

Số: 99/2025/TB-CNG

(V/v: Công bố thông tin bổ sung về việc
Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC hợp nhất giữa niên độ quý 2/2025
và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
quý 2/2025)

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
 - Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tên tổ chức niêm yết : Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana
Trụ sở chính : Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố
Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại : 024. 3563 2763
Website : <https://www.cotanagroup.vn/>

Loại thông tin công bố: ☐ định kỳ ☒ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu
Người đại diện theo ủy quyền công bố thông tin: Đinh Thị Minh Hằng.

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana trân trọng công bố thông tin bổ sung về việc Giải trình số liệu chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ quý 2/2025 và Báo cáo tài chính Riêng giữa niên độ quý 2/2025)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty cùng ngày tại đường dẫn: <https://www.cotanagroup.vn/>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng!

Tài liệu đính kèm:

- Công văn giải trình số 100/2025/CV-CNG;
- Công văn giải trình số 101/2025/CV-CNG.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Đinh Thị Minh Hằng

Số: ~~100/2025~~TCV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
giữa niên độ Quý II năm 2025 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2025

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 riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý II năm 2024 là: **600,627,312 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 là: **25,928,474,774 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 của Công ty mẹ tăng: **25,327,847,462 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ này được nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital, dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý II/2025	Quý II/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,555,833,248	3,168,480,412	(1,612,647,164)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	27,841,882,904	1,148,655,554	26,693,227,350
3	Chi phí tài chính	(221,520,464)	1,124,227,882	(1,345,748,346)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,708,504,623	2,609,080,913	2,099,423,710
5	Lợi nhuận khác	988,277,480	(36,896,347)	1,025,173,827

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 tăng so với cùng kỳ.

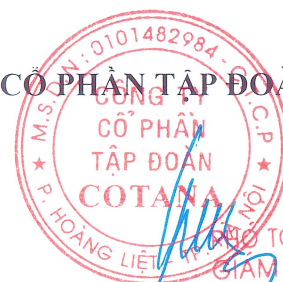
Chúng tôi cam kết thông tin công bố trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã công bố.

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



ĐẠI BIỂU TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Dinh Thị Minh Hằng

No. : 100/2025/CV – CNG

*Re: Explanation of the variance in profit after tax
on the separate financial statements for the second
quarter of 2025 compared to the same period of
the previous year*

Hanoi, day 05 month 08 year 2025

To: . THE STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
. THE HANOI STOCK EXCHANGE (HNX)

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

In compliance with the information disclosure obligations applicable to listed organizations, as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 and Regulation No. 325/QĐ-SGDHN, we respectfully submit to your esteemed agencies the Company's explanation regarding the fluctuation in profit after tax on the separate interim financial statements for the second quarter of 2025 of the parent company compared to the same period of the previous year, as follows:

The profit after tax on the separate interim financial statements for the second quarter of 2024 was VND 600,627,312

The profit after tax on the separate interim financial statements for the second quarter of 2025 was VND 25,928,474,774.

Thus, the profit after tax on the separate interim financial statements for the second quarter of 2025 of the parent company increased by VND 25,327,847,462 compared to the same period last year. The main reason for this increase is that, during the period, the Company received dividends from Cotana Capital Housing Investment and Development Joint Stock Company, resulting in the following changes:

No.	Indicators	The second quarter of 2025	The second quarter of 2024	Difference
1	Gross profit from sales of goods and rendering of services	1,555,833,248	3,168,480,412	(1,612,647,164)
2	Financial income	27,841,882,904	1,148,655,554	26,693,227,350
3	Financial expenses	(221,520,464)	1,124,227,882	(1,345,748,346)
4	General and administrative expenses	4,708,504,623	2,609,080,913	2,099,423,710
5	Other profit	988,277,480	(36,896,347)	1,025,173,827

The above are the main reasons for the increase in profit after tax on the separate interim financial statements for the second quarter of 2025 compared to the same period last year.

We hereby certify that the information disclosed above is true and accurate, and we take full legal responsibility for the disclosed content.

Respectfully!

Recipients:

- As addressed;
- BOD (for reporting);
- Company Office (for filing).

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY



ĐINH THỊ MINH HẰNG
CHỖ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Số: ~~101/2025~~ CV - CNG

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2025

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 quý II năm 2025 so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ quý II năm 2024 là: **6,210,034,330 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ quý II năm 2025 là: **10,721,800,407 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ quý II năm 2025 của công ty tăng: **4,511,766,077 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 tăng so với cùng kỳ, dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý II/2025	Quý II/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34,025,796,758	23,405,062,991	10,620,733,767
2	Chi phí tài chính	6,193,859,825	3,182,996,360	3,010,863,465
3	Chi phí bán hàng	10,323,027,753	5,671,436,153	4,651,591,600
4	Lợi nhuận khác	1,999,403,817	(41,812,696)	2,041,216,513

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 2025 tăng 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
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Dinh Chi Minh Hằng

No. : ~~101/2025~~ CV - CNG

Re: Explanation of the discrepancy in profit after tax on the consolidated interim financial statements for The second quarter of 2025 compared to the same period last year

Hanoi, *05 August* , 2025

To:

THE STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
THE HANOI STOCK EXCHANGE (HNX)

Cotana Group Joint Stock Company; Stock code: CSC respectfully extends greetings to the esteemed State Securities Commission and Hanoi Stock Exchange.

In compliance with the information disclosure obligations of listed organizations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, and Regulation No. 325/QĐ-SGDHN. We hereby provide an explanation for the changes in net profit after tax in the consolidated interim financial statements for The second quarter of 2025 compared to the same period last year, as follows:

Profit after tax on the consolidated interim financial statements for the second quarter of 2024 was VND: **6,210,034,330**

Profit after tax on the consolidated interim financial statements for the second quarter of 2025 was VND: **10,721,800,407**

Thus, the profit after tax on the consolidated interim financial statements for the second quarter of 2025 increased by VND 4,511,766,077 compared to the same period last year. The primary reason for this increase is the rise in gross profit from sales and services of Cotana Capital Housing Investment and Development Joint Stock Company compared to the same period, resulting in the following changes:

No.	Indicators	The second quarter of 2025	The second quarter of 2024	Difference
1	Gross profit from sales of goods and rendering of services	34,025,796,758	23,405,062,991	10,620,733,767
2	Financial expenses	6,193,859,825	3,182,996,360	3,010,863,465
3	Selling expenses	10,323,027,753	5,671,436,153	4,651,591,600
4	Other profit	1,999,403,817	(41,812,696)	2,041,216,513

The above are the main reasons for the increase in profit after tax on the consolidated interim financial statements for the second quarter of 2025 compared to the same period last year.

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

Respectfully!

Recipients:

- As addressed;
- BOD (for reporting);
- Company Office (for filing).

COTANA GROUP JOINT STOCK COMPANY



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Dinh Chi Minh Hằng