu	100.000
25/08/2006	100.000	Cổ đông hiện hữu	200.000
26/02/2007	120.000	Cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên, đối tác chiến lược	320.000
10/05/2007	185.000	Cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên, đối tác chiến lược	505.000
15/09/2008	63.000	Đối tác chiến lược	568.000
08/01/2010	432.000	Cổ đông hiện hữu, đối tác lớn	1.000.000

IV. Cơ cấu bộ máy quản lý Sacomreal

1. Sơ đồ tổ chức

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 19/2011/QĐ-HĐQT ngày 19/9/2011 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)



2. Danh sách công ty con

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Dự án đang thực hiện
1	Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	100.000	52,0%	Điện gió Phước Dân – Ninh Thuận
2	Công ty CP Du Lịch Thương Tín	50.000	60,0%	KDL Cù lao Mỹ Phước – Long An
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	50.000	100,0%	
4	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000	100,0%	
5	Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	3.000	100,0%	
6	Công ty CP Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia	30.000	80,0%	
7	Công ty CP Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức	225.000	90,0%	Arista Villas

V. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Các dự án tiêu biểu Sacomreal đang thực hiện

Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza



- **Vị trí:** Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4, trong đó Sacomreal có tỷ lệ sở hữu là 50%
- **Quy mô dự án:** 49.604 m². Dự án xây dựng khu căn hộ cao cấp kết hợp với trung tâm thương mại dịch vụ, bao gồm 4 khu: Khu A (khối bậc thang 10-20 tầng), Khu C (2 block cao 20-22 tầng); Khu D và Khu E mỗi khu gồm 3 block cao 23-27 tầng.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 2.705 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2009 – Quý 4/2013
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đang triển khai xây dựng và bán hàng. Khu D và Khu E đang xây dựng và sẽ bàn giao cho Khách hàng vào Quý 4/2012. Khu A và Khu C đã khởi công vào đầu năm 2011 và đã hoàn thành phần móng.
- **Doanh thu dự kiến:** 3.264 tỷ đồng

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Dự án Khu dân cư Phú Thuận



- **Vị trí:** Tọa lạc tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **Quy mô dự án:** Diện tích đất của dự án là 10,6 ha, dự kiến sẽ xây dựng một khu dân cư gồm biệt thự, nhà phố, Sky villas và 4 block chung cư cao tầng.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 4.421,7 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Từ Quý 3/2011 – Quý 4/2015
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã đền bù được 96%, đang chờ phê duyệt quy hoạch 1/500 trong tháng 10/2011. Dự kiến sẽ khởi công vào Quý 1/2012 và triển khai bán hàng vào Quý 2/2012.
- **Doanh thu dự kiến:** 6.000 tỷ đồng

Handwritten signature

Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức - Arista Villas



- **Vị trí:** Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP. HCM
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 90%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 91.982 m², dự kiến sẽ xây dựng một khu dân cư biệt lập khép kín với các khu biệt thự, nhà phố tạo điểm nhấn về lối sống nghỉ dưỡng trong thành phố.
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 666 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 2/2011 - Quý 2/2013
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã đền bù được 100% và hoàn tất việc san lấp, đang xin giao đất và trình duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500. Dự kiến sẽ bán hàng vào Quý 1/2012.
- **Doanh thu ước tính:** 991,6 tỷ đồng

Handwritten signature

Dự án Khu liên hợp Thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng - Celadon City



- **Vị trí:** Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 30%
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 82,5 ha
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 23.460 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2010 – Quý 4/2017
- **Tiến độ triển khai dự án:** đang triển khai bán hàng vào Quý 4/2011
- **Doanh thu dự kiến:** 42.823 tỷ đồng

m

Dự án Chung cư Carillon



- **Vị trí:** 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần May Tiến Phát, trong đó tỷ lệ sở hữu của Sacomreal là 18,29%
- **Quy mô dự án:** dự án có diện tích 7.834 m²,
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 694 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** Quý 3/2010 – Quý 3/2013
- **Tiến độ triển khai dự án:** Đã khởi công vào Tháng 8/2011. Dự kiến đến Quý 1/2012 sẽ xây xong phần móng và giao nhà vào Quý 3/2013.
- **Doanh thu dự kiến:** 881,6 tỷ đồng

[Handwritten signature]

Dự án Cao ốc Hùng Vương – Sacomreal



- **Vị trí:** 57 Kinh dương Vương, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- **Quy mô dự án:** Dự án có diện tích 2.186m².
- **Tổng vốn đầu tư của dự án:** 412 tỷ đồng
- **Thời gian thực hiện dự án:** 2012 – 2013
- **Tiến độ triển khai dự án:** Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và dự kiến sẽ khởi công vào đầu năm 2012 và bán hàng vào Quý 2/2012.
- **Doanh thu dự kiến:** 433,3 tỷ đồng

Handwritten signature

2. Tình hình hoạt động của Sacomreal

2.1 Kết quả kinh doanh

Tình hình hoạt động kinh doanh 2009 - 2010, 6 tháng đầu năm 2011

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	% Tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2011
Doanh thu thuần	108.865	1.117.066	926,10%	389.107
Lợi nhuận gộp	57.568	60.681	5,41%	93.259
Lợi nhuận trước thuế	76.095	589.288	674,41%	41.559
Lợi nhuận sau thuế	53.522	422.662	689,70%	19.589
Tỷ suất LNST/DT thuần	49,16%	37,84%		5,03%

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2009, 2010; BCTC 6 tháng đầu năm 2011 đã soát xét

Trong năm 2010, Sacomreal đã mạnh dạn thay đổi để phù hợp với tình hình thị trường bằng việc tăng cường tái cấu trúc công ty, cơ cấu lại danh mục đầu tư. Và kết quả là lợi nhuận trong năm đã tăng đột biến nhờ vào nguồn thu từ việc hợp tác phát triển dự án Celadon City với Gamuda Land.

Tình hình kinh tế năm 2011 vô cùng khó khăn do cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, lãi suất thị trường tăng mạnh, có lúc lên trên 20%/năm, thị trường bất động sản gần như đóng băng. Vì vậy, hoạt động kinh doanh bất động sản của Sacomreal cũng chịu sự ảnh hưởng của thị trường.

Trong năm 2011, Sacomreal tập trung phát triển bền vững và ổn định, tập trung đầu tư vào các sản phẩm nhà thuộc phân khúc trung bình khá để đáp ứng nhu cầu của thị trường bất động sản. Tính đến nay, Sacomreal không có sản phẩm tồn kho và các sản phẩm do Sacomreal đầu tư và phân phối đã bán trên 90%.

2.2 Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu (*)	Năm 2009		Năm 2010		6 tháng đầu năm 2011	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	51.296	21,1%	1.056.384	74%	295.847	49%
2	Chi phí bán hàng	30.397	12,5%	28.701	2%	23.023	4%
3	Chi phí quản lý	62.852	25,9%	79.776	6%	40.871	7%
4	Chi phí tài chính (**)	98.043	40,4%	264.516	19%	243.664	40%
TỔNG CỘNG		635.561	100,0%	1.429.377	100%	603.405	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2009, 2010 và BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2011 đã soát xét

K

(*) Do năm 2009 - 2010, hoạt động của Sacomreal chủ yếu là từ hợp tác dự án trong khi hoạt động kinh doanh chính của Công ty là không đáng kể, làm chi phí tài chính lớn hơn gấp nhiều lần doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh.

(**) Chi phí hoạt động tài chính năm 2009, 2010 đã bao gồm việc trích lập khoản dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính.

Chi phí tài chính vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí của Sacomreal là do đặc điểm của ngành bất động sản và tình hình thị trường vốn đang gặp nhiều khó khăn.

Sacomreal quản lý chi phí thông qua việc thiết lập kế hoạch ngân sách hàng năm. Kế hoạch ngân sách chi tiết đến từng bộ phận, phòng ban của công ty. Kế hoạch ngân sách sau khi được duyệt sẽ được kiểm soát theo chế độ phân cấp ủy quyền của công ty.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,61 lần	2,26 lần
- Hệ số thanh toán nhanh:		
TSLĐ – Hàng tồn kho	0,78 lần	1,34 lần
Nợ ngắn hạn		
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	76,80%	71,13%
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	336,96%	246,91%
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	49,16%	44,46%
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	3,77%	22,20%
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,90%	5,57%
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	72,66%	83,34%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2009, 2010

3. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Sacomreal trong những năm tiếp theo

Chiến lược kinh doanh 2010 – 2012

Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất thông qua kế hoạch hoạt động giai đoạn 2010-2012 của Sacomreal (chưa tính các công ty con và công ty liên kết), cụ thể qua các chỉ tiêu chủ yếu sau:

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2011 – 2013

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2011	2012	2013
Vốn điều lệ	1.350	1.553	1.785
Vốn chủ sở hữu	2.580	2.992	3.484
Doanh thu thuần	456	1.441	1.277
Lợi nhuận sau thuế	225	259	297
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	49,4%	18,0%	23,2%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	16,7%	16,7%	16,6%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	8,7%	8,6%	8,5%
Cổ tức	12%	12%	12%

Nguồn: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phiên họp thường niên năm 2010 ngày 28/04/2011, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành 35.000.000 cổ phiếu (tỷ lệ 35% trên vốn điều lệ). Như vậy, vốn điều lệ sau khi phát hành trong đợt tăng vốn 2011 dự kiến sẽ là 1.350 tỷ đồng. Nghị quyết đồng thời thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2010 là chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt và 20% cổ tức bằng cổ phiếu.

Kế hoạch lợi nhuận 2011 – 2013 được lập dựa trên các dự án và quỹ đất hiện có của Sacomreal theo nguyên tắc thận trọng để đảm bảo khả năng thực hiện cao.

PHẦN B: PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. GIỚI THIỆU VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ phát hành:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của Luật doanh nghiệp. Công ty lựa chọn phát hành trái phiếu theo phương pháp phát hành riêng lẻ. Việc phát hành trái phiếu của Công ty tuân theo quy định của các văn bản pháp lý sau:

- Luật doanh nghiệp ngày 29 tháng 11 năm 2005
- Nghị định 52/2006/NĐ-CP ngày 19 tháng 05 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Stt	Các điều kiện phát hành	Đáp ứng	Ghi chú
1	Là doanh nghiệp thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 điều 1 Nghị định 52/2006/NĐ-CP	Đáp ứng	Ghi chú 1
2	Có thời gian hoạt động tối thiểu là 1 năm kể từ ngày doanh nghiệp chính thức đi vào hoạt động	Đáp ứng	Ghi chú 2
3	Có báo cáo tài chính của năm liền kề trước năm phát hành được kiểm toán	Đáp ứng	Ghi chú 3
4	Kết quả hoạt động kinh doanh năm liền kề năm phát hành phải có lãi	Đáp ứng	Ghi chú 4
5	Có phương án phát trái phiếu được tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thông qua	Đáp ứng	Ghi chú 5

2. Ý nghĩa của đợt phát hành:

Toàn bộ vốn huy động trong đợt phát hành này được sử dụng tài trợ cho việc đầu tư dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận (dự án Phú Thuận) và dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức (dự án Arista Villas). Với chủ trương của Sacomreal là đa dạng hóa nguồn tài trợ cho các dự án đầu tư, đặc biệt là nguồn vốn phát hành từ trái phiếu doanh nghiệp. Sacomreal phát hành với những ý nghĩa sau:

- Huy động vốn trung và dài hạn đáp ứng nhu cầu vốn của dự án.
- Quảng bá hình ảnh và tăng uy tín vốn của Công ty trên thị trường vốn trong và ngoài nước.
- Gia tăng đòn bẩy tài chính, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Tăng hạn mức tín nhiệm của Công ty làm cơ sở cho các đợt huy động vốn thực hiện các dự án sau này của Công ty.



3. Thông tin trái phiếu

Tên tổ chức phát hành	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (Sacomreal)
Loại trái phiếu	: Trái phiếu bằng VND không bảo đảm và có thể hoán đổi
Tên trái phiếu	: Trái phiếu Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Sản phẩm hoán đổi	: Căn hộ/biệt thự/nhà phố /đất nền do Sacomreal hoặc Công ty con (Sacomreal sở hữu trên 51% vốn điều lệ) làm chủ đầu tư hoặc sản phẩm do Sacomreal quy định theo từng chương trình bán hàng của Sacomreal .
Mệnh giá trái phiếu	: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)
Khối lượng phát hành	: 99 trái phiếu
Tổng giá trị phát hành	: 99.000.000.000 đồng (Chín mươi chín tỷ đồng)
Giá phát hành	: Bằng 100% mệnh giá
Thời hạn trái phiếu	: 18 tháng
Thời điểm phát hành	: Ngày 06/10/2011
Lãi suất trái phiếu	: Lãi suất thả nổi và điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất tháng đầu tiên áp dụng là 17%/năm, lãi suất tháng tiếp theo được áp dụng là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của Sacombank lãi cuối kỳ + 2.5%
Thời hạn thanh toán gốc	: Ngày đáo hạn trái phiếu
Thanh toán lãi	: Trả lãi hàng tháng vào ngày phát hành
Hình thức trái phiếu	: Trái phiếu ghi danh
Phương thức phát hành	: Chào bán riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư Việt Nam và trong lãnh thổ Việt Nam.
Mua lại trái phiếu	: Tổ chức phát hành có thể mua lại trái phiếu đã phát hành từ Nhà đầu tư.

4. Đối tượng mua và quyền sở hữu Trái phiếu

❖ Đối tượng mua Trái phiếu

- Khách hàng cá nhân
- Các tổ chức tài chính, tổ chức tín dụng
- Các tổ chức nước ngoài
- Các đối tượng khác là tổ chức của Việt Nam không được sử dụng kinh phí do Ngân sách nhà nước cấp để mua trái phiếu doanh nghiệp, được quy định theo điều 8 Nghị định số 52/2006/NĐ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2006 của Chính phủ về việc phát hành Trái phiếu doanh nghiệp.

❖ **Quyền sở hữu Trái phiếu**

- Các thông tin sau về Trái chủ sẽ được ghi trong sổ đăng ký Trái phiếu:
 - Tên và địa chỉ, số, ngày cấp và nơi cấp Chứng minh Nhân dân/ Hộ chiếu/ Đăng ký kinh doanh của Trái chủ tại thời điểm sở hữu Trái phiếu; và
 - Tổng số Trái phiếu do Trái chủ nắm giữ;
- Sau năm (05) Ngày làm việc tính từ ngày Nhà Đầu tư thanh toán đủ tiền mua Trái phiếu của đợt phát hành hoặc sau năm (05) ngày kể từ ngày chuyển nhượng Trái phiếu, Tổ chức Phát hành sẽ cấp cho Trái chủ một giấy chứng nhận quyền sở hữu trái phiếu ("**Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu**"). Mỗi Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu sẽ được đánh số riêng biệt để nhận biết và sẽ được ghi trong Sổ Đăng ký.
- Quyền sở hữu đối với Trái phiếu chỉ được chuyển giao sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định Tổ chức Phát hành và hoàn tất việc đăng ký các thông tin về bên nhận chuyển nhượng trong Sổ Đăng ký.
- Phí chuyển nhượng trái phiếu: 100.000 đồng/lần

❖ **Quyền của Trái chủ**

Mỗi Trái chủ sẽ được coi là người sở hữu duy nhất của Trái phiếu đó về mọi phương diện và sẽ có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác liên quan đến Trái phiếu đó.

❖ **Quyền cấp lại Giấy chứng nhận Trái phiếu**

Nếu Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu bị thất lạc, mất cắp, rách nát, bị nhòe hoặc bị huỷ bỏ nằm ngoài ý muốn chủ quan của Tổ chức phát hành hoặc Nhà Đầu tư thì Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu đó có thể được cấp lại tại Tổ chức phát hành phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành sau khi được người yêu cầu cấp lại Trái phiếu đã thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc cấp lại Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu và người yêu cầu phải cung cấp chứng cứ và bồi thường thiệt hại mà Tổ chức phát hành có thể yêu cầu một cách hợp lý. Giấy Chứng nhận Quyền sở hữu Trái phiếu bị rách hoặc bị nhòe phải được nộp lại trước khi được cấp lại.

5. Các cam kết

❖ **Thứ tự thanh toán**

Trái phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và có thứ tự *thanh toán ngang nhau*, không Trái phiếu nào có quyền ưu tiên thanh toán hơn Trái phiếu kia về ngày thanh toán hoặc đồng tiền dùng để thanh toán hoặc vì bất kỳ lý do nào khác.

❖ **Phương thức thanh toán tiền mua trái phiếu**

- Phương thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

- **Địa điểm nộp tiền mặt:**

Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Địa chỉ: **Phòng Kế Toán, Lầu 5**, 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, TP.HCM

Điện thoại: 08.3824 9988 Fax: 08.3824 9902

- **Thông tin chuyển khoản:**

Tên chủ tài khoản: Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Số tài khoản: **0600 0795 5335** tại Sacombank - CN Hưng Đạo

6. Lãi suất và phương thức thanh toán lãi trái phiếu.

❖ **Lãi suất:**

- Trái phiếu có lãi suất thả nổi, điều chỉnh mỗi tháng một lần và được xác định theo nguyên tắc như sau: bằng Lãi suất tham chiếu tại ngày 01 hàng tháng + 2,5%.
- Lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm VND loại thường trả lãi cuối kỳ, **kỳ hạn 12 tháng** của Sacombank. **Vào ngày 01 hàng tháng**, Sacomreal sẽ thông báo về **lãi suất áp dụng** cho Trái chủ trên website của Sacomreal tại địa chỉ: www.sacomreal.com.vn
- Lãi suất tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành là **17%/năm**.
- Lưu ý, đối với trái chủ là cá nhân, lãi suất trái phiếu được đề cập trong phương án này chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân, tổ chức phát hành có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập cá nhân từ lãi trái phiếu được quy định tại điều 10.1a cho cơ quan thuế.

❖ **Phương thức thanh toán lãi trái phiếu:**

- Trả lãi định kỳ **cố định** hàng tháng trùng với ngày phát hành. Trường hợp ngày trả lãi rơi vào ngày nghỉ, lễ thì ngày trả lãi sẽ là ngày làm việc tiếp theo sau ngày nghỉ, lễ.
- Trường hợp đến ngày nhận lãi mà trái chủ chưa đến hoặc thực hiện thủ tục nhận lãi thì tiền lãi được bảo lưu nhưng không nhập gốc và không được hưởng lãi trên số tiền lãi kỳ đó.

7. Quyền yêu cầu mua lại:

- Trái chủ được quyền yêu cầu mua lại tại các mốc thời gian cụ thể như sau: 06/04/2012, 06/07/2012, 06/10/2012 và 06/01/2013. Ngoài các mốc thời gian nói trên, Trái chủ không được quyền yêu cầu mua lại.
- Khi có yêu cầu mua lại, Trái chủ phải thông báo bằng văn bản cho SCR trước **10** ngày làm việc ở thời điểm được quyền yêu cầu mua lại. Sau thời gian này, Sacomreal **sẽ không** giải quyết bất kỳ trường hợp yêu cầu mua lại nào.
- Ngày chốt danh sách yêu cầu mua lại: ngày 20 của tháng trước tháng được quyền yêu cầu mua lại. Cụ thể là ngày 20/03/2012, 20/06/2012, 20/09/2012 và 20/12/2012.

8. Quyền được hoán đổi sản phẩm.

❖ Thời gian hoán đổi trái phiếu sang sản phẩm:

Ngay sau khi phát hành, người sở hữu trái phiếu được quyền hoán đổi sang sản phẩm, và có quyền hoán đổi trái phiếu sang sản phẩm bất động sản tại bất kỳ thời điểm nào cho đến ngày đáo hạn của trái phiếu vào ngày 6/04/2013.

❖ Phương thức hoán đổi trái phiếu:

- Khi thực hiện hoán đổi, người sở hữu trái phiếu sẽ được dùng trái phiếu để thanh toán cho toàn bộ giá trị thanh toán của sản phẩm mà trái chủ yêu cầu được hoán đổi.
- Trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày được hoán đổi, nếu giá trị thanh toán nhỏ hơn mệnh giá trái phiếu thì số tiền còn lại được Sacomreal tính lãi theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Sacombank + 2.5% cho các đợt thanh toán và trái chủ không được rút số tiền còn lại. Kể từ tháng thứ 7 trở đi, số tiền còn lại sẽ được đầy đủ quyền lợi như các quy định về trái phiếu được đề cập theo phương án này.
- Trường hợp giá trị thanh toán lớn hơn mệnh giá trái phiếu thì Trái chủ phải thanh toán số tiền chênh lệch cho Sacomreal.

9. Sản phẩm bổ sung.

- Mỗi Trái chủ sở hữu 01 Trái phiếu do Sacomreal phát hành vào ngày 06/10/2011 sẽ được sở hữu 01 (một) thẻ "Housing Holder Card" dùng để chiết khấu khi mua sản phẩm căn hộ/biệt thự/nhà phố/đất nền.
- Khách hàng sở hữu thẻ sẽ được chiết khấu 3% trên tổng giá trị sản phẩm vào đợt thanh toán đầu tiên khi khách hàng ký hợp đồng mua bán/hoặc hợp đồng đặt cọc với Sacomreal.
- Sản phẩm chiết khấu: Căn hộ/ biệt thự/nhà phố do Sacomreal hoặc Công ty con (Sacomreal sở hữu trên 51% vốn điều lệ) làm chủ đầu tư hoặc sản phẩm do Sacomreal quy định theo từng chương trình bán hàng của Sacomreal
- Quy định chiết khấu: mỗi sản phẩm căn hộ/biệt thự/nhà phố/đất nền chỉ được sử dụng duy nhất 01 thẻ để chiết khấu và chỉ được sử dụng 01 lần.
- Tính chất của thẻ: thẻ vô danh, bất kỳ khách hàng nào sở hữu thẻ này khi đến mua sản phẩm tại Sacomreal đều được hưởng chiết khấu vào lần thanh toán đầu tiên.
- Thời hạn sử dụng của thẻ: trong vòng 18 tháng từ ngày 06/10/2011 đến 06/04/2013

10. Thuế

Trình bày về thuế trong phần này dựa trên các quy định của Pháp luật Việt Nam có hiệu lực tại ngày phát hành Bản Công bố thông tin. Các nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu

hoặc bán Trái phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư, và một số nhà đầu tư phải tuân theo các quy định riêng của Pháp luật Việt Nam áp dụng đối với lĩnh vực, ngành nghề mà họ đăng ký hoạt động.

10.1 Thuế Thu nhập cá nhân

10.1a Theo Luật Thuế thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11 năm 2007 và các văn bản hướng dẫn thi hành (gồm Nghị định số 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 08/9 năm 2008 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập Cá nhân và Thông tư số 84/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 08/9/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập Cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ ngày 08/9 năm 2008 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập Cá nhân), thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán, đầu tư vốn của nhà đầu tư là cá nhân là đối tượng chịu thuế. Mức thuế suất sẽ phải nộp 5% (năm phần trăm) thuế thu được từ tiền lãi Trái phiếu

10.1b Ngoài ra, thu nhập từ chuyển nhượng Trái phiếu của nhà đầu tư là cá nhân sẽ chịu mức thuế 20% (hai mươi phần trăm) tính trên thu nhập thuần từ việc chuyển nhượng Trái phiếu (trường hợp xác định được giá mua) hoặc chịu mức thuế 0,1% (không phải một phần trăm) tính trên giá bán Trái phiếu (trường hợp không xác định được giá mua). Tổ chức Phát hành sẽ khấu trừ khoản thuế này trước khi thanh toán cho Trái chủ

10.2 Thuế Thu nhập Doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp Việt Nam được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

Theo Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp số 14/2008/QH12, ngày 3/6 năm 2008, và các văn bản hướng dẫn thi hành, lãi từ Trái phiếu sẽ được coi là đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Tuy nhiên, các khoản thanh toán trả cho các nhà đầu tư là các tổ chức hoạt động tại Việt Nam sẽ không là đối tượng chịu bất kỳ loại thuế nào khác, ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Việt Nam, và các nhà đầu tư là các tổ chức sẽ tự thực hiện việc kê khai, đăng ký, trích nộp và quyết toán thuế cho toàn bộ thu nhập chịu thuế của tổ chức theo các quy định của Pháp luật Việt Nam. Tổ chức Phát hành sẽ không khấu trừ thuế phải nộp trước khi thanh toán lãi trái phiếu cho Trái chủ là doanh nghiệp.



II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Mục đích huy động vốn:

Việc huy động vốn thông qua đợt phát hành này được sử dụng để tài trợ việc xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án Phú Thuận và Arista Villas trong quý 4/2011 và quý 1/2012 với chi tiết như sau:

Đvt: tỷ đồng

Hạng mục	Chi phí đầu tư	Nguồn từ trái phiếu
Dự án Phú Thuận	246	28,3
Xây dựng cơ sở hạ tầng	71	21,3
Xây dựng biệt thự (xây thô)	175	7
Dự án Arista Villas	100	70,7
Hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, cấp điện ngầm, mương kỹ thuật, đường giao thông, san lấp cát)	37	20,5
Đường dẫn từ quốc lộ 13 vào dự án	9	8,5
Bờ kè + Bến cập thuyền	13	13,0
Xây dựng hàng rào (móng cọc BTCT)	4	3,5
Ép cọc BTCT cho các hạng mục công trình	38	25,2
Tổng số tiền sử dụng cho các hạng mục	346	99

2. Giới thiệu tổng quan về các dự án:

Đầu tư xây dựng khu dân cư quy hoạch kiến trúc với phong cách văn minh hiện đại, góp phần nâng cao đời sống, văn minh xã hội. Việc đầu tư các dự án này nhằm:

- Phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông, an cư, lạc nghiệp, phát triển xã hội.
- Tạo thêm việc làm cho người dân địa phương.
- Tăng tốc độ quay vòng vốn, sử dụng tiền nhàn rỗi trong nhân dân và các Ngân hàng đang có nhu cầu cho vay vốn.
- Đem lại lợi tức cho Công ty, tăng nguồn thu ngân sách Nhà nước.

1.1. Giới thiệu về dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức.**❖ Căn cứ pháp lý cho việc thực hiện dự án**

- Công văn số 2398/TNMT-QHSDĐ ngày 11/07/2011 của Sở Tài nguyên và Môi trường v/v điều chỉnh ranh và gia hạn thời hạn công văn chấp thuận địa điểm đầu tư của UBND thành phố của Công ty CP Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức
- Công văn số 3410/QĐ-UBND ngày 11/07/2011 của UBND TP.HCM v/v thuận giao đất cho Công ty CP Sài Gòn Thương Tín Thủ Đức để chuẩn bị đầu tư xây dựng khu nhà tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Công văn số 7171/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 của UBND quận Thủ Đức quyết định phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- Công văn số 4869/UBND-ĐTMT ngày 29/09/2010 của UBND TP.HCM v/v gia hạn văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư và chuyển đổi tên chủ đầu tư dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.

❖ Thông tin quy hoạch

STT	THÔNG TIN DỰ ÁN	SỐ LIỆU	ĐVT
1	Diện tích đất	91.982	m ²
	- Đất ở	50.420	m ²
	- Đất Công trình công cộng	4.368	m ²
	- Đất cây xanh	11.803	m ²
	- Đất giao thông	24.412	m ²
	- Đất hạ tầng	979	m ²
2	Mật độ XD khu ở	34,19%	%
3	Diện tích XD	31.447	m ²
4	Hệ số SĐĐ	1,01	lần
5	Tổng diện tích sàn XD	93.171	m ²
6	Hệ số SĐĐ toàn khu	1,0	
7	Tổng số căn hộ	242	căn
8	Dân số	968	người

❖ Chi tiết xây dựng

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN
1	ĐẤT Ở	50.420	242
	Biệt thự đơn lập	9.930	24
	Biệt thự song lập	10.000	40
	Biệt thự tứ lập	12.205	56
	Biệt thự liên kế vườn	18.285	122
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	4.368	
	Clubhouse	2.198	
	Nhà trẻ	2.170	
3	ĐẤT CÂY XANH	11.803	
4	ĐẤT GIAO THÔNG	24.412	
5	ĐẤT HẠ TẦNG	979	

❖ Tiến trình của dự án

Tiến độ xây dựng

[illegible]

12

Kế hoạch bán hàng

HẠNG MỤC	2012				2013				2014
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Biệt thự đơn lập (xây thô)					100%				
Biệt thự song lập (xây thô)					100%				
Biệt thự tứ lập (xây thô)		100%							
Biệt thự liên kế vườn (xây thô)		25%		25%		25%	25%		
Biệt thự đơn lập (nền)				29%	30%	24%	17%		
Biệt thự song lập (nền)				39%	40%	21%			
Biệt thự tứ lập (nền)	10%	29%	13%	3%		15%	31%		
Biệt thự liên kế vườn (nền)	5%	14%	19%	4%	18%	25%	15%		
Clubhouse									100%
Nhà trẻ						100%			

1.2. Giới thiệu về dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận

❖ Căn cứ pháp lý cho việc thực hiện dự án

- Công văn số 1870/UBND-ĐT ngày 21/6/2007 của UBND Quận 7, Tp.HCM về việc chấp thuận địa điểm đầu tư dự án xây dựng khu dân cư tại Phường Phú Thuận của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Công văn số 8233/UBND-ĐTMT ngày 30/11/2007 của Ủy ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín – Sacomreal đầu tư Khu dân cư tại Phường Phú Thuận – Quận 7.
- Công văn số 42//QĐ-UBND-QLĐT ngày 08/06/2011 UBND Quận 7 về việc phê duyệt nhiệm vụ QH 1/500 KDC Phía Bắc Rạch Bà Bướm do Sacomreal làm chủ đầu tư.
- Công văn số 3325/QĐ-UBND ngày 04/07/2011 của UBND TP.HCM về việc thuận giao đất cho Sacomreal để chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở tại Phường Phú Thuận, Q.7.

❖ Chi tiết xây dựng

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	88.143,0	100,0%	11,53
1	Đất ở	35.218,9	40,0%	4,61
	+ Đất nhóm nhà sử dụng hỗn hợp	15.318,4		

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
	+ Khối đế	9.191,1		
	>> Tầng để xe			
	>> Tầng TMDV			
	+ Khối tháp (90 m2/căn)	6.066		
	>> Tầng căn hộ			
	>> Tầng kỹ thuật + tầng mái + lánh nạn			
	+ Đất sky villa	4.850,2		
	+ Đất xây dựng nhà phố	2.815,1		
	+ Đất xây dựng biệt thự	18.362,6		
2	Đất CTCC (giáo dục)	14.994,5	17,0%	
	+ Đất giáo dục	13.000,0	14,7%	1,70
	+ Đất CLB	1.994,5	2,3%	0,26
3	Đất cây xanh tập trung và khuôn viên	21.447,4	24,3%	2,80
	+ Đất cây xanh tập trung	8.113,7		
	+ Đất cây xanh ven rạch Bà Bướm	4.087,3		
	+ Đất cây xanh công cộng nhóm nhà	9.246,4		
4	Đất giao thông	15.900,6	18,0%	2,08
5	Đất Khu XLNT	581,7	0,7%	
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	17.810,0		
1	Đất giao thông khu vực	15.080,0		
2	Đất hành lang tuyến điện cao thế	2.730,0		
	Tổng cộng	105.953,0		

❖ Tiến trình của dự án

Tiến độ xây dựng

Hạng mục	NĂM 2011		NĂM 2012				NĂM 2013				NĂM 2014				NĂM 2015			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Xây dựng hạ tầng, cảnh quan																		
Clubhouse																		
Xây dựng biệt thự																		
Xây dựng nhà phố																		
Xây dựng sky villa																		
Xây dựng chung cư cao tầng																		
+ Phần móng, cọc																		
+ Phần hầm, tường vây																		
+ Khối TMDV																		
+ Sàn để xe trên khối đế																		
+ Căn hộ																		

Kế hoạch bán hàng

Hạng mục	NĂM 2012				NĂM 2013				NĂM 2014				NĂM 2015			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Biệt thự		50%	50%													
Nhà phố		50%	50%													
Clubhouse								100%								
Sky villa				25%	25%	25%	25%									
Căn hộ chung cư cao tầng					12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%				
Thương mại dịch vụ								100%								
Chỗ đậu xe															50%	50%

3. Hiệu quả của dự án:

☐ Về mặt kinh tế

- Thu hút nguồn nhân lực đáng kể, tạo thu nhập cho người lao động.
- Tăng nguồn thu cho địa phương.
- Tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.
- Mang lại lợi nhuận cho Công ty.

☐ Về mặt xã hội

- Xây dựng các khu dân cư hoàn chỉnh, khu tái định cư, góp phần cải tạo chỉnh trang đô thị theo hướng quy hoạch của thành phố.

- Bố trí chỗ ở hợp lý cho người dân.
- Giải quyết công ăn việc làm người dân, góp phần ổn định cuộc sống cho người lao động, tạo công việc lâu dài ổn định cho nhân dân địa phương khi dự án đi vào hoạt động.
- Tạo nhiều cơ hội kinh doanh mới cho các doanh nghiệp và đơn vị hoạt động trên lĩnh vực xây dựng, kinh tế, khoa học công nghệ, tài chính, thương mại, đóng góp tích cực vào sự tăng trưởng kinh tế của đất nước.
- Góp phần cải tạo chỉnh trang cảnh quan đô thị.
- Thúc đẩy sự tăng trưởng của nền kinh tế trí thức.

☐ Đối với chính quyền địa phương

- Góp phần nâng cao bộ mặt dân cư
- Tạo nguồn thu ngân sách ổn định.
- Giải quyết tốt nhất về chỗ ở cho người dân.

4. Nguồn trả nợ vay:

Sacomreal cam kết dùng nguồn thu bán hàng từ Dự án Khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận và Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức để đảm bảo trả nợ Trái phiếu cho Trái chủ đầy đủ và đúng hạn.

Kế hoạch thu tiền bán hàng từ dự án Phú Thuận và Arista Villas từ Quý 1/2012 đến Quý 2/2013 cụ thể như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Dự án	Năm 2012				Năm 2013	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Dự án Phú Thuận		61	145	160	251	258
Dự án Arista Villas	10	35	55	87	120	160
Tổng	10	96	200	247	371	418

Sacomreal chịu toàn bộ trách nhiệm về các thông tin cung cấp trong Bản Công Bố Thông Tin này.

Mỗi Trái chủ mua Trái phiếu tiềm năng phải tự quyết định về sự phù hợp và đầy đủ của các thông tin nêu trong Bản Công Bố Thông Tin này. Khi đưa ra một quyết định đầu tư, các nhà đầu tư phải dựa vào kết quả kiểm tra và đánh giá của chính mình về Sacomreal và các điều khoản chào bán Trái phiếu, kể cả lợi ích và rủi ro liên quan.

ĐƠN VỊ PHÁT HÀNH

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CHỦ TỊCH



Dặng Hồng Anh