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
Date: 2026.10.30 13:37:32 +07'00'

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

Số: 73/2026/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 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 số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026 của Công ty so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026 là: **4.033.975.772 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2025 là: **24.385.221.276 VNĐ.**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026 của Công ty giảm **20.351.245.504 VNĐ** tương ứng giảm **83,46%** so với cùng kỳ năm 2025. 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	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Chênh lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.444.990.799	57.662.266.160	(26.217.275.361)
2	Chi phí bán hàng	11.076.407.496	15.024.194.090	(3.947.786.594)
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.728.970.189	4.879.997.440	2.848.972.749
4	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	852.898.449	6.671.898.776	(5.819.000.327)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm 2025.

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

No. :73/2026/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 Third Quarter of 2026 Compared with the Same Period Last Year

Hanoi, Oct 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/QD-SGDHN, we hereby provide an explanation of the fluctuation in profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the third quarter of 2026 compared with the same period last year, as follows:

Profit after tax on the consolidated financial statements for the Q3, 2026: **VND 4,033,975,772.**

Profit after tax on the consolidated financial statements for the Q3, 2025: **VND 24,385,221,276.**

Accordingly, profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the second quarter of 2026 decreased by **VND 20,351,245,504,** corresponding to a **83.46%** drop 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 with the corresponding period of the previous year, resulting in the following changes:

No.	Item	Q3, 2026	Q3, 2025	Variance
1	Gross Profit from Sales and Services Rendered	31,444,990,799	57,662,266,160	(26,217,275,361)
2	Selling Expenses	11,076,407,496	15,024,194,090	(3,947,786,594)
3	General and Administrative Expenses	7,728,970,189	4,879,997,440	2,848,972,749
4	Current Corporate Income Tax Expense	852,898,449	6,671,898,776	(5,819,000,327)

The above are the principal reasons for the decrease in profit after tax on the Company's consolidated financial statements for the third 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!

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Tiến

Recipients:

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