

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN
ĐỊA ỐC KIM OANH

-----o0o-----

Số: 24/2024/TB-ĐOKO/TGD

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

-----o0o-----

Đồng Nai, ngày 04 tháng 05 năm 2024

THÔNG BÁO

(V/v: Chính sách bán hàng dự án Khu NOTM Thuận Lợi 2 dành cho Khách hàng)

- Căn cứ vào tình hình tổ chức hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ban Tổng Giám đốc.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Kim Oanh trân trọng thông báo chính sách bán hàng dự án Khu NOTM Thuận Lợi 2 dành cho khách hàng cụ thể như sau:

I. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Khách hàng chọn 1 trong những phương thức thanh toán ("PTTT") sau:

1. Thanh toán bằng vốn tự có

- Với mỗi giao dịch thành công thì khách hàng được nhận chiết khấu 2%/Giá trị hợp đồng đất bao gồm VAT (không tính chiết khấu giá nhà).

1.1. PTTT bằng vốn tự có dành cho sản phẩm Đất nền

ĐỢT	TỶ LỆ	THỜI GIAN
Cọc	50.000.000 đồng	Ngay khi ký Phiếu xác nhận cọc
Đợt 1	15% (đã bao gồm 50.000.000 đồng tiền cọc)	7 ngày kể từ ngày cọc. Ký HĐDVTV
Đợt 2	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 1
Đợt 3	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 2
Đợt 4	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 3
Đợt 5	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 4
Đợt 6	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 5
Đợt 7	5%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 6
Đợt 8	10%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 7
Đợt 9	10%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 8
Đợt 10	10%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 9
Đợt 11	10%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 10
Đợt 12	10%	30 ngày kể từ ngày TT đợt 11
Đợt cuối	5%	Thông báo ra sổ khách hàng

1.2 PTTT bằng vốn tự có dành cho sản phẩm Nhà xây sẵn

ĐỢT	TỶ LỆ	THỜI GIAN
Cọc	50.000.000 đồng	Ngay khi ký Phiếu xác nhận cọc
Đợt 1	15% (đã bao gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc)	7 ngày kể từ ngày cọc. Ký HĐDVTV
Đợt 2	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 1
Đợt 3	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 2
Đợt 4	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 3
Đợt 5	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 4
Đợt 6	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 5
Đợt 7	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 6
Đợt 8	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 7
Đợt 9	6%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 8
Đợt 10	7%	45 ngày kể từ ngày TT đợt 9
Đợt 11	25%	Thông báo bàn giao nhà và nhận nhà
Đợt cuối	5%	Thông báo ra sổ khách hàng

2. Phương thức thanh toán bằng vốn vay

2.1 PTTT bằng vốn vay dành cho sản phẩm Đất nền

ĐỢT	TỶ LỆ		THỜI GIAN
	Vốn tự có	Ngân hàng giải ngân	
Cọc	50.000.000 đồng		Ngay khi ký Phiếu xác nhận cọc
Đợt 1	10% (gồm 50.000.000 tiền cọc)		7 ngày kể từ ngày cọc. Ký HĐDVTV
Đợt 2	5%		30 ngày kể từ ngày TT Đợt 1
Đợt 3	5%		30 ngày kể từ ngày TT Đợt 2
Đợt 4	5%		30 ngày kể từ ngày TT Đợt 3
Đợt 5	5%		Khi có thông báo ký HĐMB/HĐCN
Đợt 6		65%	Ngân hàng giải ngân
Đợt cuối		5%	Thông báo ra sổ khách hàng

2.2 PTTT bằng vốn vay dành cho sản phẩm Nhà xây sẵn

ĐỢT	TỶ LỆ		THỜI GIAN
	Vốn tự có	Ngân hàng giải ngân	
Cọc	50.000.000 đồng	-	Ngay khi ký Phiếu xác nhận cọc
Đợt 1	5% (gồm 50.000.000 tiền cọc)	-	7 ngày kể từ ngày cọc. Ký HĐDVTV
Đợt 2	5%		30 ngày kể từ ngày TT Đợt 1
Đợt 3	10%		30 ngày kể từ ngày TT Đợt 2
Đợt 4	10%		Khi có thông báo ký HĐMB/HĐCN
Đợt 5		40%	Ngân hàng giải ngân lần 1
Đợt 6		25%	Ngân hàng giải ngân lần 2 khi có thông báo bàn giao nhà

II. CHÍNH SÁCH DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

1. Chính sách dành cho Khách hàng thanh toán sớm:

- Đối với khách hàng thanh toán vượt tiến độ: Khách hàng ký HĐ và thanh toán bằng vốn tự có một lần 95% đối với đất nền và 70% đối với nhà xây sẵn sẽ được hưởng lãi suất **15%/năm/số tiền thanh toán sớm/số ngày thanh toán vượt tiến độ**.
- Trường hợp sau khi hoàn tất thanh toán đợt 1 và ký Hợp đồng, Khách hàng có nhu cầu thanh toán sớm các đợt còn lại, Khách hàng sẽ được hưởng lãi suất **15%/năm/số tiền thanh toán sớm/số ngày thanh toán sớm**. Số ngày thanh toán sớm được tính tối thiểu là 15 ngày. Số lần thanh toán sớm tối đa 2 lần đối với 1 Hợp đồng (tính trên số tiền bao gồm VAT). Số tiền thanh toán sớm được trừ vào giá trị Hợp đồng.
- Sau khi có thông báo ký HĐMB/HĐCN, khách hàng có nhu cầu thanh toán sớm các đợt còn lại đến 95% đối với đất nền và 70% đối với nhà xây sẵn, khách hàng sẽ được hưởng lãi suất **18%/năm/số tiền thanh toán sớm/số ngày thanh toán sớm**.

2. Chính sách si

- Khách hàng giao dịch từ 02 sản phẩm trở lên sẽ được chiết khấu như sau:
 - Sản phẩm có giá trị dưới 1.5 tỷ (sau trừ chiết khấu): chiết khấu **03 chỉ vàng/sản phẩm**.
 - Sản phẩm có giá trị từ 1.5 tỷ – dưới 2 tỷ (sau trừ chiết khấu): chiết khấu **04 chỉ vàng/sản phẩm**.
 - Sản phẩm có giá trị từ 02 tỷ trở lên (sau trừ chiết khấu): chiết khấu **05 chỉ vàng/sản phẩm**.
- Trường hợp phát sinh khách hàng có nhu cầu mua nhiều sản phẩm và hoàn tất thanh toán cùng một thời điểm thì: Chiết khấu cho tất cả các sản phẩm phát sinh giao dịch thành công tại cùng một thời điểm. Trường hợp một trong các sản phẩm trên bị thanh lý, thì sản phẩm còn lại sẽ bị truy thu lại giá trị chiết khấu.
- Trường hợp phát sinh khách hàng có nhu cầu mua nhiều sản phẩm khác thời điểm: Khách hàng đăng ký đặt cọc mua sản phẩm và ký Hợp đồng sản phẩm phát sinh tiếp theo thì được hưởng mức chiết khấu theo quy định, không hồi tố lại đối với những giao dịch thành công trước đó.
- Đối tượng áp dụng: Khách hàng và người thân của khách hàng: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; bố vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.
- Giá trị chiết khấu được trừ vào giá trị hợp đồng, vàng quy đổi thành giá trị 7.000.000 đồng/chỉ vàng.

3. Đối với Khách hàng vay ngân hàng

- Khách hàng lựa chọn thanh toán bằng vốn vay ngân hàng thì phải chuyển thông tin về Phòng Tài chính kiểm tra hồ sơ. Phòng Tài chính có trách nhiệm thẩm định sơ bộ khách hàng để đánh giá khả năng Khách hàng có đảm bảo được ngân hàng phê duyệt cho vay:
 - Trong trường hợp khách hàng không cung cấp hồ sơ về Phòng Tài chính trong thời gian quy định (tối đa 10 ngày kể từ ngày ký HDDVT) thì Khách hàng không được lựa chọn phương thức thanh toán vay ngân hàng mà phải lựa chọn phương thức thanh toán bằng vốn tự có, chuyển đổi phương thức thanh toán dành cho Khách hàng sang thanh toán bằng vốn tự có tính từ ngày đặt cọc, không được hưởng chiết khấu dành cho Khách hàng thanh toán theo tiến độ.
 - Trong trường hợp Khách hàng không đạt điều kiện vay ngân hàng theo đánh giá sơ bộ của Phòng Tài Chính thì Khách hàng được chuyển đổi sang phương thức thanh toán bằng vốn tự có và hưởng chính sách dành cho khách hàng thanh toán theo tiến độ hoặc thanh lý hợp đồng.
 - Trường hợp Khách hàng đạt điều kiện theo đánh giá sơ bộ của Phòng Tài chính thì Khách hàng được chọn phương thức vay ngân hàng.

- Ngay khi dự án đủ điều kiện ký HĐMB/HĐCN và vay ngân hàng thì khách hàng có 30 ngày để hoàn tất các thủ tục để có thông báo cho vay và hoàn tất giải ngân tính từ ngày dự án đủ điều kiện ký HĐMB/HĐCN.
- Trong trường hợp tại thời điểm ngân hàng thẩm định khách hàng không đạt điều kiện cho vay do lỗi của khách hàng và ngân hàng ra thông báo từ chối cho vay trong vòng 30 ngày kể từ ngày đủ điều kiện ký HĐMB/HĐCN, khách hàng có 02 lựa chọn:
 - (i) Thanh toán bằng vốn tự có:
 - Thanh toán bằng vốn tự có theo tiến độ thanh toán của PTTT bằng vốn tự có kể từ ngày Khách hàng đặt cọc.
 - Truy thu chính sách dành cho Khách hàng vay ngân hàng.
 - Chuyển đổi phương thức thanh toán và chính sách sang chính sách dành cho Khách hàng thanh toán bằng vốn tự có tính từ ngày đặt cọc, Khách hàng phải thanh toán bằng vốn tự có theo tiến độ thanh toán đến ngày phải chuyển đổi phương thức thanh toán.
 - (ii) Tắt toán Hợp đồng
 - Trường hợp từ chối vay Ngân hàng có thông báo từ chối không do lỗi của khách hàng, khách hàng cung cấp đầy đủ bằng chứng đã nỗ lực làm việc với Ngân hàng: tắt toán hợp đồng và nhận lại số tiền đã thanh toán
 - Trường hợp Ngân hàng không có thông báo từ chối cho vay hoặc Ngân hàng ra thông báo từ chối cho vay do lỗi của khách hàng: tắt toán hợp đồng và nhận lại số tiền đã thanh toán sau trừ các khoản chi phí bán hàng (nếu có).
- Quá thời gian phải hoàn tất các công việc quy định tại mục 3 này thì Khách hàng phải chịu lãi chậm thanh toán phát sinh hoặc xử lý theo quy định của Hợp đồng đã ký.
- Trường hợp Khách hàng vay ngân hàng thì Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ cho Khách hàng vay với chính sách như sau:
 - **Đất nền**

CHÍNH SÁCH	
Thời gian vay	20 - 30 năm theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ.
Tỉ lệ vay tối đa	70% hoặc tỉ lệ khác theo quy định của ngân hàng.
Ân hạn gốc	24 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN hoặc thời hạn khác theo quy định của ngân hàng.
Lãi suất	Chủ đầu tư cam kết bù đắp phần lãi suất vượt 6%/năm cho khoản vay của Khách hàng. Thời gian hỗ trợ: tối đa 24 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN. Trường hợp lãi suất không vượt quá 6%/năm thì khách hàng thanh toán theo mức lãi suất ngân hàng.

• Nhà xây sẵn

CHÍNH SÁCH	
Thời gian vay	20 - 30 năm theo quy định của ngân hàng trong từng thời kỳ.
Tỉ lệ vay tối đa	70% hoặc tỉ lệ khác theo quy định của ngân hàng.
Ân hạn gốc	24 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN hoặc thời hạn khác theo quy định của ngân hàng.
Lãi suất	- Phần tiền ngân hàng giải ngân lần 1, CĐT hỗ trợ 100% lãi suất trong 12 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN. Sau đó CĐT cam kết bù đắp phần lãi suất vượt trên 6%/năm cho khoản vay của khách hàng tối đa 24 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN. - Phần tiền ngân hàng giải ngân từ lần 2 trở đi, CĐT cam kết bù đắp phần lãi suất vượt trên 6%/năm cho khoản vay của khách hàng tối đa 24 tháng kể từ ngày ký HĐMB/HĐCN.

Lưu ý: Chủ đầu tư chỉ hỗ trợ lãi suất trong thời gian nêu trên nếu Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của ngân hàng do Chủ đầu tư chỉ định.

Thông báo này thay thế tất cả các thông báo liên quan chính sách dành cho khách hàng dự án Khu NOTM Thuận Lợi 2 và có hiệu lực áp dụng kể từ ngày ký đến khi có thông báo mới. Đề nghị Khối Kinh doanh và các phòng ban liên quan thực hiện nghiêm theo nội dung thông báo này./.

NƠI NHẬN:

- Ban TGD;
- Khối Đầu Tư;
- Khối Kinh doanh;
- QLSP;
- CRM;
- P. Kế Toán;
- P. HCNS;
- P.HCKD, Pháp chế.

TUQ, TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC KHỐI KINH DOANH
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 TẬP ĐOÀN ĐỊA ỐC
KIM DANH
 TP. BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI

TỔ DUY CHINH

C.T.C.
 ĐC
 ĐỒNG NAI