

# CHÍNH SÁCH KINH DOANH

DÀNH CHO KHÁCH HÀNG VIỆT NAM MUA CĂN HỘ  
THUỘC DỰ ÁN TỔ HỢP CĂN HỘ CHUNG CỬ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ  
TẠI LÔ ĐẤT HHO-B1.8, ĐA GIÁC 4, KHU ĐÔ THỊ DỊCH VỤ HÙNG THẮNG,  
PHƯỜNG BÃI CHÁY, TỈNH QUẢNG NINH  
(Imperia Hạ Long – The Bayside)

## 1. QUY ĐỊNH ÁP DỤNG:

- 1.1. Thời gian áp dụng : Từ ngày **12/12/2025** đến khi có thông báo thay thế.
- 1.2. Đối tượng áp dụng : Khách hàng Việt Nam có nguyện vọng mua căn hộ tại **Dự án Imperia Holiday Hạ Long – The Bayside** và ký Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) đúng thời hạn theo quy định của Chủ đầu tư (“CĐT”).

## 2. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN VÀO HỢP ĐỒNG MUA BÁN (“HĐMB”):

Khách hàng lựa chọn một trong các tiến độ thanh toán và chính sách áp dụng tương ứng sau:

### 2.1 TIỀN ĐỘ THANH TOÁN TIÊU CHUẨN:

TIỀN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN	LỊCH THANH TOÁN
Đợt 1 & ký HĐMB	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Theo thông báo của Chủ đầu tư về việc ký HĐMB (Dự kiến tháng 11/2026)
Đợt 2	<b>10%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày ký HĐMB.
Đợt 3	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/02/2027</b>
Đợt 4	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/05/2027</b>
Đợt 5	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/08/2027</b>
Đợt 6	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/11/2027</b>
Đợt 7	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/02/2028</b>
Đợt 8	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/05/2028</b>
Đợt 9	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/08/2028</b>
Đợt 10	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ (Dự kiến tháng 10/2028).
	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) vào Thỏa thuận đặt cọc hoặc các văn bản có giá trị pháp lý tương đương nhằm đảm bảo thực hiện HĐMB <sup>1</sup>	
	<b>100%</b> Kinh phí bảo trì căn hộ	

<sup>1</sup> Đối với khoản tiền 5% nộp theo văn bản thỏa thuận, khách hàng được nhận khoản tiền lãi tính trên số tiền thanh toán theo lãi suất **7,5%/năm** kể từ ngày CĐT nhận đủ số tiền thanh toán đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm được cấp GCN hoặc thời điểm khác được quy định tại văn bản thỏa thuận tùy thuộc thời điểm nào đến trước (Khoản tiền lãi này đã bao gồm các loại thuế). Khách hàng cá nhân sẽ tự chịu thuế TNCN cho phần lãi này và sẽ được khấu trừ tại nguồn theo quy định của pháp luật. Khách hàng doanh nghiệp sẽ tự chịu thuế thu nhập cho phần lãi này..

TIẾN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN	LỊCH THANH TOÁN
Đợt 13	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) khấu trừ từ khoản tiền theo văn bản thỏa thuận đảm bảo thực hiện HĐMB nêu trên.	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày CĐT gửi thông báo bàn giao GCN nhưng không chậm hơn ngày bàn giao GCN.

## 2.2 TIẾN ĐỘ THANH TOÁN NHANH

TIẾN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN	LỊCH THANH TOÁN
Đợt 1 - ký HĐMB	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Theo thông báo của Chủ đầu tư về việc ký HĐMB (Dự kiến tháng 11/2026)
Đợt 2	<b>10%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày ký HĐMB.
Đợt 3	<b>10%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/02/2027</b>
Đợt 4	<b>10%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/05/2027</b>
Đợt 5	<b>10%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/08/2027</b>
Đợt 6	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất vào ngày <b>15/11/2027</b>
Đợt 7 - Bàn giao căn hộ	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Chậm nhất tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ (Dự kiến tháng 10/2028).
	<i>05% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) vào Thỏa thuận đặt cọc hoặc các văn bản có giá trị pháp lý tương đương nhằm đảm bảo thực hiện HĐMB<sup>2</sup></i>	
	<b>100%</b> Kinh phí bảo trì căn hộ	
Đợt 8	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) khấu trừ từ khoản tiền theo văn bản thỏa thuận đảm bảo thực hiện HĐMB nêu trên	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày CĐT gửi thông báo bàn giao GCN nhưng không chậm hơn ngày bàn giao GCN.
<b>CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG</b>		
Chiết khấu ưu đãi <b>1%</b> vào Giá bán căn hộ (chưa gồm VAT & KPBT), đã trừ các loại quà tặng khấu trừ (nếu có) <i>Chính sách áp dụng tại mục này không áp dụng đồng thời với Chính sách khác trong Mục 2 của chính sách kinh doanh này.</i>		

<sup>2</sup> Đối với khoản tiền 5% nộp theo văn bản thỏa thuận, khách hàng được nhận khoản tiền lãi tính trên số tiền thanh toán theo lãi suất **7,5%/năm** kể từ ngày CĐT nhận đủ số tiền thanh toán đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm được cấp GCN hoặc thời điểm khác được quy định tại văn bản thỏa thuận tùy thuộc thời điểm nào đến trước (Khoản tiền lãi này đã bao gồm các loại thuế). Khách hàng cá nhân sẽ tự chịu thuế TNCN cho phần lãi này và sẽ được khấu trừ tại nguồn theo quy định của pháp luật. Khách hàng doanh nghiệp sẽ tự chịu thuế thu nhập cho phần lãi này..

## 2.3 TIỀN ĐỘ THANH TOÁN CHUYỂN TIỀN SỚM:

Khách hàng lựa chọn một trong các tiến độ thanh toán và chính sách áp dụng tương ứng sau:

### 2.3.1 Tiến độ thanh toán chuyển tiền sớm 1:

TIẾN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN	LỊCH THANH TOÁN
Đợt 1 & ký HĐMB	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Theo thông báo của Chủ đầu tư về việc ký HĐMB (Dự kiến tháng 11/2026)
Đợt 2	<b>70%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng).	Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký HĐMB.
Đợt 3 - Bàn giao căn hộ	<i>05% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) vào Thỏa thuận đặt cọc hoặc các văn bản có giá trị pháp lý tương đương nhằm đảm bảo thực hiện HĐMB<sup>3</sup></i>	Chậm nhất tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ (Dự kiến tháng 10/2028).
	<b>100%</b> Kinh phí bảo trì căn hộ	
Chuyển tiền Đợt 4	<b>05%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) <i>khấu trừ từ khoản tiền theo văn bản thỏa thuận đảm bảo thực hiện HĐMB nêu trên.</i>	Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày CĐT gửi thông báo bàn giao GCN nhưng không chậm hơn ngày bàn giao GCN.
CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG		
<p>- Chiết khấu thanh toán <b>11,5%</b> vào Giá bán căn hộ (chưa bao gồm VAT &amp; KPBT) sau khi đã khấu trừ các ưu đãi quà tặng và chiết khấu ưu đãi (nếu có)</p> <p>- Dành cho khách hàng chuyển tiền sớm giá trị căn hộ bằng vốn tự có hoặc bằng vốn vay ngân hàng nhưng không nhận Hỗ trợ lãi suất của Chủ đầu tư.</p> <p>- <i>Chính sách áp dụng tại mục này không áp dụng đồng thời với Chính sách khác trong Mục 2 của chính sách kinh doanh này.</i></p>		

### 2.3.2 Tiến độ thanh toán chuyển tiền sớm 2:

Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư chỉ hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ thủ tục vay đối với các khách hàng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do Chủ Đầu Tư chỉ định.

TIẾN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN		LỊCH THANH TOÁN
	NGƯỜI MUA THANH TOÁN	NGÂN HÀNG GIẢI NGÂN	
Đợt 1 - ký HĐMB	<b>25%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)		Theo thông báo của Chủ đầu tư về việc ký HĐMB (Dự kiến tháng 11/2026)

<sup>3</sup> Đối với khoản tiền 5% nộp theo văn bản thỏa thuận, khách hàng được nhận khoản tiền lãi tính trên số tiền thanh toán theo lãi suất **7,5%/năm** kể từ ngày CĐT nhận đủ số tiền thanh toán đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm được cấp GCN hoặc thời điểm khác được quy định tại văn bản thỏa thuận tùy thuộc thời điểm nào đến trước (Khoản tiền lãi này đã bao gồm các loại thuế). Khách hàng cá nhân sẽ tự chịu thuế TNCN cho phần lãi này và sẽ được khấu trừ tại nguồn theo quy định của pháp luật. Khách hàng doanh nghiệp sẽ tự chịu thuế thu nhập cho phần lãi này.

TIẾN ĐỘ	GIÁ TRỊ THANH TOÁN		LỊCH THANH TOÁN
	NGƯỜI MUA THANH TOÁN	NGÂN HÀNG GIẢI NGÂN	
Đợt 2		70% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)	Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký HĐMB
Đợt 3 - Bàn giao căn hộ	05% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng)		Chậm nhất tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ ( <i>Dự kiến tháng 10/2028</i> ).
	05% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) vào Thỏa thuận đặt cọc hoặc các văn bản có giá trị pháp lý tương đương nhằm đảm bảo thực hiện HĐMB <sup>4</sup> .		
	100% Kinh phí bảo trì căn hộ		
Đợt 4	05% Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng) khấu trừ từ khoản tiền theo văn bản thỏa thuận đảm bảo thực hiện HĐMB nêu trên.		Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày CĐT gửi thông báo bàn giao GCN nhưng không chậm hơn ngày bàn giao GCN.
CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hỗ trợ lãi suất (HTLS) <b>0%</b> trên khoản tiền tối đa <b>70%</b> Giá bán căn hộ (và VAT tương ứng, không bao gồm KPBT) trong <b>24 tháng</b> nhưng không muộn hơn ngày <b>31/01/2029</b> (<i>Chính sách hỗ trợ vay vốn ngân hàng theo Mục 3</i>). Trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay tới 70% Giá bán căn hộ, thì CĐT chỉ HTLS trên khoản tiền cho vay thực tế được ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời, KH có nghĩa vụ thanh toán phần tiền còn thiếu để đảm bảo đủ 70% Giá bán căn hộ quy định tại Đợt 2 của tiến độ này.</li> <li>Áp dụng đối với KH là cá nhân (“KHCN”) đứng tên trong HĐMB. Khách hàng là doanh nghiệp (“KHDN”) được Chủ Đầu Tư hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn với mức tối đa bằng lãi suất và phí trả nợ trước hạn hỗ trợ cho KHCN. Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.</li> <li>Khách hàng vui lòng làm việc với Ngân hàng để có Chấp thuận cho vay trước khi ký Hợp đồng mua bán.</li> <li>Chính sách áp dụng tại mục này không áp dụng đồng thời với Chính sách khác trong Mục 2 của chính sách kinh doanh này.</li> </ul>			

<sup>4</sup> Đối với khoản tiền 5% nộp theo văn bản thỏa thuận, khách hàng được nhận khoản tiền lãi tính trên số tiền thanh toán theo lãi suất **7,5%/năm** kể từ ngày CĐT nhận đủ số tiền thanh toán đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm được cấp GCN hoặc thời điểm khác được quy định tại văn bản thỏa thuận tùy thuộc thời điểm nào đến trước (Khoản tiền lãi này đã bao gồm các loại thuế). Khách hàng cá nhân sẽ tự chịu thuế TNCN cho phần lãi này và sẽ được khấu trừ tại nguồn theo quy định của pháp luật. Khách hàng doanh nghiệp sẽ tự chịu thuế thu nhập cho phần lãi này.

### 3. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VAY VỐN NGÂN HÀNG ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG LỰA CHỌN NHẬN ƯU ĐÃI HỖ TRỢ LÃI SUẤT

Trong mọi trường hợp, Chủ Đầu Tư chỉ hỗ trợ lãi suất đối với các khách hàng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do Chủ Đầu Tư chỉ định.

Ngân hàng áp dụng hỗ trợ	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)
Tỷ lệ Giá trị Căn hộ được vay	Lên tới <b>70%</b> giá bán căn hộ (và VAT tương ứng, không bao gồm KPBT) <sup>5</sup>
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian hỗ trợ lãi suất	0%
Ân hạn nợ gốc	Theo quy định của ngân hàng theo từng thời kỳ.

### 4. CHÍNH SÁCH MIỄN PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ

- Khách hàng mua căn hộ được tặng gói Phí dịch vụ quản lý trong **02 năm** (không bao gồm các chi phí liên quan đến dịch vụ phải trả cho bên thứ 3 như: Phí trông xe, tiền sử dụng điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình cáp...) kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ được ghi trên Biên bản bàn giao hoặc thời điểm khác theo quy định/thông báo của CĐT; ***tuy nhiên thời điểm kết thúc hiệu lực của gói Phí dịch vụ quản lý được tặng này không muộn hơn 31/01/2031***. Từ năm thứ 03 hoặc từ 01/02/2031 trở đi (tùy theo thời điểm nào tới trước), Khách hàng tự thanh toán phí dịch vụ quản lý theo quy định và thông báo của Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà/ Dự án;
- ***Lưu ý:*** Gói Phí dịch vụ quản lý nêu trên không được quy đổi thành tiền mặt và không được trừ trực tiếp vào giá bán căn hộ.

### 5. MỘT SỐ LƯU Ý DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

- Trường hợp ngày đến hạn của các đợt thanh toán trong chính sách này rơi vào các ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết (theo quy định của Nhà nước) thì Khách hàng sẽ được gia hạn thanh toán sang *ngày làm việc đầu tiên ngay sau các ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ này*.
- Thời điểm bàn giao được nêu trong chính sách này là thời điểm dự kiến, có thể thay đổi phù hợp với thực tế xây dựng;
- Khoản kinh phí bảo trì sẽ được nộp chậm nhất tại thời điểm bàn giao căn hộ.

Hà Nội, Ngày ..... Tháng 12 Năm 2025

**GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- P. Kinh doanh, Kế toán,  
Tài chính, Marketing, P. Thủ tục  
P. DVKH
- Các đại lý.
- Lưu VP

<sup>5</sup> Tài sản thế chấp để vay: HĐMB và/hoặc tài sản khác theo quy định của Ngân hàng