

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG/SALES POLICY

----- Tháng 12/2025/ December 2025 -----

I. CHÍNH SÁCH CHUNG/GENERAL POLICY

1. **Thời hạn áp dụng:** Từ ngày 05/12/2025 cho đến khi có CSBH mới thay thế.
Applicable period: From December 5th, 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 Hỗ Trợ Tiền Thuê/ Rental Support Package Program

- 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 Hỗ Trợ Tiền Thuê trong 2 năm đầu tiên theo 1 trong 2 lựa chọn sau (Sau khi đăng ký phương án, KH không được đổi phương án nhận Gói quà tặng):

Customers may register to receive the Rental Support Package for the first 2 years by choosing one of the following two options (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 hỗ trợ 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 support 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/ Exclusive discount
Studio	160.000.000 VND
1PN+1 (*)	400.000.000 VND/ 350.000.000 VND
2PN	350.000.000 VND

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

Option 2: Customers opting to receive the support 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 support package with the total value depending on the apartment type, as follows:

Loại hình căn hộ/ Apartment type	Tổng giá trị gói hỗ trợ (bằng tiền) / Total value of support package (in cash)
Studio	160.000.000 VND
1PN+1 (*)	400.000.000 VND/ 350.000.000 VND
2PN	350.000.000 VND

- **(*)**: Đối với căn 1PN+1: 100 Căn hộ đầu tiên từ ngày 05/12/2025 sẽ nhận được Gói hỗ trợ trị giá 400.000.000 VND/căn. Từ Căn hộ thứ 101 trở đi, Giá trị gói hỗ trợ là 350.000.000 VND/căn.

(*) For 1BR+1 units: The first 100 apartments from December 5th, 2025 will receive a Support Package valued at 400,000,000 VND per unit. From the 101st unit onward, the value of the Support Package will be 350,000,000 VND per unit.

- 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.

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	25/12/2025	10% giá bán (gồm VAT) 10% of selling price (including VAT)
Đợt 4	25/01/2026	15% giá bán (gồm VAT) 15% of selling price (including VAT)
Đợt 5	25/02/2026	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	25/01/2026	3% giá bán (gồm VAT) <i>3% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 4	25/03/2026	3% giá bán (gồm VAT) <i>3% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 5	25/05/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 6	25/07/2026	5% giá bán (gồm VAT) <i>5% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 7	25/09/2026	8% giá bán (gồm VAT) <i>8% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 8	25/11/2026	8% giá bán (gồm VAT) <i>8% of selling price (including VAT)</i>
Đợt 9	25/01/2027	8% giá bán (gồm VAT) <i>8% of selling price (including VAT)</i>

Đợt/ Phase	Tiến độ thanh toán/ Payment schedule	Tỷ lệ thanh toán/ Payment rate
Đợt 10	Theo thông báo của CĐT (Dự kiến T3/2027) <i>According to the announcement of the investor (Expected March 2027)</i>	45% giá bán (gồm VAT) + 100% KPBT + VAT của 5% giá bán <i>45% of selling price (including VAT) + 100% maintenance fee + VAT of 5% of selling price</i>
Đợt 11	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.

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 <i>Loan limit and outstanding debt supported by the investor</i>	Lên đến 80% giá bán (bao gồm VAT) <i>Up to 80% of selling price (including VAT)</i>
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn <i>Interest rate and loan support period</i>	<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 20/09/2027. <i>0% interest rate during the interest support period up to 24 months from the first disbursement date but no later than 20/09/2027.</i> ✓ Ân hạn nợ gốc trong thời gian CĐT hỗ trợ lãi suất (*). <i>Principal grace period during the period the Investor supports interest (*).</i> ✓ Phí trả nợ trước hạn: 0%. <i>Early repayment fee: 0%.</i>

(*) 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 Payment schedule for customers borrowing from banks	
	Khách hàng thanh toán Customer payment	Ngân hàng giải ngân Bank disbursement
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.*

bmlhpcHk0

bmlhpcHk0