

**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.: 223/2026/BC-CENLAND

V/v giải trình Kết quả SXKD

6 tháng đầu năm 2026

*Regarding the explanation of
production and business results for the
first half of 2026*

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Hanoi, August 28th, 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 giữa niên độ đã được soát xét (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2026) 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 (Cen Land) would like to explain the case of Profit After Tax (PAT) in Reviewed Interim Financial Statements (for the six month period ended June 30th, 2026) changing of 10% or more compared to the same period last year as follows:

ĐVT/Unit: đồng/VND

Chi tiêu <i>Indicators</i>	6 tháng đầu năm 2026 <i>First half of 2026</i>	6 tháng đầu năm 2025 <i>First half 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)	25.179.076.637 25,179,076,637	42.698.123.890 42,698,123,890	-17.519.047.253 -17,519,047,253	-41,03% -41.03%
Lợi nhuận sau thuế TNDN/PAT (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statements)	20.948.834.680 20,948,834,680	43.844.264.576 43,844,264,576	-22.895.429.896 -22,895,429,896	-52,22% -52.22%

Trong 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản 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, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lên, qua đó ảnh hưởng trực tiếp và làm cho lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước/*In the first half of 2026, 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, selling expenses and administrative expenses, directly impacting and reducing PAT in the first half 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