

Số : ~~57/2024~~ CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho
kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Kính gửi:

. ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
. SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA; Mã chứng khoán: CSC xin trân trọng gửi lời chào đến Quý Ủy Ban và Quý Sở.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin, của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN. Công ty chúng tôi, xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 là: **7.198.490.550 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 là: **24.740.845.903 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm **17.542.355.353 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital giảm so với cùng kỳ; với những biến động cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Chênh lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.506.047.403	70.574.276.744	(22.068.229.341)
2	Chi phí bán hàng	10.423.852.818	17.543.826.196	(7.119.973.378)
3	Lợi nhuận khác	661.399.101	3.186.202.313	(2.524.803.212)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 giảm so với cùng kỳ.

Chúng tôi cam kết thông tin công bố trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã công bố.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (Báo cáo);
- Lưu VP Cty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Liên

No. : 57/2026/CV – CNG

Re: Explanation of the difference in consolidated profit
after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated
Financial Statements for the six-month period of 2026
compared to the corresponding period

Hanoi, August 2026

To: . STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
. HANOI STOCK EXCHANGE

Cotana Group Joint Stock Company; Stock code: **CSC**, would like to respectfully extend our greetings to the Commission and the Exchange.

In fulfillment of the information disclosure obligations applicable to listed organizations pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 and Regulation No. 325/QĐ-SGDHN, our Company hereby submits to the relevant authorities an explanation of the fluctuation in profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2026 compared to the corresponding period, as follows:

Profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2026 was **VND 7.198.490.550**.

Profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2025 was **VND 24.740.845.903**.

Accordingly, profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2026 decreased by **VND 17.542.355.353** compared to the corresponding period. The decrease was mainly attributable to the decline in gross profit from sales and provision of services of Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company, due to the following factors:

No.	Items	Six-month period of 2026	Six-month period of 2025	Difference
1	Gross profit from sales and provision of services	48.506.047.403	70.574.276.744	(22.068.229.341)
2	Selling expenses	10.423.852.818	17.543.826.196	(7.119.973.378)
3	Other profit	661.399.101	3.186.202.313	(2.524.803.212)

The above are the principal reasons for the decrease in profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2026 compared to the corresponding period.

We hereby confirm that the disclosed information is true and accurate and shall take full legal responsibility for the contents disclosed.

Yours sincerely!

Recipients:

- As above;
- Board of Directors (for reporting);
- Archived: Company Office.

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Tiên