

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
CENTURY LAND
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness**

Số/No.: 192./2026/BC-CENLAND

V/v giải trình Kết quả SXKD

Quý 2/2026

*Regarding the explanation of
production and business results in the
second quarter of 2026*

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

July 30, 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To:

- *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên công ty/Name of company: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ/CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY.
2. Mã chứng khoán/Stock symbol: CRE.
3. Địa chỉ trụ sở chính/Address of head office: Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam/*1st floor, Building B - Sky City, 88 Lang Ha street, Lang Ha ward, Hanoi, Vietnam.*
4. Nội dung giải trình/Explanation content:

Căn cứ Khoản 4 Điều 14 Chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ("**Cen Land**") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau/*Pursuant to Clause 4, Article 14 Chapter III of Circular 96/2020/TT-BTC issued on November 16th, 2020 and effective from January 1st, 2021 of the Ministry of Finance about guiding on information disclosure on the Stock market, Century Land Joint Stock Company ("Company") would like to explain the case of Profit After Tax (PAT) in the Interim Financial Statements for the second quarter of 2026 changing of 10% or more compared to the same period last year as follows:*

DVT/Unit: đồng/VND

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 2/2026 <i>Quarter 2 of 2026</i>	Quý 2/2025 <i>Quarter 2 of 2025</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% Tăng/Giảm <i>Increase/Decrease</i>
[1]	[2]	[3]	[4]=[2]-[3]	[5]
Lợi nhuận sau thuế TNDN/PAT (BCTC công ty mẹ/Separate financial statements)	8.397.333.292	40.626.439.965	-32.229.106.673	-79,33%
	8,397,333,292	40,626,439,965	-32,229,106,673	-79.33%
Lợi nhuận sau thuế TNDN/PAT (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statements)	4.174.451.198	40.715.901.710	-36.541.450.512	-89,75%
	4,174,451,198	40,715,901,710	-36,541,450,512	-89.75%

Trong Quý 2/2026, thị trường bất động ghi nhận nhịp giao dịch chậm lại do tác động từ xu hướng tăng lãi suất ngân hàng, khiến tâm lý nhà đầu tư và khách hàng trở nên thận trọng hơn. Nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh, Công ty đã đẩy mạnh các hoạt động tìm kiếm khách hàng, xúc tiến bán hàng, quảng bá sản phẩm, đồng thời áp dụng nhiều chính sách hỗ trợ kinh doanh linh hoạt. Việc đẩy mạnh các hoạt động này đã làm chi phí giá vốn và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên, qua đó ảnh hưởng trực tiếp và làm giảm lợi nhuận thuần trong Quý 2/2026 so với cùng kỳ năm trước/*In Quarter 2, the real estate market experienced a slowdown in transactions due to the impact of rising bank interest rates, leading to more cautious investor and customer sentiment. To enhance its competitive advantage, the company intensified its efforts in customer acquisition, sales promotion, and product advertising, while also implementing flexible business support policies. These intensified activities resulted in increased cost of goods sold and administrative expenses, directly impacting and reducing PAT in the second quarter of 2026 compared to the same period of the previous year.*

Bằng Công văn này, Cen Land kính giải trình tới các Quý Cơ quan các nội dung trên/*With this Official Dispatch, Company respectfully explains to you the above contents.*

Trân trọng cảm ơn/ *Best regards,*

Nơi nhận/Recipients:

- Như Kính gửi/*As sent;*
- Lưu/Archived: VP/Office.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Phạm Đức Hùng
Pham Duc Hung