CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
COTANA GROUP., JSC

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Phường Hoàng Liệt, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101482984
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-08-28 17:27:07
Foxit Reader Version: 9.5.0

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số :59/2026/CV – CNG

V/v: Giải trình biến động số liệu lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ trước và sau soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: . UỶ 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 Uỷ 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 biến động số liệu lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ trước và sau soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty 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 trước soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 là: **6.642.626.403 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 tăng **555.864.147 VNĐ** so với số liệu trước soát xét. Nguyên nhân chủ yếu là do ghi nhận tăng lợi nhuận gộp thực hiện kỳ này của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital khi hợp nhất; với những biến động cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2026 sau soát xét	6 tháng đầu năm 2026 trước soát xét	Chênh lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.506.047.403	47.331.460.300	1.174.587.103
2	Chi phí bán hàng	10.423.852.818	10.119.411.268	304.441.550
3	Lợi nhuận khác	661.399.101	855.781.737	(194.382.636)

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 tăng so với số liệu trước soát xét.

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!

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *HĐQT (Báo cáo);*
- *Lưu VP Cty.*

M.S.D.N: 0101482984 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
P. HOÀNG LIỆT - TP. HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Tiến

COTANA
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
COTANA GROUP, JSC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No.: 59/2026/CV – CNG

Re: Explanation of the fluctuation in profit after tax as presented in the Interim Consolidated Financial Statements before and after review for the six-month period of 2026

Hanoi, August 28, 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 Interim Consolidated Financial Statements before and after review for the six-month period of 2026, 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 Interim Consolidated Financial Statements before review for the six-month period of 2026 was **VND 6.642.626.403.**

Accordingly, profit after tax as presented in the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the six-month period of 2026 increased by **VND 555.864.147** compared to the figures before review. The increase was mainly attributable to the recognition of an increase in the gross profit realized during the period by Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company upon consolidation, with the specific changes as follows:

No.	Items	Six-month period of 2026 after review	6 tháng đầu năm 2026 trước soát xét	Chênh lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.506.047.403	47.331.460.300	1.174.587.103
2	Chi phí bán hàng	10.423.852.818	10.119.411.268	304.441.550
3	Lợi nhuận khác	661.399.101	855.781.737	(194.382.636)

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

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

Yours sincerely!

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Tiến

Recipients:

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