

Số : 52/2026/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý II năm 2026
so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 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 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 Quý II năm 2026 của Công ty so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý II năm 2026 là: **4.630.055.678 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý II năm 2025 là: **9.425.949.458 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý II năm 2026 của Công ty giảm **4.795.893.780 đồng** 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; ảnh hưởng từ những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý II/2026	Quý II/2025	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.662.843.896	34.312.931.870	(10.650.087.974)
2	Chi phí tài chính	9.348.778.566	6.935.608.198	2.413.170.368
3	Chi phí bán hàng	3.756.643.833	10.323.027.753	(6.566.383.920)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.714.084.054	8.434.670.848	(720.586.794)
5	Lợi nhuận khác	475.204.945	1.844.231.402	(1.369.026.457)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý II 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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
COTANA GROUP, JSC

No. : 52/2026/CV – CNG

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Re: Explanation of the Difference in Profit After
Tax on the Consolidated Financial Statements for
the Second Quarter of 2026 Compared with the
Same Period Last Year

Hanoi, July 30 2026

To:

. STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
. HANOI STOCK EXCHANGE

Cotana Group Joint Stock Company (Stock code: CSC) respectfully extends our greetings to the State Securities Commission of Vietnam and the Hanoi Stock Exchange.

In compliance with the information disclosure obligations applicable to listed companies under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 and Decision No. 325/QĐ-SGDHN, we hereby provide an explanation of the fluctuation in profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the second quarter of 2026 compared with the same period last year, as follows:

Profit after tax on the consolidated financial statements for the Q2, 2026: **VND 4.630.055.678.**

Profit after tax on the consolidated financial statements for the Q2, 2025: **VND 9.425.949.458.**

Accordingly, profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the second quarter of 2026 decreased by VND 4.795.893.780 compared with the same period last year. The primary reason for this decrease was the decline in gross profit from sales and services rendered of Cotana Capital Real Estate Investment and Development Joint Stock Company compared with the corresponding period of the previous year, the impacts of the following fluctuations:

No.	Item	Q2, 2026	Q2, 2025	Variance
1	Gross Profit from Sales and Services Rendered	23.662.843.896	34.312.931.870	(10.650.087.974)
2	Financial Income	9.348.778.566	6.935.608.198	2.413.170.368
3	Financial Expenses	3.756.643.833	10.323.027.753	(6.566.383.920)
4	General and Administrative Expenses	7.714.084.054	8.434.670.848	(720.586.794)
5	Other Profit	475.204.945	1.844.231.402	(1.369.026.457)

The above are the principal reasons for the decrease in profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the second quarter of 2026 compared with the same period last year.

We hereby certify that the information disclosed above is true and accurate, and we assume full responsibility before the law for the contents disclosed herein.

Sincerely!

Recipients:

- As above;
- BOD (for reporting);
- Archived: Company Office.

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Tiên