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.*: 263./2026/BC-CENLAND
V/v giải trình Kết quả SXKD Quý 3/2026
Regarding the explanation of production and business results in the third quarter of 2026

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026
October 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 3 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 third quarter of 2026 changing of 10% or more compared to the same period last year as follows:*

ĐVT/Unit: đồng/*VND*

Chỉ tiêu ***Indicators***	**Quý 3/2026** ***Quarter III of 2026***	**Quý 3/2025** ***Quarter III of 2025***	**Chênh lệch** ***Difference***	**% Tăng/Giảm** ***Increase/ Decrease***
[1]	*[2]*	*[3]*	*[4]=[2]-[3]*	*[5]*
Lợi nhuận sau thuế TNDN/*PAT (BCTC công ty mẹ/Separate financial statements)*	8.564.303.129 8,564,303,129	20.165.198.654 20,165,198,654	-11.600.895.525 -11,600,895,525	-57,53% -57.53%
Lợi nhuận sau thuế TNDN/*PAT (BCTC hợp nhất/Consolidated financial statements)*	181.561.998 181,561,998	20.037.755.103 20,037,755,103	-19.856.193.105 -19,856,193,105	-99,09% -99.09%

Trong Quý 3/2026, 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, điều này dẫn đến giao dịch bất động sản trong kỳ giảm sút. Bên cạnh đó, 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 doanh thu và lợi nhuận thuần trong Quý 3/2026 đều giảm so với cùng kỳ năm trước. /*In the third quarter of 2026, the trend of rising bank interest rates led to increased caution among investors and customers, resulting in a decline in real estate transactions during the period. Meanwhile, in an effort to strengthen its competitive edge, the Company intensified its customer acquisition, sales promotion, and product marketing initiatives, while also implementing a range of flexible business support policies. These intensified efforts led to an increase in both cost of sales and general and administrative expenses, which directly contributed to a decline in revenue and net profit for the third quarter of 2026 compared to the same period in 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

CEN LAND

Phạm Đức Hùng
Pham Duc Hung