CÔNG TY CỔ PHẦN
CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
ĐẦM SEN WATER PARK
CORPORATION

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 16 /CVNĐS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 3 năm 2026
Ho Chi Minh City, March 9, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN / DAM SEN WATER PARK CORPORATION
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DSN
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Số 3 Hòa Bình, P. Bình Thới, TP.HCM/No. 3 Hoa Binh, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/ *Telephone*: 028.38588418 Fax:
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by: Ông Vũ Ngọc Tuấn - Người được ủy quyền CBTT/ Party authorized to disclose information*
- Chức vụ/ *Position*: Tổng Giám Đốc/ General Director

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

- Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2025 kèm giải trình chênh lệch lợi nhuận riêng và hợp nhất năm 2025/ *The separate and consolidated financial statements 2025 with explanation of the profit variance in 2025 compared to the same period last year*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty 09/03/2026 tại đường dẫn: https://www.damsenwaterpark.com.vn

This information was disclosed on the Company's website on March 9, 2026 at: https:// www.damsenwaterpark.com.vn

Chúng tôi 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./
We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/ Attachment documents:
BCTC riêng và hợp nhất năm 2025 kèm giải trình chênh lệch lợi nhuận riêng và hợp nhất năm 2025 (tiếng việt + tiếng Anh)
The separate and consolidated financial statements *2025* with explanation of the profit variance in 2025 compared to the same period last year
(Vietnamese + English)

Người UQ CBTT
Party authorized to disclose information
TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

Vũ Ngọc Tuấn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
Ký ngày: 9-3-2026 11:42:14

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 31
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Tiền thân Công ty là Công ty TNHH Công viên nước Đầm Sen được thành lập ngày 29/08/1998 dựa trên liên doanh giữa Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ và Công ty Tài chánh Cổ phần Sài Gòn với mục đích kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí – thể thao dưới nước.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302844200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 01 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 16 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 3 Hòa Bình, phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trần Việt Anh	Chủ tịch	
Ông	Hoàng Văn Bá	Phó Chủ tịch	
Ông	Phương Xuân Thụy	Thành viên	
Ông	Trần Oanh	Thành viên	
Ông	Yabe Hirotaka	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/02/2025
Bà	Lê Thị Ngọc Lan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/02/2025

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Vũ Ngọc Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Quang Trường	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Bùi Thị Kim Tuyền	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Thị Nguyên	Thành viên
Ông	Huỳnh Ngọc Cách	Thành viên

Các thành viên của Bộ phận Kiểm toán nội bộ bao gồm:

Ông	Đặng Văn Tuyền	Trưởng ban

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là ông Trần Việt Anh - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Vũ Ngọc Tuấn – Tổng Giám đốc được ông Trần Việt Anh ủy quyền ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo Giấy Ủy quyền số 57/CVNĐS của Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen ngày 02/06/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 V/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020//TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Vũ Ngọc Tuấn
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Số: 030326.001/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Trần Trung Hiếu	**Đào Trung Thành**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1	Số: 4700-2024-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International
aasc.com.vn HÃNG KIỂM TOÁN AASC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**357.501.917.032**	**347.555.192.859**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**16.786.680.674**	**71.643.379.835**
111	1. Tiền		5.286.680.674	5.343.379.835
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.500.000.000	66.300.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**328.067.256.375**	**266.667.256.375**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		42.067.256.375	42.067.256.375
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		286.000.000.000	224.600.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**10.773.716.065**	**7.491.819.422**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		23.085.000	28.080.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	1.307.625.328	672.462.336
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	06	9.443.005.737	13.591.277.086
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(6.800.000.000)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**07**	**1.643.675.162**	**1.153.299.993**
141	1. Hàng tồn kho		1.643.675.162	1.153.299.993
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**230.588.756**	**599.437.234**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	230.588.756	599.437.234
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**24.713.166.494**	**19.589.567.667**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**-**	**285.000.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	06	-	285.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**10.912.856.146**	**14.031.355.228**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	10.905.952.746	13.983.031.428
222	- *Nguyên giá*		*96.270.020.832*	*96.509.188.781*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(85.364.068.086)*	*(82.526.157.353)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	6.903.400	48.323.800
228	- *Nguyên giá*		*20.522.931.962*	*20.522.931.962*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(20.516.028.562)*	*(20.474.608.162)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**3.218.165.093**	**-**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	08	3.218.165.093	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**10.350.375.387**	**4.901.492.212**
251	1. Đầu tư vào công ty con		15.800.000.000	9.500.000.000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.449.624.613)	(4.598.507.788)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**231.769.868**	**371.720.227**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	231.769.868	371.720.227
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**382.215.083.526**	**367.144.760.526**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**26.405.410.909**	**57.286.701.097**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**26.405.410.909**	**57.146.701.097**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.138.209.734	748.906.535
313	2.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	3.482.831.114	3.850.501.237
314	3.	Phải trả người lao động		8.617.636.734	8.975.827.403
318	4.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.490.742	-
319	5.	Phải trả ngắn hạn khác	14	883.130.945	30.017.810.170
321	6.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	15	8.000.000.000	8.000.000.000
322	7.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.277.111.640	5.553.655.752
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		-	**140.000.000**
337	1.	Phải trả dài hạn khác	14	-	140.000.000
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**355.809.672.617**	**309.858.059.429**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**16**	**355.809.672.617**	**309.858.059.429**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		120.830.090.000	120.830.090.000
411a		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*120.830.090.000*	*120.830.090.000*
418	2.	Quỹ đầu tư phát triển		8.450.000.000	8.450.000.000
421	3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226.529.582.617	180.577.969.429
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*147.318.039.473*	*116.729.753.988*
421b		*LNST chưa phân phối năm nay*		*79.211.543.144*	*63.848.215.441*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**382.215.083.526**	**367.144.760.526**

Lê Thị Hồng Bích	**Trần Thị Châu Dân**	**Vũ Ngọc Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**18**	**181.495.448.064**	**217.636.663.313**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**181.495.448.064**	**217.636.663.313**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**19**	**78.278.533.227**	**85.619.542.543**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**103.216.914.837**	**132.017.120.770**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	19.108.090.161	17.739.261.861
22	7. Chi phí tài chính	21	1.053.688.292	819.711.256
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	22	12.564.261.992	13.637.256.105
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	10.369.849.525	18.890.436.480
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**98.337.205.189**	**116.408.978.790**
31	11. Thu nhập khác		18.618.500	53.069.069
32	12. Chi phí khác		-	-
40	**13. Lợi nhuận khác**		**18.618.500**	**53.069.069**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**98.355.823.689**	**116.462.047.859**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	19.144.280.545	23.614.610.818
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**79.211.543.144**	**92.847.437.041**

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

Lê Thị Hồng Bích	Trần Thị Châu Dân	Vũ Ngọc Tuấn
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***98.355.823.689***	***116.462.047.859***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.091.186.446	4.016.020.665
03	- Các khoản dự phòng		(5.746.880.017)	819.711.256
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.107.521.852)	(17.739.261.861)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***77.592.608.266***	***103.558.517.919***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7.667.183.794	(336.266.564)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(490.375.169)	(48.299.891)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(522.182.947)	604.637.418
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		508.798.837	(353.218.130)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.897.885.466)	(24.949.484.766)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.203.659.668)	(15.855.772.222)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***50.654.487.647***	***62.620.113.764***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.211.976.457)	(6.246.420.272)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(345.600.000.000)	(333.200.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		284.200.000.000	339.650.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6.800.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.265.133.724	18.593.696.106
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(57.146.842.733)***	***18.797.275.834***
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(48.364.344.075)	(48.519.668.885)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(48.364.344.075)***	***(48.519.668.885)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(54.856.699.161)**	**32.897.720.713**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**71.643.379.835**	**38.745.659.122**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**16.786.680.674**	**71.643.379.835**

Lê Thị Hồng Bích	**Trần Thị Châu Dân**	**Vũ Ngọc Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tiền thân Công ty là Công ty TNHH Công viên nước Đầm Sen được thành lập ngày 29/08/1998 dựa trên liên doanh giữa Công ty Dịch vụ Du lịch Phú Thọ và Công ty Tài chánh Cổ phần Sài Gòn với mục đích kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí – thể thao dưới nước.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302844200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 01 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 16 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 3 Hòa Bình, phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 120.830.090.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 120.830.090.000 VND; tương đương 12.083.009 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 167 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 170 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ, thương mại.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
  Chi tiết: Dịch vụ giải trí, vui chơi, thể thao dưới nước;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí
  Chi tiết: Tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế lãi 98.355.823.689 VND, giảm 18.106.224.170 VND (tương đương mức giảm 15,55%) so với năm 2024. Trong đó chủ yếu do Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 36.141.215.249 VND (tương đương mức giảm 16,61%), Giá vốn hàng bán giảm 7.341.009.316 VND (tương đương mức giảm 8,57%), tuy nhiên tỷ lệ giảm của doanh thu lớn hơn tỷ lệ giảm của giá vốn dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 giảm 28.800.205.933 VND (tương đương mức giảm 21,82%) so với năm 2024. Nguyên nhân do ảnh hưởng của tình hình kinh tế khó khăn, thu nhập người dân giảm sút dẫn đến xu hướng cắt giảm chi tiêu cho giải trí, cùng với áp lực cạnh tranh gia tăng từ các công viên mới tại TP.HCM và các tỉnh lân cận. Giá vốn cung cấp dịch vụ cũng giảm chủ yếu do chi phí lương giảm vì áp dụng cơ chế trích lương theo doanh thu. Ngược lại, chi phí khấu hao tài sản cố định tăng do một số hạng mục công trình mới được đưa vào sử dụng.

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05	năm
- Phương tiện vận tải	05 - 06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất	Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
- Phần mềm quản lý	05	năm

2.11 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 02 năm.
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng là 02 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 02 năm.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Dự phòng phải trả là Quỹ lương dự phòng hàng năm khi phải ngừng hoạt động hoặc hoạt động cầm chừng do thiên tai, dịch hạn được trích từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.16 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.17 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ..

2.18 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.21 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh công viên vui chơi và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.090.603.244	1.754.299.002
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.196.077.430	3.589.080.833
Các khoản tương đương tiền (*)	11.500.000.000	66.300.000.000
	16.786.680.674	**71.643.379.835**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị 11.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 4,7 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**286.000.000.000**	-	**224.600.000.000**	-
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	286.000.000.000	-	224.600.000.000	-
	286.000.000.000	-	**224.600.000.000**	-

(**) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 286.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2025			01/01/2025		
	Mã CK	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		**42.067.256.375**	**51.229.200.000**	-	**42.067.256.375**	**56.150.100.000**	-
Tổng Công ty Dược Việt Nam (1)	DVN	29.373.995.000	37.710.000.000	-	29.373.995.000	42.067.600.000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC (2)	OPC	12.693.261.375	13.519.200.000	-	12.693.261.375	14.082.500.000	-
		42.067.256.375	**51.229.200.000**	-	**42.067.256.375**	**56.150.100.000**	-

(1) Chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UpCom, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính (tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025).

(2) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**15.800.000.000**	**(5.449.624.613)**	**9.500.000.000**	**(4.598.507.788)**
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (i)	15.800.000.000	(5.449.624.613)	9.000.000.000	(4.396.504.630)
Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma (ii)	-	-	500.000.000	(202.003.158)
	15.800.000.000	**(5.449.624.613)**	**9.500.000.000**	**(4.598.507.788)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(i) Căn cứ Tờ trình số 11/2025/TTr-TGĐ ngày 18/10/2025, Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma thêm 6,8 tỷ đồng, nhằm chuyển khoản hỗ trợ tài chính hiện có của Lotus Aroma đối với Công ty thành vốn góp. Việc tăng vốn nhằm mục tiêu đơn giản hóa cấu trúc tài chính và thuận lợi trong quá trình đàm phán bán cổ phần cho các đối tác mua nhà máy.

(ii) Ngày 06/06/2023, Sở Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bỏ hiệu lực Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động khoa học và công nghệ số 421/ĐK-KHCN ngày 25/10/2019 của Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma. Ngày 31/12/2025, Thuế cơ sở 11 Thành phố Hồ Chí Minh đã ra thông báo số 15209/TB-TC11 về việc Công ty này đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế để hoàn tất hồ sơ giải thể.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (i)	Lâm Đồng	94,05%	94,05%	Sản xuất, thương mại

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	**1.307.625.328**	-	**672.462.336**	-
Công ty Cổ phần Phát triển Spa Viên Mỹ	-	-	276.896.928	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường Thành Long Bình	-	-	110.000.000	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Môi trường Đặng Phát	105.000.000	-	105.000.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường HPT	1.021.124.000	-	-	-
Các đối tượng khác	181.501.328	-	180.565.408	-
	1.307.625.328	-	**672.462.336**	-

6 . PHẢI THU KHÁC

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về lãi tiền gửi	8.503.023.835	-	5.660.067.398	-
	Tạm ứng	764.669.000	-	1.013.007.500	-
	Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	-	-
	Hỗ trợ tài chính	-	-	6.800.000.000	(6.800.000.000)
	Phải thu khác	125.312.902	-	118.202.188	-
		9.443.005.737	**-**	**13.591.277.086**	**(6.800.000.000)**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	-	-	285.000.000	-
		-	**-**	**285.000.000**	**-**
c)	**Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan**				
	Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	-	-	6.800.000.000	(6.800.000.000)
		-	**-**	**6.800.000.000**	**(6.800.000.000)**

7 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	767.867.536	-	729.614.602	-
Công cụ, dụng cụ	547.825.920	-	-	-
Hàng hoá	327.981.706	-	423.685.391	-
	1.643.675.162	**-**	**1.153.299.993**	**-**

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Tại 31/12/2025, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt với giá trị lũy kế là 3.218.165.093 VND. Đến thời điểm hiện tại, Công trình đang được thi công xây dựng.

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	45.355.887.433	41.047.283.998	8.186.301.651	473.562.773	1.446.152.926	96.509.188.781
- Mua trong năm	248.715.000	590.216.364	-	38.656.000	95.100.000	972.687.364
- Thanh lý, nhượng bán	(110.300.403)	(652.828.904)	(340.835.098)	(107.890.908)	-	(1.211.855.313)
Số dư cuối năm	**45.494.302.030**	**40.984.671.458**	**7.845.466.553**	**404.327.865**	**1.541.252.926**	**96.270.020.832**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	33.319.277.450	40.394.922.060	7.094.808.162	436.471.862	1.280.677.819	82.526.157.353
- Khấu hao trong năm	3.276.705.673	266.529.886	416.298.491	13.735.175	76.496.821	4.049.766.046
- Thanh lý, nhượng bán	(110.300.403)	(652.828.904)	(340.835.098)	(107.890.908)	-	(1.211.855.313)
Số dư cuối năm	**36.485.682.720**	**40.008.623.042**	**7.170.271.555**	**342.316.129**	**1.357.174.640**	**85.364.068.086**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12.036.609.983	652.361.938	1.091.493.489	37.090.911	165.475.107	13.983.031.428
Tại ngày cuối năm	**9.008.619.310**	**976.048.416**	**675.194.998**	**62.011.736**	**184.078.286**	**10.905.952.746**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.584.247.629 VND.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	20.315.829.962	207.102.000	20.522.931.962
Số dư cuối năm	**20.315.829.962**	**207.102.000**	**20.522.931.962**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	20.315.829.962	158.778.200	20.474.608.162
- Khấu hao trong năm	-	41.420.400	41.420.400
Số dư cuối năm	**20.315.829.962**	**200.198.600**	**20.516.028.562**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	48.323.800	48.323.800
Tại ngày cuối năm	**-**	**6.903.400**	**6.903.400**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 20.315.829.962 VND.

(*) Quyền sử dụng đất trả tiền một lần tại số 3 Hòa Bình, phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tờ khai bản đồ số 02 với diện tích 19.300 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2817/UB ngày 13/11/2013 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã hết thời hạn sử dụng đất tại ngày 02/07/2018. Từ ngày 02/07/2018 đến nay, Công ty tiếp tục sử dụng lô đất này và thanh toán tiền thuê đất hàng năm.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	205.270.086
	Chi phí đồng phục	106.889.497	283.895.128
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	123.699.259	110.272.020
		230.588.756	**599.437.234**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	154.664.618	192.088.623
	Chi phí sửa chữa	77.105.250	169.631.550
	Chi phí trả trước dài hạn khác	-	10.000.054
		231.769.868	**371.720.227**

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**260.000.000**	**260.000.000**	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	260.000.000	260.000.000	-	-
Bên khác	**878.209.734**	**878.209.734**	**748.906.535**	**748.906.535**
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vị San	-	-	94.922.679	94.922.679
Công ty TNHH Thực phẩm Nguyên Hà	139.265.756	139.265.756	195.970.912	195.970.912
Công ty TNHH MTV Thương mại Phước Ngọc Thành	110.052.259	110.052.259	79.451.888	79.451.888
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thực phẩm Phước Thọ	127.998.294	127.998.294	-	-
Phải trả người bán khác	500.893.425	500.893.425	378.561.056	378.561.056
	1.138.209.734	**1.138.209.734**	**748.906.535**	**748.906.535**

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	270.142.184	11.560.149.704	11.634.637.388	-	195.654.500
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.876.024.305	19.144.280.545	18.897.885.466	-	3.122.419.384
Thuế Thu nhập cá nhân	-	700.497.628	4.414.355.828	4.952.951.666	-	161.901.790
Thuế Tài nguyên	-	3.837.120	40.770.240	41.751.920	-	2.855.440
Tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp	-	-	7.950.999.515	7.950.999.515	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	74.315.850	74.315.850	-	-
	-	**3.850.501.237**	**43.187.871.682**	**43.555.541.805**	**-**	**3.482.831.114**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	168.851.000	-
Bảo hiểm xã hội	3.844.515	-
Bảo hiểm y tế	5.110.907	-
Bảo hiểm thất nghiệp	278.503	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81.000.000	81.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	567.199.990	29.598.729.665
Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.846.030	338.080.505
	883.130.945	**30.017.810.170**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	140.000.000
	-	**140.000.000**

15 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ lương dự phòng (*)	8.000.000.000	8.000.000.000
	8.000.000.000	**8.000.000.000**

(*) Quỹ lương dự phòng được dùng khi phải ngừng hoạt động hoặc hoạt động cầm chừng do thiên tai, dịch hạn được trích từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHCĐ-CVNĐS ngày 03/02/2021.

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**120.830.090.000**	**8.450.000.000**	**180.961.002.242**	**310.241.092.242**
Lãi trong năm trước	-	-	92.847.437.041	92.847.437.041
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(48.332.036.000)	(48.332.036.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(15.899.212.254)	(15.899.212.254)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(28.999.221.600)	(28.999.221.600)
Số dư cuối năm trước	**120.830.090.000**	**8.450.000.000**	**180.577.969.429**	**309.858.059.429**
Số dư đầu năm nay	**120.830.090.000**	**8.450.000.000**	**180.577.969.429**	**309.858.059.429**
Lãi trong năm nay	-	-	79.211.543.144	79.211.543.144
Chia cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(19.332.814.400)	(19.332.814.400)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(13.927.115.556)	(13.927.115.556)
Số dư cuối năm nay	**120.830.090.000**	**8.450.000.000**	**226.529.582.617**	**355.809.672.617**

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
- Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	92.847.437.041
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15,00	13.927.115.556
- Chi trả cổ tức *(40% vốn điều lệ)*	52,06	48.332.036.000
- Lợi nhuận chưa phân phối	32,94	30.588.285.485

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT-CVNĐS ngày 06 tháng 03 năm 2025, Công ty công bố việc chi trả cổ tức năm 2024 đợt cuối là 16%/vốn điều lệ tương ứng số tiền 19.332.814.400 VND, ngày đăng ký cuối cùng là 21/03/2025.

Thông tin về ngày đăng ký cuối cùng nhận chi trả cổ tức đợt 1 năm 2025 của Công ty căn cứ theo thông báo số 2397/TB-SGDHCM ngày 24/12/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh như sau:

- Tỷ lệ thực hiện: 24%/mệnh giá;
- Ngày giao dịch không hưởng quyền: 13/01/2026;
- Ngày đăng ký cuối cùng: 14/01/2026;
- Ngày thanh toán: 11/02/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	33,54	40.524.340.000	33,54	40.524.340.000
Ông Kenji Yabe	10,63	12.840.860.000	10,63	12.840.860.000
Các cổ đông khác	55,83	67.464.890.000	55,83	67.464.890.000
	100	**120.830.090.000**	**100**	**120.830.090.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*120.830.090.000*	*120.830.090.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*120.830.090.000*	*120.830.090.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*29.598.729.665*	*787.140.950*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm*	19.332.814.400	77.331.257.600
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	19.332.814.400	48.332.036.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	28.999.221.600
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*(48.364.344.075)*	*(48.519.668.885)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(48.364.344.075)	(48.519.668.885)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm*	***567.199.990***	***29.598.729.665***

d) Cổ phần

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	12.083.009	12.083.009
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- *Cổ phần phổ thông*	*12.083.009*	*12.083.009*
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- *Cổ phần phổ thông*	*12.083.009*	*12.083.009*

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	8.450.000.000	8.450.000.000
	8.450.000.000	**8.450.000.000**

17 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê đất số 3 Hòa Bình phường Bình Thới, TP. HCM, để sử dụng với mục đích kinh doanh, diện tích khu đất thuê là 19.300 m^2, Công ty chưa hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thuê đất. Từ ngày 01/01/2025, Công ty trả tiền thuê đất theo thông báo của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (xem thêm tại Thuyết minh số 10).

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản nợ khó đòi đã xử lý	334.030.285	334.030.285
	334.030.285	**334.030.285**

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	35.457.421.938	39.650.142.558
Doanh thu cung cấp dịch vụ	146.038.026.126	177.986.520.755
	181.495.448.064	**217.636.663.313**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**42.166.666**	**316.929.631**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 28)

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.292.177.672	18.142.619.014
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61.986.355.555	67.476.923.529
	78.278.533.227	**85.619.542.543**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**960.828.148**	**1.011.234.866**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 28)

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	17.432.090.161	15.721.111.861
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.676.000.000	2.018.150.000
	19.108.090.161	**17.739.261.861**

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ do giải thể công ty con	568.309	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	1.053.119.983	819.711.256
	1.053.688.292	**819.711.256**

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.171.304.260	1.194.594.229
Chi phí nhân công	3.768.783.694	4.273.425.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	7.624.174.038	8.169.236.170
	12.564.261.992	**13.637.256.105**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**2.888.888.892**	**2.892.592.596**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 28)		

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.408.961.330	1.533.969.688
Chi phí nhân công	12.433.915.480	14.090.998.777
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.568.884	51.568.884
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.800.000.000)	-
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	3.272.403.831	3.210.899.131
	10.369.849.525	**18.890.436.480**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**367.934.534**	**197.173.147**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 28)		

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	98.355.823.689	116.462.047.859
Các khoản điều chỉnh tăng	5.841.579.034	3.629.156.228
- *Chi phí không hợp lệ*	*1.017.718.077*	*926.934.006*
- *Tiền lương chưa chi*	*1.648.390.843*	-
- *Khấu hao TS vượt 1,6 tỷ*	*911.859.000*	-
- *Thù lao Hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành*	*2.263.611.114*	*2.702.222.222*
Các khoản điều chỉnh giảm	(8.476.000.000)	(2.018.150.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(1.676.000.000)*	*(2.018.150.000)*
- *Hoàn nhập dự phòng (các năm trước đã loại thuế)*	*(6.800.000.000)*	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	95.721.402.723	118.073.054.087
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**19.144.280.545**	**23.614.610.818**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.876.024.305	4.210.898.253
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(18.897.885.466)	(24.949.484.766)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**3.122.419.384**	**2.876.024.305**

25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.258.448.691	21.419.560.470
Chi phí nhân công	50.470.206.172	57.457.531.332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.091.186.446	4.016.020.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	28.477.454.389	31.712.181.133
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.800.000.000)	-
	98.497.295.698	**114.605.293.600**

26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	51.229.200.000	-	-	51.229.200.000
	51.229.200.000	**-**	**-**	**51.229.200.000**
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	56.150.100.000	-	-	56.150.100.000
	56.150.100.000	**-**	**-**	**56.150.100.000**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.696.077.430	-	-	14.696.077.430
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.466.090.737	-	-	9.466.090.737
Các khoản cho vay	286.000.000.000	-	-	286.000.000.000
	310.162.168.167	**-**	**-**	**310.162.168.167**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.889.080.833	-	-	69.889.080.833
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.819.357.086	285.000.000	-	7.104.357.086
Các khoản cho vay	224.600.000.000	-	-	224.600.000.000
	301.308.437.919	**285.000.000**	**-**	**301.593.437.919**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	2.021.340.679	-	-	2.021.340.679
	2.021.340.679	**-**	**-**	**2.021.340.679**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	30.766.716.705	140.000.000	-	30.906.716.705
	30.766.716.705	**140.000.000**	**-**	**30.906.716.705**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cổ đông lớn
Ông Kenji Yabe	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Công ty con
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty có liên quan thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**42.166.666**	**316.929.631**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	42.166.666	316.929.631
Mua hàng hóa, dịch vụ	**960.828.148**	**1.011.234.866**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	960.828.148	1.011.234.866
Chi phí bán hàng	**2.888.888.892**	**2.892.592.596**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	2.888.888.892	2.892.592.596
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**367.934.534**	**197.173.147**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	232.701.196	197.173.147
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	119.250.000	-
Công ty Cổ phần Sacom - Tuyền Lâm	15.983.338	-
Chi trả cổ tức	**21.346.080.000**	**21.322.080.000**
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	16.209.736.000	16.209.736.000
Ông Kenji Yabe	5.136.344.000	5.112.344.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		**10.550.424.774**	**15.383.985.521**
Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	1.573.333.338	2.122.222.222
Ông Hoàng Văn Bá	Phó Chủ tịch HĐQT	928.888.891	911.111.111
	(Bổ nhiệm ngày 30/01/2024)		
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	797.777.775	1.105.555.556
Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT	799.999.997	1.105.555.556
Ông Yabe Hirotaka	Thành viên HĐQT	385.555.554	
	(Bổ nhiệm ngày 24/02/2025)		
Bà Lê Thị Ngọc Lan	Thành viên HĐQT	-	311.111.111
	(Miễn nhiệm ngày 24/02/2025)		
Ông Nguyễn Quốc Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	-	316.666.667
	(Miễn nhiệm ngày 30/01/2024)		
Ông Lê Khắc Lân	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 21/12/2023)		
Ông Vũ Ngọc Tuấn	Tổng Giám đốc	1.700.762.309	2.832.975.640
Ông Nguyễn Quang Trường	Phó Tổng Giám đốc	1.428.752.555	2.063.054.265
Bà Trần Thị Châu Dân	Kế toán trưởng	920.909.910	1.810.733.394
Bà Bùi Thị Kim Tuyền	Trưởng ban kiểm soát	929.444.447	1.286.111.111
Bà Nguyễn Thị Nguyên	Thành viên BKS	542.777.777	744.444.444
Ông Huỳnh Ngọc Cách	Thành viên BKS	542.222.221	744.444.444

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Lê Thị Hồng Bích	**Trần Thị Châu Dân**	**Vũ Ngọc Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN
NƯỚC ĐẦM SEN
Số: 157/CVNDS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---o0o---

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận năm 2025 so với cùng kì năm trước

Kính gởi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ:

- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 06/12/2019 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen.

Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen (mã chứng khoán: DSN) giải trình về lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất chênh lệch hơn 10% của năm 2025 so với cùng kì năm 2024.

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỷ lệ Thực hiện so với cùng kỳ
	VND	*VND*	%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất.	72,381,971,914	92,592,415,761	78.17%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng.	79,211,543,144	92,847,437,041	85.31%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty CP Công viên nước Đầm Sen trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 78.17% so với cùng kỳ (giảm 21.83% tương đương 20.21 tỷ) và trên Báo cáo tài chính riêng đạt 85.31% so với cùng kỳ (giảm 14.69% tương đương 13.63 tỷ). Nguyên nhân chủ yếu do thực hiện doanh thu cả năm đạt 83.39% so với cùng kỳ và lợi nhuận sau thuế thực hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 59.90%/ VCSH, trên Báo cáo tài chính riêng đạt 65.56%/ VCSH.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT*

Tp HCM, ngày 03 tháng 03 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ NGỌC TUẤN

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

DAM SEN WATER PARK CORPORATION

for the fiscal year ended as at 31/12/2025

(audited)



CONTENTS

	Page
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditor's Report	04
Audited Separate Financial Statements	05 - 31
Separate Statement of Financial position	05 - 06
Separate Statement of Income	07
Separate Statement of Cash flows	08
Notes to the Separate Financial Statements	09 - 31

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Dam Sen Water Park Corporation ("the Corporation") presents its report and the Corporation's Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/12/2025.

THE CORPORATION

The predecessor of the Corporation is Dam Sen Water Park Co., Ltd., established on 29 August 1998, based on a joint venture between Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company and Saigon Joint Stock Finance Company, with the purpose of operating in the field of providing entertainment and water sports services.

Dam Sen Water Park Corporation was established and operates activities under Business registeration certificate of joint stock company No. 0302844200 issued by Ho Chi Minh City Department of Investment and Planning for the first time on 03 January 2003, 12th re-registered on 16 September 2025.

The Corporation's head office is located at: No. 3 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr.	Tran Viet Anh	Chairman	
Mr.	Hoang Van Ba	Vice Chairman	
Mr.	Phuong Xuan Thuy	Member	
Mr.	Tran Oanh	Member	
Mr.	Yabe Hirotaka	Member	Appointed on 24/02/2025
Mrs.	Le Thi Ngoc Lan	Member	Resigned on 24/02/2025

Members of the Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr.	Vu Ngoc Tuan	General Director
Mr.	Nguyen Quang Truong	Deputy General Director

Members of the Board of Supervision are:

Mrs.	Bui Thi Kim Tuyen	Head of Control Department
Mrs.	Nguyen Thi Nguyen	Member
Mr.	Huynh Ngoc Cach	Member

Members of the Department of Internal Audit are:

Mr.	Dang Van Tuyen	Head of Department

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Corporation during the year and until the preparation of this Separate Financial Statements is Mr. Tran Viet Anh – Chairman of the Board of Directors.

Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director is authorized by Mr. Tran Viet Anh to sign this Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025, pursuant to Power of Attorney No. 57/CVNĐS dated 02/06/2022 issued by Dam Sen Water Park Corporation.

AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Separate Financial Statements for the Corporation.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Corporation, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Separate Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporation will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Corporation, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Separate Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Corporation and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2025, its operation results and cash flows for the fiscal year then ended of the Corporation in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Corporation complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Corporation does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18/09/2024, regarding Amendments and Supplements to Certain Provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management

Vu Ngoc Tuan
General Director
Ho Chi Minh City, 03 March 2026

No. 030326.001/BCTC.HCM

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: **Shareholders, Board of Directors and Board of Management**
Dam Sen Water Park Corporation

We have audited the accompanying Separate Financial Statements of Dam Sen Water Park Corporation prepared on 03 March 2026, from page 05 to page 31, including: Separate Statement of Financial position as at 31 December 2025, Separate Statement of Income, Separate Statement of Cash flows for the fiscal year then ended and Notes to the Separate Financial Statements.

Board of Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of Separate Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements and for such internal control as directors determines is necessary to enable the preparation and presentation of Separate Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Separate Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards and ethical requirements; plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Separate Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and presentation of Separate Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the Separate Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Dam Sen Water Park Corporation as at 31 December 2025, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

Branch of AASC Auditing Firm Company Limited

M.S.C.N: 0100111105-006-C.N.H.H. CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tran Trung Hieu	**Dao Trung Thanh**
Director	Auditor
Certificate of registration to audit practice	Certificate of registration to audit practice
No. 2202-2023-002-1	No. 4700-2024-002-1

Ho Chi Minh City, 03 March 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

aasc.com.vn
HÃNG KIỂM TOÁN AASC

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**357,501,917,032**	**347,555,192,859**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**16,786,680,674**	**71,643,379,835**
111	1. Cash		5,286,680,674	5,343,379,835
112	2. Cash equivalents		11,500,000,000	66,300,000,000
120	**II. Short-term investments**	**04**	**328,067,256,375**	**266,667,256,375**
121	1. Trading securities		42,067,256,375	42,067,256,375
123	2. Held-to-maturity investments		286,000,000,000	224,600,000,000
130	**III. Short-term receivables**		**10,773,716,065**	**7,491,819,422**
131	1. Short-term trade receivables		23,085,000	28,080,000
132	2. Short-term prepayments to suppliers	05	1,307,625,328	672,462,336
136	3. Other short-term receivables	06	9,443,005,737	13,591,277,086
137	4. Provision for short-term doubtful debts		-	(6,800,000,000)
140	**IV. Inventories**	**07**	**1,643,675,162**	**1,153,299,993**
141	1. Inventories		1,643,675,162	1,153,299,993
150	**V. Other short-term assets**		**230,588,756**	**599,437,234**
151	1. Short-term prepaid expenses	11	230,588,756	599,437,234
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**24,713,166,494**	**19,589,567,667**
210	**I. Long-term receivables**		**-**	**285,000,000**
216	1. Other long-term receivables	06	-	285,000,000
220	**II. Fixed assets**		**10,912,856,146**	**14,031,355,228**
221	1. Tangible fixed assets	09	10,905,952,746	13,983,031,428
222	- *Historical cost*		*96,270,020,832*	*96,509,188,781*
223	- *Accumulated depreciation*		*(85,364,068,086)*	*(82,526,157,353)*
227	2. Intangible fixed assets	10	6,903,400	48,323,800
228	- *Historical cost*		*20,522,931,962*	*20,522,931,962*
229	- *Accumulated amortization*		*(20,516,028,562)*	*(20,474,608,162)*
240	**IV. Long-term assets in progress**	08	**3,218,165,093**	-
242	1. Construction in progress		3,218,165,093	-
250	**V. Long-term investments**	**04**	**10,350,375,387**	**4,901,492,212**
251	1. Investment in subsidiaries		15,800,000,000	9,500,000,000
254	2. Provision for devaluation of long-term investments		(5,449,624,613)	(4,598,507,788)
260	**VI. Other long-term assets**		**231,769,868**	**371,720,227**
261	1. Long-term prepaid expenses	11	231,769,868	371,720,227
270	**TOTAL ASSETS**		**382,215,083,526**	**367,144,760,526**

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025
(continued)

Code		CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C.**	**LIABILITIES**		**26,405,410,909**	**57,286,701,097**
310	**I.**	**Current liabilities**		**26,405,410,909**	**57,146,701,097**
311	1.	Short-term trade payables	12	1,138,209,734	748,906,535
313	2.	Taxes and other payables to State budget	13	3,482,831,114	3,850,501,237
314	3.	Payables to employees		8,617,636,734	8,975,827,403
318	4.	Short-term unearned revenues		6,490,742	-
319	5.	Other short-term payables	14	883,130,945	30,017,810,170
321	6.	Provisions for short-term payables	15	8,000,000,000	8,000,000,000
322	7.	Bonus and welfare fund		4,277,111,640	5,553,655,752
330	**II.**	**Non-current liabilities**		**-**	**140,000,000**
337	1.	Other long-term payables	14	-	140,000,000
400	**D.**	**OWNER'S EQUITY**		**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
410	**I.**	**Owner's equity**	16	**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
411	1.	Contributed capital		120,830,090,000	120,830,090,000
411a		*Ordinary shares with voting rights*		*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
418	2.	Development and investment funds		8,450,000,000	8,450,000,000
421	3.	Retained earnings		226,529,582,617	180,577,969,429
421a		*RE accumulated accumulated to previous year*		*147,318,039,473*	*116,729,753,988*
421b		*RE of the current year*		*79,211,543,144*	*63,848,215,441*
440		**TOTAL CAPITAL**		**382,215,083,526**	**367,144,760,526**

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 03 March 2026

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
01	**1. Revenues from sales of goods and rendering of services**	**18**	**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
02	2. Revenue deductions		-	-
10	**3. Net revenues from sales of goods and rendering of services**		**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**19**	**78,278,533,227**	**85,619,542,543**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**103,216,914,837**	**132,017,120,770**
21	6. Financial income	20	19,108,090,161	17,739,261,861
22	7. Financial expenses	21	1,053,688,292	819,711,256
23	*In which: Interest expense*		-	-
25	8. Selling expenses	22	12,564,261,992	13,637,256,105
26	9. General and administrative expenses	23	10,369,849,525	18,890,436,480
30	**10. Net profit from operating activities**		**98,337,205,189**	**116,408,978,790**
31	11. Other income		18,618,500	53,069,069
32	12. Other expenses		-	-
40	**13. Other profit**		**18,618,500**	**53,069,069**
50	**14. Total profit before tax**		**98,355,823,689**	**116,462,047,859**
51	15. Current corporate income tax expense	24	19,144,280,545	23,614,610,818
60	**17. Profit after corporate income tax**		**79,211,543,144**	**92,847,437,041**

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 03 March 2026

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	*1. Profit before tax*		*98,355,823,689*	*116,462,047,859*
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		4,091,186,446	4,016,020,665
03	- Provisions		(5,746,880,017)	819,711,256
05	- Gains/losses from investments activities		(19,107,521,852)	(17,739,261,861)
08	*3. Operating profit before changes in working capital*		*77,592,608,266*	*103,558,517,919*
09	- Increase/decrease in receivables		7,667,183,794	(336,266,564)
10	- Increase/decrease in inventories		(490,375,169)	(48,299,891)
11	- Increase/decrease in payables (excluding interest payable/corporate income tax payable)		(522,182,947)	604,637,418
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses		508,798,837	(353,218,130)
15	- Corporate income tax paid		(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
17	- Other payments on operating activities		(15,203,659,668)	(15,855,772,222)
20	*Net cash flow from operating activities*		*50,654,487,647*	*62,620,113,764*
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(5,211,976,457)	(6,246,420,272)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(345,600,000,000)	(333,200,000,000)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		284,200,000,000	339,650,000,000
25	4. Equity investments in other entities		(6,800,000,000)	-
27	5. Interest and dividend received		16,265,133,724	18,593,696,106
30	*Net cash flow from investing activities*		*(57,146,842,733)*	*18,797,275,834*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
36	1. Dividends or profits paid to owners		(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
40	*Net cash flow from financing activities*		*(48,364,344,075)*	*(48,519,668,885)*
50	**Net cash flows in the year**		**(54,856,699,161)**	**32,897,720,713**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**71,643,379,835**	**38,745,659,122**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	03	**16,786,680,674**	**71,643,379,835**

Le Thi Hong Bich	Tran Thi Chau Dan	Vu Ngoc Tuan
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 03 March 2026

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1 . GENERAL INFORMATION

Forms of ownership

The predecessor of the Corporation is Dam Sen Water Park Co., Ltd., established on 29 August 1998, based on a joint venture between Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company and Saigon Joint Stock Finance Company, with the purpose of operating in the field of providing entertainment and water sports services.

Dam Sen Water Park Corporation was established and operates activities under Business registeration certificate of joint stock company No. 0302844200 issued by Ho Chi Minh City Department of Investment and Planning for the first time on 03 January 2003, 12th re-registered on 16 September 2025.

The Corporation's head office is located at: No. 3 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The Corporation's Charter capital is VND 120,830,090,000, the actual contributed as at 31/12/2025 is VND 120,830,090,000; equivalent to 12,083,009 shares, par value per share is VND 10,000.

The number of employees of the Corporation as at 31 December 2025 is 167 (as at 01 January 2025: 170).

Business field

Services, commerce.

Business activities

Main business activities of the Corporation include:

- Activities of amusement parks and theme parks
  Details: Entertainment, recreation, and water sports services;
- Creative, arts and entertainment activities
  Details: Organizing professional art performances;
- Restaurants and mobile food service activities.

The Corporation's operation in the year that affects the Separate Financial Statements

Total accounting profit before tax amounted to VND 98,355,823,689, representing a decrease of VND 18,106,224,170 (equivalent to a 15.55% decrease) compared to 2024. This decrease was mainly attributable to a decline in net revenue from sales and service provision of VND 36,141,215,249 (equivalent to a 16.61% decrease), while cost of goods sold decreased by VND 7,341,009,316 (equivalent to an 8.57% decrease). However, the rate of decrease in revenue was greater than the rate of decrease in cost of goods sold, resulting in a decrease in gross profit from sales and service provision in 2025 of VND 28,800,205,933 (equivalent to a 21.82% decrease) compared to 2024. The decrease was mainly due to the impact of unfavorable economic conditions, a decline in household income leading to reduced discretionary spending on entertainment activities, together with increased competitive pressure from newly established amusement parks in Ho Chi Minh City and neighboring provinces. Cost of service provision also decreased, primarily as a result of lower labor costs due to the implementation of a revenue-based salary mechanism. Conversely, depreciation expense of property, plant and equipment increased as several new construction items were put into operation during the year.

Information of Subsidiaries of the Corporation is provided in Note No. 04.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.

The Corporation maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Corporation applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Corporation applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of the Separate Financial Statements

The Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Corporation and its subsidiaries for the fiscal year ended as at 31 December 2025 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Separate Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Separate Financial Statements include:

- Provision for bad debts
- Provision for devaluation of inventory
- Provision for payables
- Estimated allocation of prepaid expenses
- Estimated useful life of fixed assets
- Classification and provision of financial investments
- Estimated income tax

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Corporation and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Corporation include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Corporation include trade payables and other payables. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries: provisions for impairment of investment are established when the investee incurs losses, based on the subsidiary's financial statements at the time the provision is recognized.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in trading securities: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- With regard to investments in subsidiaries: the provision shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries at the provision date.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Corporation. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Separate financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated using weighted average method .

Inventory is recorded by perpetual method.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the period is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition
If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statement of Income in the year in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	05	years
- Machinery, equipment	03 - 05	years
- Vehicles, transportation equipments	05 - 06	years
- Office equipment and furniture	03 - 05	years
- Other fixed assets	03 - 05	years
- Land use rights	Based on certificate of land use rights	
- Managerment software	05	years

2.11 . Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.12 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several accounting years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following accounting years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Corporation in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 01 year to 02 years.
- Repair expenses are recorded according to their historical costs and allocated on the straight-line basis in the useful life of 02 years.
- Other prepaid expenses are recorded according to their historical costs and allocated on the straight-line basis from 01 year to 02 years.

2.13 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Corporation. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.14 . Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Corporation has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payables is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the accounting year.

Only expenses related to the previously recorded provision for payables shall be offset by that provision for payables.

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the accounting year. In case provision made for the previous accounting year but not used up exceeds the one made for the current accounting year, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the fiscal year.

Provision for payables is the annual salary reserve fund when operations must be halted or run at a standstill due to natural disasters or epidemics, deducted from the Corporation's after-tax profit.

2.15 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Retained earnings are used to present the Corporation's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Corporation.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.16 . Revenue

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Corporation and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Corporation no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods.

Revenue from rendering of services

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the Corporation shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Corporation;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Corporation's right to receive dividend is established.

2.17 . Cost of goods sold and services rendered

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

2.18 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Provision for losses from investment in other entities.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.19 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate

for the fiscal year ended as at 31/12/2025, the Corporation applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

2.20 . Related parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Corporation's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Corporation or being under the control of the Corporation, or being under common control with the Corporation, including the Corporation's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Corporaiton that have a significant influence on the Corporation, key management personnel including directors and employees of the Corporation, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial Statements, the Corporation should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.21 . Segment information

Because the main business activities of the Corporation is amusement park business, the Corporation does not prepare segment reports by business segment and geographical segment.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	2,090,603,244	1,754,299,002
Demand deposit	3,196,077,430	3,589,080,833
Cash equivalents (*)	11,500,000,000	66,300,000,000
	16,786,680,674	**71,643,379,835**

(*) At 31 December 2025, the cash equivalents are deposits with term of from 01 month to 03 months with the amount of VND 11,500,000,000 at commercial banks at the interest rate of 4.6%/year to 4.7%/year.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	**286,000,000,000**	-	**224,600,000,000**	-
Term deposits (**)	286,000,000,000	-	224,600,000,000	-
	286,000,000,000	-	**224,600,000,000**	-

(**) At 31 December 2025, the held to maturity are deposits with term of from 06 months to 12 months with the amount of VND 286.000.000.000 at commercial banks at the interest rate of 5.8%/year to 7.5%/year.

b) Trading securities

	Stock code	31/12/2025			01/01/2025		
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Total value of shares		**42,067,256,375**	**51,229,200,000**	-	**42,067,256,375**	**56,150,100,000**	-
Vietnam Pharmaceutical Corporation (1)	DVN	29,373,995,000	37,710,000,000	-	29,373,995,000	42,067,600,000	-
OPC - Pharmaceutical JSC (2)	OPC	12,693,261,375	13,519,200,000	-	12,693,261,375	14,082,500,000	-
		42,067,256,375	**51,229,200,000**	-	**42,067,256,375**	**56,150,100,000**	-

(1) Listed trading securities on the UpCom exchange which fluctuate regularly according to market value and whose value can be reliably determined are measured at fair value which is the closing market price at the end of the financial reporting year (on 31/12/2024 and 31/12/2025).

(2) The fair value of trading securities are closing price listed on HOSE on 31/12/2024 and 31/12/2025.

c) Equity investments in other entities

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries	**15,800,000,000**	**(5,449,624,613)**	**9,500,000,000**	**(4,598,507,788)**
Lotus Aroma Foods Corporation (i)	15,800,000,000	(5,449,624,613)	9,000,000,000	(4,396,504,630)
Lotus Aroma Applied Biotechnology Institute (ii)	-	-	500,000,000	(202,003,158)
	15,800,000,000	**(5,449,624,613)**	**9,500,000,000**	**(4,598,507,788)**

The Corporation has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

(i) Based on Submission No. 11/2025/TTr-TGĐ dated 18/10/2025, the Board of Directors of the Company approved the policy to increase the charter capital of Lotus Aroma Food Joint Stock Company by VND 6.8 billion by converting the existing financial support provided by Lotus Aroma to the Company into contributed capital. The capital increase aims to simplify the financial structure and facilitate negotiations for the sale of shares to potential buyers of the plant.

(ii) On 06/06/2023, the Ho Chi Minh City Department of Science and Technology revoked the Certificate of Registration for Scientific and Technological Activities No. 421/ĐK-KHCN dated 25/10/2019 of the Lotus Aroma Institute of Applied Biotechnology. On 31/12/2025, the Ho Chi Minh City Tax Department – Tax Office No. 11 issued Notice No. 15209/TB-TC11 confirming that the Company had fulfilled its tax obligations to complete the dissolution procedures.

Detail information on investees in the year:

Name of investees	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
Subsidiaries				
Lotus Aroma Foods Corporation (i)	Lam Dong	94.05%	94.05%	Production, commerce

5 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	**1,307,625,328**	-	**672,462,336**	-
Vien My Spa Development JSC	-	-	276,896,928	-
Truong Thanh Long Binh Production and Trading Co., Ltd.	-	-	110,000,000	-
Dang Phat Mechanical Construction Environment JSC	105,000,000	-	105,000,000	-
HPT Environment JSC	1,021,124,000	-	-	-
Others	181,501,328	-	180,565,408	-
	1,307,625,328	-	**672,462,336**	-

6 . OTHER RECEIVABLES

		31/12/2025		01/01/2025	
		Value	Provision	Value	Provision
		VND	VND	VND	VND
a)	**Short-term**				
	Receivables from interest of deposit	8,503,023,835	-	5,660,067,398	-
	Advances	764,669,000	-	1,013,007,500	-
	Mortgages	50,000,000	-	-	-
	Financial support	-	-	6,800,000,000	(6,800,000,000)
	Others	125,312,902	-	118,202,188	-
		9,443,005,737	**-**	**13,591,277,086**	**(6,800,000,000)**
b)	**Long-term**				
	Mortgages	-	-	285,000,000	-
		-	**-**	**285,000,000**	**-**
c)	**In which: Other receivables from related parties**				
	Lotus Aroma Foods Corporation	-	-	6,800,000,000	(6,800,000,000)
		-	**-**	**6,800,000,000**	**(6,800,000,000)**

7 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	767,867,536	-	729,614,602	-
Tools, supplies	547,825,920	-	-	-
Goods	327,981,706	-	423,685,391	-
	1,643,675,162	**-**	**1,153,299,993**	**-**

8 . LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

As at 31/12/2025, construction in progress relates to the domestic wastewater treatment system with an accumulated cost of VND 3,218,165,093. As at the reporting date, the project is under construction.

9 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Management equipment	Others	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost						
Beginning balance	45,355,887,433	41,047,283,998	8,186,301,651	473,562,773	1,446,152,926	96,509,188,781
- Purchase in the year	248,715,000	590,216,364	-	38,656,000	95,100,000	972,687,364
- Liquidation, disposal	(110,300,403)	(652,828,904)	(340,835,098)	(107,890,908)	-	(1,211,855,313)
Ending balance	**45,494,302,030**	**40,984,671,458**	**7,845,466,553**	**404,327,865**	**1,541,252,926**	**96,270,020,832**
Accumulated depreciation						
Beginning balance	33,319,277,450	40,394,922,060	7,094,808,162	436,471,862	1,280,677,819	82,526,157,353
- Depreciation in the year	3,276,705,673	266,529,886	416,298,491	13,735,175	76,496,821	4,049,766,046
- Liquidation, disposal	(110,300,403)	(652,828,904)	(340,835,098)	(107,890,908)	-	(1,211,855,313)
Ending balance	**36,485,682,720**	**40,008,623,042**	**7,170,271,555**	**342,316,129**	**1,357,174,640**	**85,364,068,086**
Net carrying amount						
Beginning balance	12,036,609,983	652,361,938	1,091,493,489	37,090,911	165,475,107	13,983,031,428
Ending balance	**9,008,619,310**	**976,048,416**	**675,194,998**	**62,011,736**	**184,078,286**	**10,905,952,746**

In which:

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 76,584,247,629.

10 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	**Total**
	VND	VND	**VND**
Historical cost			
Beginning balance	20,315,829,962	207,102,000	20,522,931,962
Ending balance	**20,315,829,962**	**207,102,000**	**20,522,931,962**
Accumulated amortization			
Beginning balance	20,315,829,962	158,778,200	20,474,608,162
- Amortization in the year	-	41,420,400	41,420,400
Ending balance	**20,315,829,962**	**200,198,600**	**20,516,028,562**
Net carrying amount			
Beginning balance	-	48,323,800	48,323,800
Ending balance	**-**	**6,903,400**	**6,903,400**

Cost of fully amortized intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 20,315,829,962.

(*) The land use rights paid in one lump sum at 03 Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City, according to map sheet No. 02 with an area of 19,300 m2 as per Land Use Rights Certificate number 2817/UB dated 13/11/2013, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City, expired on 02/07/2018. From 02/07/2018, until now, the Corporation has continued to use this plot of land and pay the annual land rental fee.

11 . PREPAID EXPENSES

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Short-term**		
	Dispatched tools and supplies	-	205,270,086
	Uniform expenses	106,889,497	283,895,128
	Others	123,699,259	110,272,020
		230,588,756	**599,437,234**
b)	**Long-term**		
	Dispatched tools and supplies	154,664,618	192,088,623
	Repair expenses	77,105,250	169,631,550
	Others	-	10,000,054
		231,769,868	**371,720,227**

12 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	**260,000,000**	**260,000,000**	-	-
Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	260,000,000	260,000,000	-	-
Other parties	**878,209,734**	**878,209,734**	**748,906,535**	**748,906,535**
Vi San Import Export Trading Service Co., Ltd	-	-	94,922,679	94,922,679
Nguyen Ha Food Co., Ltd	139,265,756	139,265,756	195,970,912	195,970,912
Phuoc Ngoc Thanh Trading Co., Ltd	110,052,259	110,052,259	79,451,888	79,451,888
Phuoc Tho Food Service Trading Co., Ltd	127,998,294	127,998,294	-	-
Others	500,893,425	500,893,425	378,561,056	378,561,056
	1,138,209,734	**1,138,209,734**	**748,906,535**	**748,906,535**

13 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivable	Openning payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Tax payable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	-	270,142,184	11,560,149,704	11,634,637,388	-	195,654,500
Corporate income tax	-	2,876,024,305	19,144,280,545	18,897,885,466	-	3,122,419,384
Personal income tax	-	700,497,628	4,414,355,828	4,952,951,666	-	161,901,790
Natural resource tax	-	3,837,120	40,770,240	41,751,920	-	2,855,440
Land rental and non-agricultural land use tax	-	-	7,950,999,515	7,950,999,515	-	-
Other taxes	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-
Fees, charges and other payables	-	-	74,315,850	74,315,850	-	-
	-	**3,850,501,237**	**43,187,871,682**	**43,555,541,805**	**-**	**3,482,831,114**

The Corporation's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

14 . OTHER PAYABLES

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Short-term**		
	Trade union fund	168,851,000	-
	Social insurance	3,844,515	-
	Health insurance	5,110,907	-
	Unemployment insurance	278,503	-
	Short-term deposits, collateral received	81,000,000	81,000,000
	Dividends, profits payable	567,199,990	29,598,729,665
	Others	56,846,030	338,080,505
		883,130,945	**30,017,810,170**
b)	**Long-term**		
	Long-term deposits, collateral received	-	140,000,000
		-	**140,000,000**

15 . PROVISION FOR PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Reserve salary fund (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	8,000,000,000	**8,000,000,000**

(*) The salary reserve fund is used when operations must be suspended or maintained at a minimal level due to natural disasters or epidemics, is appropriated from profit after tax in accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-ĐHCĐ-CVNĐS dated 03/02/2021.

16 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Development and investment funds	Retained earnings	**Total**
	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of previous year	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,961,002,242**	**310,241,092,242**
Profit for previous year	-	-	92,847,437,041	92,847,437,041
Dividend distribution year 2023	-	-	(48,332,036,000)	(48,332,036,000)
Setting up the funds	-	-	(15,899,212,254)	(15,899,212,254)
Interim dividend for the year 2024 (*)	-	-	(28,999,221,600)	(28,999,221,600)
Ending balance of previous year	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Beginning balance of this year	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Profit for this year	-	-	79,211,543,144	79,211,543,144
Dividend distribution year 2024 (*)	-	-	(19,332,814,400)	(19,332,814,400)
Setting up the funds (*)	-	-	(13,927,115,556)	(13,927,115,556)
Ending balance of this year	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**226,529,582,617**	**355,809,672,617**

(*) According to the Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS dated 24/02/2025 issued by General Meeting of shareholders, the Corporation announced its profit distribution as follows:

	Rate	Amount
	(%)	VND
- Net Profit after tax	100.00	92,847,437,041
- Setting up the Development and investment fund	15.00	13,927,115,556
- Dividend payment *(40% of charter capital)*	52.06	48,332,036,000
- Retained earnings	32.94	30,588,285,485

According to the Board of Directors' Resolution No. 05/2025/NQ-HĐQT-CVNĐS dated 06 March 2025, the Corporation announced the final dividend payment for 2024 at 16% of charter capital, equivalent to VND 19,332,814,400, with the record date being 21/03/2025.

Information on the record date for the first dividend payment of 2025 is provided based on Notice No. 2397/TB-SGDHCM dated 24/12/2025 issued by the Ho Chi Minh City Stock Exchange as follows:

- Execution rate: 24% of par value;
- Ex-rights date: 13/01/2026;
- Record date: 14/01/2026;
- Payment date: 11/02/2026;

b) Details of Contributed capital

	Rate	31/12/2025	Rate	01/01/2025
	(%)	VND	(%)	VND
Phu Tho Tourist Service JSC	33.54	40,524,340,000	33.54	40,524,340,000
Mr. Kenji Yabe	10.63	12,840,860,000	10.63	12,840,860,000
Others	55.83	67,464,890,000	55.83	67,464,890,000
	100	**120,830,090,000**	**100**	**120,830,090,000**

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- *At the beginning of the year*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
- *At the end of the year*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
Distributed dividends and profit		
- *Dividend, profit payable at the beginning of the year*	*29,598,729,665*	*787,140,950*
- *Dividend, profit payable in the year*	19,332,814,400	77,331,257,600
+ Dividend, profit payable from last year's profit	19,332,814,400	48,332,036,000
+ Estimated dividend, profit payable from this year's profit	-	28,999,221,600
- *Dividend, profit paid in cash in the year*	*(48,364,344,075)*	*(48,519,668,885)*
+ Dividend, profit paid from last year's profit	(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
- *Dividend, profit payable at the end of the year*	***567,199,990***	***29,598,729,665***

d) Share

	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	12,083,009	12,083,009
Quantity of issued shares		
- *Common shares*	*12,083,009*	*12,083,009*
Quantity of outstanding shares in circulation		
- *Common shares*	*12,083,009*	*12,083,009*

Par value per share: VND 10,000

e) **Company's reserves**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Development and investment funds	8,450,000,000	8,450,000,000
	8,450,000,000	**8,450,000,000**

17 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) **Operating asset for leasing**

The Corporation leases Land Plot No. 3, Hoa Binh Street, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City for business purposes, with a leased land area of 19,300 m². The Company has not yet completed the procedures for signing the official land lease contract. Starting from 01/01/2025, the Company has paid land rental fees in accordance with the notice issued by the Ho Chi Minh City Tax Department (see more details in Note 10).

b) **Doubtful debts written-off**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doubtful debts written-off	334,030,285	334,030,285
	334,030,285	**334,030,285**

18 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales of goods	35,457,421,938	39,650,142,558
Revenue from rendering of services	146,038,026,126	177,986,520,755
	181,495,448,064	**217,636,663,313**
In which: Revenue from related parties	**42,166,666**	**316,929,631**

(Detailed as in Note No. 28)

19 . COST OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	16,292,177,672	18,142,619,014
Cost of services rendered	61,986,355,555	67,476,923,529
	78,278,533,227	**85,619,542,543**
In which: Purchase from related parties	**960,828,148**	**1,011,234,866**

(Detailed as in Note No. 28)

20 . FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest income	17,432,090,161	15,721,111,861
Dividends, profits received	1,676,000,000	2,018,150,000
	19,108,090,161	**17,739,261,861**

21 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Loss from liquidation of a subsidiary	568,309	-
Provision for investment losses	1,053,119,983	819,711,256
	1,053,688,292	**819,711,256**

22 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	1,171,304,260	1,194,594,229
Labour expenses	3,768,783,694	4,273,425,706
Expenses of outsourcing services, Other expenses in cash	7,624,174,038	8,169,236,170
	12,564,261,992	**13,637,256,105**
In which: Selling expenses purchased from related parties *(Detailed as in Note No. 28)*	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**

23 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	1,408,961,330	1,533,969,688
Labour expenses	12,433,915,480	14,090,998,777
Depreciation expenses	51,568,884	51,568,884
Provision expenses	(6,800,000,000)	-
Tax, Charge, Fee	3,000,000	3,000,000
Expenses of outsourcing services, Other expenses in cash	3,272,403,831	3,210,899,131
	10,369,849,525	**18,890,436,480**
In which: General and administrative expenses purchased from related parties *(Detailed as in Note No. 28)*	**367,934,534**	**197,173,147**

24 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Total profit before tax	98,355,823,689	116,462,047,859
Increase	5,841,579,034	3,629,156,228
- *Ineligible expenses*	*1,017,718,077*	*926,934,006*
- *Accrued salaries*	*1,648,390,843*	-
- *Excess depreciation exceeding VND 1.6 billion*	*911,859,000*	-
- *Remuneration to the BoD that does not directly manage*	*2,263,611,114*	*2,702,222,222*
Decrease	(8,476,000,000)	(2,018,150,000)
- *Dividend, profit received*	*(1,676,000,000)*	*(2,018,150,000)*
- *Reversal of provision (non-deductible for tax purposes in prior years)*	*(6,800,000,000)*	-
Taxable income	95,721,402,723	118,073,054,087
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**19,144,280,545**	**23,614,610,818**
Tax payable at the beginning of year	2,876,024,305	4,210,898,253
Tax paid in the year	(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
Corporate income tax payable at the year-end from main business activities	**3,122,419,384**	**2,876,024,305**

25 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	22,258,448,691	21,419,560,470
Labour expenses	50,470,206,172	57,457,531,332
Depreciation expenses	4,091,186,446	4,016,020,665
Expenses of outsourcing services and other expenses in cash	28,477,454,389	31,712,181,133
Reversal of allowance for doubtful accounts	(6,800,000,000)	-
	98,497,295,698	**114,605,293,600**

26 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

Financial risks that the Corporation may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Corporation has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Corporation is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Corporation may face with the market risk such as: changes in exchange rates and interest rates.

Price risk:

The Corporation bears price risk of equity instruments from short-term and long-term investments in securities due to the uncertainty of future prices of the securities.

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Short-term investments	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000
	51,229,200,000	-	-	**51,229,200,000**
As at 01/01/2025				
Short-term investments	56,150,100,000	-	-	56,150,100,000
	56,150,100,000	-	-	**56,150,100,000**

Exchange rate risk:

The Corporation bears the risk of interest rates due to the transaction made in a foreign currency other than VND such as: borrowings and debts, revenue, cost, importing materials, good, machinery and equipment,etc.

Interest rate risk

The Corporation bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Corporation has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Corporation manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Corporation if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Corporation has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments).

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	14,696,077,430	-	-	14,696,077,430
Trade and other receivables	9,466,090,737	-	-	9,466,090,737
Loans	286,000,000,000	-	-	286,000,000,000
	310,162,168,167	-	-	**310,162,168,167**
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	69,889,080,833	-	-	69,889,080,833
Trade and other receivables	6,819,357,086	285,000,000	-	7,104,357,086
Loans	224,600,000,000	-	-	224,600,000,000
	301,308,437,919	**285,000,000**	-	**301,593,437,919**

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Corporation has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Trade and other payables	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
	2,021,340,679	-	-	**2,021,340,679**
As at 01/01/2025				
Trade and other payables	30,766,716,705	140,000,000	-	30,906,716,705
	30,766,716,705	**140,000,000**	-	**30,906,716,705**

The Corporation believes that risk level of loan repayment is low. The Corporation has the ability to pay due debts from cash flows from its operating activities and cash received from mature financial assets.

27 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate financial statements.

28 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Corporation are as follows:

Related parties	Relation
Phu Tho Tourist Service JSC	Major shareholder
Mr. Kenji Yabe	Major shareholder
Lotus Aroma Foods Corporation	Subsidiary
Sacom - Tuyen Lam JSC	Companies related to members of the BoD
National Securities Joint Stock Company - Ho Chi Minh City Branch	Organizations related to insiders
Members of the Board of Directors, the Board of Management and the Board of Supervision	Key management personnel

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year, the Corporation has transactions with related parties as follows:

Transactions during the year:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	**42,166,666**	**316,929,631**
Phu Tho Tourist Service JSC	42,166,666	316,929,631
Purchase of goods and services	**960,828,148**	**1,011,234,866**
Phu Tho Tourist Service JSC	960,828,148	1,011,234,866
Selling expenses	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**
Phu Tho Tourist Service JSC	2,888,888,892	2,892,592,596
General administrative expenses	**367,934,534**	**197,173,147**
Phu Tho Tourist Service JSC	232,701,196	197,173,147
National Securities Joint Stock Company - Ho Chi Minh City Branch	119,250,000	-
Sacom - Tuyen Lam JSC	15,983,338	-
Dividend paid	**21,346,080,000**	**21,322,080,000**
Phu Tho Tourist Service JSC	16,209,736,000	16,209,736,000
Mr. Kenji Yabe	5,136,344,000	5,112,344,000

Transactions with other related parties:

	Position	Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Remuneration to the Key management personnel		**10,550,424,774**	**15,383,985,521**
Mr. Tran Viet Anh	Chairman	1,573,333,338	2,122,222,222
Mr. Hoang Van Ba	Vice chairman *(Appointed on 30/01/2024)*	928,888,891	911,111,111
Mr. Phuong Xuan Thuy	Member of the BoD	797,777,775	1,105,555,556
Mr. Tran Oanh	Member of the BoD	799,999,997	1,105,555,556
Mr. Yabe Hirotaka	Member of the BoD *(Appointed on 24/02/2025)*	385,555,554	-
Mrs. Le Thi Ngoc Lan	Member of the BoD *(Resigned on 24/02/2025)*	-	311,111,111
Mr. Nguyen Quoc Anh	Vice Chairman *(Resigned on 30/01/2024)*	-	316,666,667
Mr. Le Khac Lan	Member of the BoD *(Resigned on 21/12/2023)*	-	30,000,000
Mr. Vu Ngoc Tuan	General Director	1,700,762,309	2,832,975,640
Mr. Nguyen Quang Truong	Deputy General Director	1,428,752,555	2,063,054,265
Mrs. Tran Thi Chau Dan	Chief Accountant	920,909,910	1,810,733,394
Mrs. Bui Thi Kim Tuyen	Head of Control Department	929,444,447	1,286,111,111
Mrs. Nguyen Thi Nguyen	Member of the BOS	542,777,777	744,444,444
Mr. Hoang Ngoc Cach	Member of the BOS	542,222,221	744,444,444

In addition to the above related parties transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Corporation.

29 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 03 March 2026

DAM SEN WATER PARK CORPORATION

No.: 157.CVNAS

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

About: Explanation of the profit difference for 2025 compared to the same period of the previous year

To: STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM

HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

Based on:

- Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 06/12/019 issued by National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam
- Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the securities market
- Dam Sen Water Park Corporation's Company Charter.

Dam Sen Water Park Corporation (stock symbol: DSN) explains the Net profit after tax fluctuation exceeding 10% in the Separate Financial Statements and Consolidated Financial Statements for 2025 compared to the same period in 2024.

Items	2025	2024	Compared to the same period
	VND	*VND*	%
Net profit after tax in the Consolidated Financial Statements	72,381,971,914	92,592,415,761	78.17%
Net profit after tax in the Separate Financial Statements	79,211,543,144	92,847,437,041	85.31%

Reason:

Net profit after tax for 2025 of Dam Sen Water Park Corporation reached 78,17% year-on-year in the consolidated financial statements (a decrease of 21,83%, equivalent to 20,21 billion VND) and 85,31% year-on-year in the separate financial statements (a decrease of 14,69%, equivalent to 13,63 billion VND). The decrease was mainly attributable to full-year revenue achieving 83,39% increase year-on-year, and net profit after tax realized on the consolidated financial statements reached 59,90% of equity, while on the separate financial statements it reached 65,56% of equity.

Recipients:
- *As above;*
- *Archived: Office*

Ho Chi Minh City, 03 March 2026

DAM SEN WATER PARK CORPORATION

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC DẦM SEN

MAI NGOC TUAN