

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG/SALES POLICY

----- Tháng 07/2025/ July 2025 -----

I. CHÍNH SÁCH CHUNG/GENERAL POLICY

1. **Thời hạn áp dụng:** Từ ngày 23/07/2025 cho đến khi có CSBH mới thay thế.
Applicable period: From 23/07/2025 until a new replacement.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng mua Căn hộ tại 2 tòa OS1, OS5 thuộc khu The Opus One - Khu nhà ở cao tầng thuộc lô đất ký hiệu B5 - Dự án Khu dân cư và công viên Phước Thiện.
Applicable subjects: Customers buy Apartments in 2 buildings OS1, OS5 in The Opus One subdivision - High-rise residential area on land lot B5 - Phuoc Thien Residential Area and Park Project.
3. KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB) (“Tài Liệu Đầu Tiên”) vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.
The first transaction document (Deposit Agreement/Sales contract) (“First Document”) signed by the Customer at the time the sales policy takes effect will be applied to the following transaction documents, not the updated sales policy - if any.

II. CÁC CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MẠI /SALES PROGRAM

1. **Chương trình tặng Gói nội thất “Zen Home - Your Style”/ Furniture Package Gift Program “Zen Home - Your Style”**
- 1.1 **Thời gian áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable period: According to section I of this policy
- 1.2 **Đối tượng áp dụng:** Theo mục I chính sách này
Applicable subjects: According to section I of this policy
- 1.3 **Chương trình/Program:**
KH đăng ký chọn phương án nhận Gói quà tặng “Zen Home - Your Style” theo 1 trong 2 lựa chọn sau:
Customers may register to receive the 'Zen Home – Your Style' gift package by choosing one of the following two options:
Sau khi đăng ký phương án, KH không được đổi phương án nhận Gói quà tặng.
Once the option has been registered, customers are not allowed to change their selected gift package option.

- **Lựa chọn 1:** Khách hàng không nhận gói quà tặng bằng tiền: KH được chiết khấu trực tiếp vào Giá bán căn hộ trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB theo từng loại hình căn hộ như sau:

Option 1: Customers who choose not to receive the gift package in cash will receive a direct discount on the apartment's selling price before VAT and maintenance fee at the time of signing the Sales Contract, based on the type of apartment as follows:

Loại hình căn hộ/ Apartment type	Mức chiết khấu cho Quỹ căn đặc biệt/ Exclusive discount for Special Unit Fund (*)	Mức chiết khấu đối với các căn còn lại/ Exclusive discount for remaining units
Studio	300.000.000 VND	160.000.000 VND
1PN+1	400.000.000 VND	220.000.000 VND
2PN	500.000.000 VND	280.000.000 VND

- **Lựa chọn 2:** KH nhận gói quà tặng bằng tiền: Sau khi thanh toán đủ 95% Giá bán căn hộ (bao gồm VAT và KPBT), KH sẽ được nhận gói quà tặng bằng tiền với tổng giá trị gói quà theo từng loại hình căn như sau:

Option 2: Customers opting to receive the gift package in cash: After completing payment of 95% of the apartment's selling price (including VAT and the maintenance fee), customers will receive a cash gift package with the total value depending on the apartment type, as follows:

Loại hình căn hộ/ Apartment type	Tổng giá trị gói quà bằng tiền cho Quỹ căn đặc biệt/ Total cash gift value for the Special Unit Fund (*)	Tổng giá trị gói quà bằng tiền đối với các căn còn lại/ Total cash gift value for remaining units
Studio	300.000.000 VND	160.000.000 VND
1PN+1	400.000.000 VND	220.000.000 VND
2PN	500.000.000 VND	280.000.000 VND

- (*): Quỹ căn đặc biệt: Gồm các căn từ tầng 2 đến tầng 13 - các trục 01, 02, 05, 06, 12, 13, 14, 15, 16, 17 của tháp OS1 và trục 04, 09, 12, 13, 15, 16, 17 của tháp OS5.
(* **Special Unit Fund:** Includes units from floors 2 to 13 located on axes 01, 02, 05, 06, 12, 13, 14, 15, 16, and 17 of Tower OS1; and axes 04, 09, 12, 13, 15, 16, and 17 of Tower OS5.
- Gói quà tặng theo Lựa chọn 2 sẽ được thanh toán 1 lần, KH cá nhân chịu thuế TNCN (nếu có) cho gói quà tặng này theo đúng quy định của pháp luật.
The gift package under Option 2 will be paid in a lump sum. Individual customers are responsible for personal income tax (if any) on this gift package in accordance with applicable laws.
- Danh sách các căn hoàn tất các thủ tục, đủ điều kiện nhận gói quà được chốt định kỳ 1 tháng/lần vào ngày cuối tháng, và được CĐT chi trả trong vòng 30 ngày kể từ ngày chốt danh sách.
The list of units that have completed all procedures and are eligible to receive the gift package will be finalized monthly on the last day of each month, and the Investor will make the payment within 30 days from the date the list is finalized.

2. Chương trình “Tặng xe ô tô điện Vinfast VF3”/ Program “Give away Vinfast VF3 electric car”

2.1 Thời gian áp dụng: Từ ngày CSBH có hiệu lực đến hết ngày 31/08/2025

Applicable period: From the effective date of this policy until 31/08/2025

2.2 Đối tượng áp dụng: 30 căn đầu tiên (loại 1PN+1 và 2PN) ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB) từ ngày CSBH có hiệu lực đến hết ngày 31/08/2025.

Applicable subjects: The first 30 apartments (1BR+1 and 2BR types) sign the first transaction document (Deposit Agreement/Sales contract) from the effective date of this policy until 31/08/2025.

2.3 Chương trình/ Program:

- Tặng 01 xe ô tô điện Vinfast VF3 (bản kèm pin) cho mỗi căn hộ khi khách hàng đáp ứng đủ các điều kiện sau/ Give away 01 Vinfast VF3 electric car (include battery) for each apartment when customers meet the following conditions:
 - Khách hàng hoàn thiện thủ tục ký HĐMB Căn hộ theo đúng quy định của Chủ đầu tư/ Customers complete the procedures for signing the Apartment Sales Contract in accordance with the regulations of the Investor.
 - Khách hàng đã thanh toán đủ 30% giá bán Căn hộ (gồm VAT) theo đúng quy định tại HĐMB/ The customer has paid 30% of the apartment price (including VAT) in accordance with the regulations in the Sales Contract.
- Thời điểm nhận xe: Theo thông báo của Chủ đầu tư (dự kiến trong vòng 6 tháng kể từ ngày khách hàng đáp ứng đủ điều kiện của chương trình)/ Time to receive the car: According to the

Investor's notice (expected within **6 months** from the date the customer meets the program's conditions).

Lưu ý/ Note:

- Xe được tặng **KHÔNG** được quy đổi ra tiền mặt hoặc trừ vào giá bán Nhà ở/ The gifted vehicle cannot be converted into cash or deducted from the selling price of the apartment..
- Thuế TNCN, thuế phí khác, chi phí bảo hiểm và các chi phí liên quan đến việc sử dụng xe sẽ do khách hàng chi trả/ Personal income tax, other taxes, insurance costs and costs related to vehicle use will be paid by the customer.
- Trường hợp HĐMB chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, KH sẽ chịu phạt theo quy định của HĐMB và hoàn lại xe cho CĐT hoặc thanh toán 100% Giá Trị Xe VinFast nếu không thực hiện việc hoàn trả xe/ In case the Sales Contract is terminated for any reason, the Customer will be subject to a penalty according to the Sales Contract's regulations and return the vehicle to the Investor or pay 100% of the VinFast Vehicle Value if the vehicle is not returned.
- Khách hàng nhận bàn giao xe từ Vinfast và tự thực hiện các thủ tục đăng ký, đăng kiểm và chịu các chi phí liên quan/ Customers receive the car from Vinfast and carry out the registration and inspection procedures themselves and bear all related costs.
- Trong trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB thì phải chuyển nhượng thỏa thuận tặng xe tương ứng và ký các thủ tục cần thiết để bàn giao lại xe cho bên nhận chuyển nhượng/ In case the customer transfers the sales contract, he/she must transfer the corresponding car donation agreement and sign the necessary procedures to hand over the car to the transferee.

III. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN/ PAYMENT PROGRESS AND PAYMENT METHOD

1. Khách hàng thanh toán bằng vốn tự có theo Tiến độ thanh toán chuẩn / Customers pay with their own capital according to the standard payment schedule.

Khách hàng mua căn hộ và thanh toán bằng vốn tự có theo tiến độ như sau được hưởng mức chiết khấu **11,5%** vào giá bán Căn hộ trước VAT, KPBT tại thời điểm ký HĐMB.

Customers who buy an apartment and pay with their own capital according to the following schedule will enjoy a **11,5%** discount on the apartment's selling price before VAT and maintenance fee at the time of signing the Sales Contract.

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đợt 1	Đặt cọc: Khi ký thỏa thuận đặt cọc Deposit - Signing Deposit Agreement	100.000.000 VNĐ/Căn hộ VND 100,000,000/Apartment
Đợt 2	Ngay khi ký HĐMB (trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký TTĐC) At the time of signing the Apartment Sale Contract (Within 15 days from the date of Signing the Deposit Agreement)	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) 10% of selling price (including VAT) - (included all amount in agreement - if any)
Đợt 3	25/09/2025	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 4	25/11/2025	15% giá bán (gồm VAT) 15% of selling price (including VAT)
Đợt 5	25/01/2026	15% giá bán (gồm VAT) 15% of selling price (including VAT)
Đợt 6	Theo thông báo của CĐT (Dự kiến T3/2026)	45% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 5% giá bán

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
	<i>According to the announcement of the investor (Expected March 2026)</i>	<i>45% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 5% of selling price</i>
Đợt 7	Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. <i>According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.</i>	5% giá bán (không gồm VAT) <i>5% of selling price (excluding VAT)</i>

Lưu ý/Note:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/ký HĐMB trùng vào ngày Chủ nhật hoặc ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau Chủ nhật, ngày Lễ/Tết.
In case the payment due date/contract signing date falls on a Sunday or a holiday, the customer will be granted an extension to the first working day immediately following the Sunday or holiday.
- Trong trường hợp hạn thanh toán bị chớm tiến độ so với tiến độ đang quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chớm trong vòng 1 ngày kể từ ngày ký HĐMB.
In case the payment due date is delayed compared to the current schedule, the customer must pay the full amount of the delayed installments within 1 day from the date of signing the contract.

2. Khách hàng thanh toán bằng vốn tự có theo Tiến độ thanh toán giãn / Customers pay with their own capital according to the extended payment schedule:

Khách hàng mua căn hộ và thanh toán bằng vốn tự có theo tiến độ như sau/ Customers buy apartments and pay with their own capital according to the following schedule:

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đợt 1	Đặt cọc: Khi ký thỏa thuận đặt cọc <i>Deposit - Signing Deposit Agreement</i>	100.000.000 VNĐ/Căn hộ <i>VND 100,000,000/Apartment</i>
Đợt 2	Ngay khi ký HĐMB (trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký TTĐC) <i>At the time of signing the Apartment Sale Contract (Within 15 days from the date of Signing the Deposit Agreement)</i>	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) <i>10% of selling price (including VAT) - (included all amount in agreement - if any)</i>
Đợt 3	25/09/2025	2% giá bán (gồm VAT) <i>2% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 4	25/11/2025	3% giá bán (gồm VAT) <i>3% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 5	25/01/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 6	25/03/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 7	25/05/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 8	25/07/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 9	25/09/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đợt 10	25/11/2026	5% giá bán (gồm VAT) 5% of selling price (including VAT)
Đợt 11	25/01/2027	5% giá bán (gồm VAT) 5% of selling price (including VAT)
Đợt 12	Theo thông báo của CĐT (Dự kiến T3/2027) According to the announcement of the investor (Expected March 2027)	45% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 5% giá bán 45% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 5% of selling price
Đợt 13	Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.	5% giá bán (không gồm VAT) 5% of selling price (excluding VAT)

Lưu ý/Note:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/ký HĐMB trùng vào ngày Chủ nhật hoặc ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau Chủ nhật, ngày Lễ/Tết.
In case the payment due date/contract signing date falls on a Sunday or a holiday, the customer will be granted an extension to the first working day immediately following the Sunday or holiday.
- Trong trường hợp hạn thanh toán bị chớm tiến độ so với tiến độ đang quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chớm trong vòng 1 ngày kể từ ngày ký HĐMB.
In case the payment due date is delayed compared to the current schedule, the customer must pay the full amount of the delayed installments within 1 day from the date of signing the contract.

3. Khách hàng thanh toán bằng vốn vay ngân hàng có hỗ trợ lãi suất của Chủ đầu tư lên đến 80% giá bán/ Customers pay by bank loan with interest rate support from the Investor for up to 80% of the selling price.

a. Chính sách/Policy:

Nội dung/Content	Chính sách/Policy
Hạn mức vay và dư nợ nhận hỗ trợ của CĐT Loan limit and outstanding debt supported by the investor	Lên đến 80% giá bán (bao gồm VAT) Up to 80% of selling price (including VAT)
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn Interest rate and loan support period	<u>Giai đoạn HTLS/ Interest support period:</u> ✓ Lãi suất 0% trong thời gian HTLS lên đến 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn 01/10/2027. 0% interest rate during the interest support period up to 24 months from the first disbursement date but no later than 01/10/2027. ✓ Ân hạn nợ gốc trong thời gian CĐT hỗ trợ lãi suất (*). Principal grace period during the period the Investor supports interest (*). ✓ Phí trả nợ trước hạn: 0%. Early repayment fee: 0%.

(*) Theo chính sách/quy định của ngân hàng cho vay tại từng thời điểm, đảm bảo thời gian ân hạn nợ gốc tối thiểu bằng thời gian HTLS.

(*) According to the lending bank's policies/regulations at each time, ensure the principal grace period is at least equal to the interest rate support period.

b. Tiến độ giải ngân/ Disbursement progress:

Đợt thanh toán/Phase	Tiến độ thanh toán dành cho KH vay vốn Ngân hàng <i>Payment schedule for customers borrowing from banks</i>	
	Khách hàng thanh toán <i>Customer payment</i>	Ngân hàng giải ngân <i>Bank disbursement</i>
Đặt cọc: Khi ký thỏa thuận đặt cọc <i>Deposit - Signing Deposit Agreement</i>	100.000.000 VNĐ/Căn hộ <i>VND 100,000,000/Apartment</i>	
Đợt 1 - Ngay khi ký HĐMB (trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký TTĐC) <i>Phase 1 - At the time of signing the Apartment Sale Contract (Within 15 days from the date of Signing the Deposit Agreement)</i>	10% giá bán (gồm VAT) - (gồm đặt cọc - nếu có) <i>10% of selling price (including VAT) - (included all amount in agreement - if any)</i>	
Đợt 2 - Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB <i>Phase 2 - Within 15 days from the date of signing the Sales Contract</i>		40% giá bán (gồm VAT) <i>40% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 3 - Theo TB bàn giao của Bên bán - Dự kiến tháng 03/2026 <i>Phase 3 - According to the announcement of the investor (Expected March 2026).</i>	5% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 05% giá bán <i>5% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 05% of selling price</i>	40% giá bán (gồm VAT) <i>40% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 4 - Theo thông báo nhận GCN của Bên Bán hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. <i>According to the Seller's notice of receiving the Certificate of Ownership or when the Buyer applies for the Certificate of Ownership, whichever comes first.</i>	05% giá bán (không gồm VAT) <i>5% of selling price (excluding VAT)</i>	

Lưu ý/Note:

- Áp dụng đối với KH là cá nhân đứng tên trong HĐMB. KH là doanh nghiệp được CĐT 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 KH cá nhân. Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.
- *Applicable to customers who are individuals named in the sales contract. Customers who are enterprises are supported by the Investor with interest rates and prepayment fees at a maximum level equal to the interest rates and prepayment fees supported for individual customers. The interest rates and prepayment fees exceeding the above support level (if any) will be paid by the enterprise customer to the bank.*
- Trong mọi trường hợp, CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất đối với các KH đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định.
- *In all cases, the Investor only supports interest rates for customers who meet the loan conditions and complete all procedures according to the regulations of the Bank designated by the Investor.*

- Trong trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay **80%**, thì CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời KH phải thanh toán phần Vốn tự có trước khi giải ngân (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với quy định CS này).
- *In case the customer does not meet the loan conditions of 80%, the Investor only supports interest rates according to the rate approved by the Bank according to the documents signed between the parties. At the same time, the customer must pay the equity capital before disbursement (the difference between the actual disbursement rate and the regulations of this policy).*
- Trường hợp KH đã VVNH và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.
- *In case the customer has borrowed capital from the bank and disbursed according to the sales policy, the equity capital will not be calculated for early payment interest.*

dGh1eW50bT10

dGh1eW50bT10