CÔNG TY CỔ PHẦN
CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
ĐẦM SEN WATER PARK
JOINT STOCK COMPANY

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

Số/No.: 101 /CVNĐS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, 27 / 10 / 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC 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 / ĐẦM SEN WATER PARK JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DSN
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, TP.HCM/No. 3 Hòa Bình, Bình Thới Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/ *Telephone*: 028.38588418 Fax: 028.38588419
- 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/CEO

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

- Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 3 năm 2025/ *The separate and consolidated finacial statements for Q3 2025.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty 27/10/2025 tại đường dẫn: https://www.damsenwaterpark.com.vn

This information was disclosed on the Company's website on 27/10/2025 at the following link: https:// www.damsenwaterpark.com.vn

Chúng tôi xin 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 disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm/Attached files:
BCTC riêng và hợp nhất Quý 3/2025 (Tiếng Việt + Tiếng Anh)
The separate and consolidated finacial Statements for Q3 2025 (Vietnamese + English version)

Đại diện tổ chức/ *Organization representative*
Người UQ CBTT/ *Party authorized to disclose information*
TỔNG GIÁM ĐỐC/CEO

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: 27-10-2025 15:04:24

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**348,304,805,541**	**348,939,495,211**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**13,716,576,756**	**71,659,210,972**
111	1. Tiền		11,716,576,756	5,359,210,972
112	2. Các khoản tương đương tiền		2,000,000,000	66,300,000,000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**328,167,256,375**	**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		286,100,000,000	224,600,000,000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3,094,619,773**	**7,492,819,422**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	123,885,000	28,080,000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1,217,124,000	672,462,336
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1,753,610,773	6,792,277,086
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**1,717,478,476**	**1,266,658,535**
141	1. Hàng tồn kho		1,717,478,476	1,266,658,535
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1,608,874,161**	**1,853,549,907**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	354,635,468	599,437,234
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1,254,238,693	1,254,112,673
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**52,514,374,117**	**25,218,903,958**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**285,000,000**	**285,000,000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	285,000,000	285,000,000
220	**II. Tài sản cố định**		**18,563,146,992**	**21,540,889,983**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	18,545,888,492	21,492,566,183
222	- *Nguyên giá*		*106,825,056,656*	*106,100,790,292*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(88,279,168,164)*	*(84,608,224,109)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	17,258,500	48,323,800
228	- *Nguyên giá*		*20,522,931,962*	*20,522,931,962*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(20,505,673,462)*	*(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		3,218,165,093	
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**27,200,000,000**	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27,200,000,000	
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**3,248,062,032**	**3,393,013,975**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3,248,062,032	3,393,013,975
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**400,819,179,658**	**374,158,399,169**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**54,980,661,357**	**57,908,541,813**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**53,838,730,906**	**56,848,840,255**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1,631,462,472	748,906,535
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2,000,000	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	22,458,364,570	3,850,501,237
314	4. Phải trả người lao động		14,375,009,529	8,975,827,403
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		130,841,752	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	1,611,745,943	29,719,949,328
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	8,000,000,000	8,000,000,000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5,629,306,640	5,553,655,752
330	**II. Nợ dài hạn**		**1,141,930,451**	**1,059,701,558**
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	140,000,000	140,000,000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.a	1,001,930,451	919,701,558
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**345,838,518,301**	**316,249,857,356**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**17**	**345,838,518,301**	**316,249,857,356**
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		216,115,280,762	186,458,267,870
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*153,198,337,914*	*122,773,994,681*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*62,916,942,848*	*63,684,273,189*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		443,147,539	511,499,486
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**400,819,179,658**	**374,158,399,169**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	QUÝ		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
				Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	01/01/2025 -> 30/09/2025	01/01/2024 -> 30/09/2024
1		2	3	4	5	6	7
1.	**Doanh thu bán hàng**	**01**	**19**	**60,175,227,071**	**64,780,481,004**	**165,674,280,200**	**200,804,427,247**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**60,175,227,071**	**64,780,481,004**	**165,674,280,200**	**200,804,427,247**
4.	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**20**	23,485,091,330	23,212,819,422	67,881,059,307	73,773,333,778
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**36,690,135,741**	**41,567,661,582**	**97,793,220,893**	**127,031,093,469**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	5,454,074,685	3,986,453,949	7,639,318,689	6,849,214,115
7.	Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
	- Trong đó: lãi vay	*23*					
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			-	-	-	-
9.	Chi phí bán hàng	*25*	22	3,692,808,809	3,919,266,499	10,856,116,056	12,060,168,137
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	5,349,068,199	5,550,105,636	15,640,536,821	17,252,506,312
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**33,102,333,418**	**36,084,743,396**	**78,935,886,705**	**104,567,633,135**
12.	Thu nhập khác	31	24	2,806,250	186,957,639	16,794,250	870,057,539
13.	Chi phí khác	32		-	-	-	-
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**	**-**	**2,806,250**	**186,957,639**	**16,794,250**	**870,057,539**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**	**-**	**33,105,139,668**	**36,271,701,035**	**78,952,680,955**	**105,437,690,674**
16.	Chi phí thuế TNDN	51	**25**	6,513,538,191	7,065,253,477	16,021,861,161	20,738,586,513
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26.b			82,228,893	82,125,969
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**	**-**	**26,591,601,477**	**29,206,447,558**	**62,848,590,901**	**84,616,978,192**
19	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		-	26,614,270,706	29,229,224,193	62,916,942,848	84,685,380,366
20	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(22,669,229)	(22,776,635)	(68,351,947)	(68,402,174)
21	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**27**	**2,092**	**2,056**	**4,947**	**5,957**

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

Lê Thị Hồng Bích	**Trần Thị Châu Dân**	**Vũ Ngọc Tuấn**
Lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND	01/01/2024 -> 30/09/2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***78,952,680,955***	***105,437,690,674***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3,702,009,355	3,569,954,430
03	- Các khoản dự phòng		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7,639,318,689)	(6,849,214,115)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***75,015,371,621***	***102,158,430,989***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		361,617,902	(562,136,692)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(450,819,941)	91,842,429
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		15,465,745,951	19,142,146,952
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		389,753,709	(629,025,023)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5,672,382,874)	(8,323,200,679)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13,851,464,668)	(13,886,327,778)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***71,257,821,700***	***97,991,730,198***
	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		(4,963,555,457)	(6,246,420,272)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(280,400,000,000)	(271,800,000,000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		191,700,000,000	202,050,000,000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12,696,898,416	12,554,154,115
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(80,966,657,041)***	***(63,442,266,157)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND	01/01/2024 -> 30/09/2024 VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(48,233,798,875)	(48,513,902,005)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(48,233,798,875)***	***(48,513,902,005)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(57,942,634,216)**	**(13,964,437,964)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**71,659,210,972**	**38,767,878,940**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**13,716,576,756**	**24,803,440,976**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2025 là 168 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Lâm Đồng	90.00%	90.00%	Sản xuất, thương mại
Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma (*)	Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Nghiên cứu khoa học

(*) 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 ("Viện nghiên cứu"). Đến thời điểm 30/09/2025, Viện nghiên cứu đang trong quá trình giải thể theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 12/2023/NQ-HĐQT-CVNĐS ngày 18/04/2023. Báo cáo tài chính của Viện nghiên cứu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 đang được lập trên cơ sở không đáp ứng giả định hoạt động liên tục theo quy định hiện hành.

Sau khi Viện nghiên cứu chấm dứt hoạt động, Công ty sẽ kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ (nếu có) của Viện nghiên cứu theo giá trị sổ sách, do đó, Công ty không tiến hành đánh giá lại các tài sản và nợ phải trả tại Viện nghiên cứu khi lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- 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 hợp nhất 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 kỳ kế toán 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, giá trị của 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 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 hợp nhất 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.

Tại Viện nghiên cứu, do giả định hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/09/2025, do đó, toàn bộ các khoản nợ phải thu được trình bày ngắn hạn. Việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của các khoản công nợ phải thu đó.

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 hợp nhất 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 kỳ là 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 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 được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	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 có thời hạn	Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
- Phần mềm quản lý	05	năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . 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.

2.13 . 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 kỳ kế toán 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:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- 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 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.

2.14 . 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 hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Tại Viện nghiên cứu, do giả định hoạt động liên tục không còn phù hợp tại thời điểm 30/09/2025, do đó, toàn bộ các khoản nợ phải trả được trình bày ngắn hạn.

2.15 . 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 kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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.

2.16 . 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.

2.17 . 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 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.

2.18 . 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 bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.19 . 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.22 . 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . 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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2,807,269,825	1,754,299,002
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8,909,306,931	3,604,911,970
Các khoản tương đương tiền (*)	2,000,000,000	66,300,000,000
	13,716,576,756	**71,659,210,972**

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng có giá trị 2.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân với lãi suất 4.4%/ năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**286,100,000,000**		**224,600,000,000**	
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	286,100,000,000	-	224,600,000,000	-
Đầu tư dài hạn	**27,200,000,000**	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	27,200,000,000	-	-	-
	313,300,000,000	-	**224,600,000,000**	-

(*) Tại ngày 30/09/2025, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 286.100.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á với lãi suất từ 5.8%/năm đến 6.5%/năm.

(**) Tại ngày 30/09/2025, đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn 13 tháng có giá trị 27.200.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á với lãi suất 6.5%/ năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/09/2025				01/01/2025			
		Số lượng chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			VND	VND	VND		VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu									
Tổng Công ty Dược Việt Nam (1)	*DVN*	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*35,698,800,000*	*-*	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*42,067,600,000*	*-*
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC (2)	*OPC*	*563,300*	*12,693,261,375*	*12,815,075,000*	*-*	*563,300*	*12,693,261,375*	*14,082,500,000*	*-*
		2,239,300	**42,067,256,375**	**48,513,875,000**	**-**	**2,239,300**	**42,067,256,375**	**56,150,100,000**	**-**

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2024 và ngày 30/09/2025

(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 30/09/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Các khách hàng khác	123,885,000	-	28,080,000	-
	123,885,000	-	**28,080,000**	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
CÔNG TY CỔ PHẦN MÔI TRƯỜNG HPT	1,021,124,000	-	-	-
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	-
Các khách hàng khác	91,000,000	-	180,565,408	-
	1,217,124,000	-	**672,462,336**	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	602,487,671	-	5,660,067,398	-
Tạm ứng	867,469,000	-	1,013,007,500	
Ký cược, ký quỹ	1,000,000	-	1,000,000	-
Phải thu khác	282,654,102	-	118,202,188	-
	1,753,610,773	**-**	**6,792,277,086**	**-**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	285,000,000	-	285,000,000	-
	285,000,000	**-**	**285,000,000**	**-**

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	464,399,975	-	501,427,737	-
Công cụ, dụng cụ	583,825,920	-	-	
Vật tư	320,350,556	-	298,502,656	-
Hóa chất	33,361,322	-	43,042,751	-
Hàng hoá	315,540,703	-	423,685,391	-
	1,717,478,476	**-**	**1,266,658,535**	**-**

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	51,891,252,144	44,103,520,798	8,186,301,651	473,562,773	1,446,152,926	106,100,790,292
- Mua trong kỳ	175,950,000	491,216,364	-	-	57,100,000	724,266,364
Số dư cuối kì	**52,067,202,144**	**44,594,737,162**	**8,186,301,651**	**473,562,773**	**1,503,252,926**	**106,825,056,656**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	34,400,683,289	41,395,582,977	7,094,808,162	436,471,862	1,280,677,819	84,608,224,109
- Khấu hao trong kỳ	2,722,572,403	524,934,978	354,917,127	9,818,181	58,701,366	3,670,944,055
Số dư cuối kì	**37,123,255,692**	**41,920,517,955**	**7,449,725,289**	**446,290,043**	**1,339,379,185**	**88,279,168,164**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	17,490,568,855	2,707,937,821	1,091,493,489	37,090,911	165,475,107	21,492,566,183
Tại ngày cuối kì	**14,943,946,452**	**2,674,219,207**	**736,576,362**	**27,272,730**	**163,873,741**	**18,545,888,492**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 77.796.102.942 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 kỳ	**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 kỳ	-	31,065,300	31,065,300
Số dư cuối kỳ	**20,315,829,962**	**189,843,500**	**20,505,673,462**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	48,323,800	48,323,800
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**17,258,500**	**17,258,500**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ 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 m2 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 ngày 31/12/2024 Công ty thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo thông báo của Thuế cơ sở 11 Thành phố Hồ Chí Minh. Từ ngày 01/01/2025 Công ty thanh toán tiền thuê đất theo thông báo của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt và bể bơi	3,218,165,093	-
	3,218,165,093	**-**

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa	97,049,315	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	205,270,086
Chi phí đồng phục	70,973,794	283,895,128
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	186,612,359	110,272,020
	354,635,468	**599,437,234**
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước của Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (*)	2,951,571,585	3,021,293,748
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	193,753,563	192,088,623
Chi phí sửa chữa	100,236,825	169,631,550
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,500,059	10,000,054
	3,248,062,032	**3,393,013,975**

(*) Khoản tiền thuê đất trả trước một lần cho lô đất tại Lô C7-6/1, Đường N4, Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng với tổng diện tích 5.000 m^2, thời hạn thuê đất từ ngày 11/07/2019 đến hết ngày 06/07/2057.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		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	***512,037,038***	***512,037,038***	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	512,037,038	512,037,038	-	-
Bên khác	***1,119,425,434***	***1,119,425,434***	***748,906,535***	***748,906,535***
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phước Ngọc Thành	71,885,262	71,885,262	79,451,888	79,451,888
CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP THANH TOÁN VIỆT NAM	20,279,328	20,279,328	10,367,678	10,367,678
CÔNG TY CỔ PHẦN FOV GROUP	393,925,926	393,925,926	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vị San	-	-	94,922,679	94,922,679
Công ty TNHH Thực phẩm Phát triển Thiên Phú	37,370,025	37,370,025	39,530,000	39,530,000
Công Ty TNHH Thực Phẩm Nguyên Hà	48,689,267	48,689,267	195,970,912	195,970,912
NGUYỄN THỊ NẢY	248,555,834	248,555,834	-	-
Các khách hàng khác	298,719,792	298,719,792	328,663,378	328,663,378
	1,631,462,472	**1,631,462,472**	**748,906,535**	**748,906,535**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kì	Số đã thực nộp trong kì	Số phải nộp cuối kì
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	270,142,184	10,900,137,715	5,083,212,282	6,087,067,617
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2,876,024,305	16,021,861,161	5,672,382,874	13,225,502,592
Thuế Thu nhập cá nhân	700,497,628	3,929,766,703	4,301,858,350	328,405,981
Thuế Tài nguyên	3,837,120	33,086,480	34,922,720	2,000,880
Tiền thuê đất	-	8,446,162,500	5,630,775,000	2,815,387,500
Các loại thuế khác	-	5,000,000	5,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	17,926,650	17,926,650	-
	3,850,501,237	**39,353,941,209**	**20,746,077,876**	**22,458,364,570**

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	83,031,600	-
Bảo hiểm xã hội	524,500,044	-
Bảo hiểm y tế	90,223,624	-
Bảo hiểm thất nghiệp	40,518,382	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81,000,000	81,000,000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	697,745,190	29,598,729,665
Các khoản phải trả, phải nộp khác	94,727,103	40,219,663
	1,611,745,943	**29,719,949,328**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	140,000,000	140,000,000
	140,000,000	**140,000,000**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	-	9,725,841,600
- Ông Kenji Yabe	-	3,081,806,400
	-	**12,807,648,000**

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	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 hàng năm 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.

17 . 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước ngày 01/01/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**187,005,242,935**	**602,578,514**	**316,887,911,449**
Lãi trong kỳ trước	-	-	92,683,494,789	(91,079,028)	92,592,415,761
Trích lập các quỹ	-	-	(15,899,212,254)	-	(15,899,212,254)
Chia cổ tức	-	-	(48,332,036,000)	-	(48,332,036,000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 đợt 1 (*)			(28,999,221,600)		(28,999,221,600)
Số dư cuối năm trước ngày 31/12/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**186,458,267,870**	**511,499,486**	**316,249,857,356**
Số dư đầu năm nay ngày 01/01/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**186,458,267,870**	**511,499,486**	**316,249,857,356**
Lãi trong kỳ này	-	-	62,916,942,848	(68,351,947)	62,848,590,901
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(13,927,115,556)	-	(13,927,115,556)
Chia cổ tức năm 2024 đợt 2 (*)	-	-	(19,332,814,400)	-	(19,332,814,400)
Số dư cuối kì này ngày 30/09/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**216,115,280,762**	**443,147,539**	**345,838,518,301**

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

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	100.00	92,847,437,041
Trích Quỹ khen thưởng	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 12/2024/NQ-HĐQT-CVNDS ngày 09 tháng 12 năm 2024, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 với tỷ lệ thực hiện 24%/ mệnh giá. Ngày đăng ký cuối cùng 27/12/2024, ngày thanh toán 22/01/2025.

- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/2025/NQ-HĐQT-CVNDS ngày 06 tháng 03 năm 2025, Công ty công bố việc chi cổ tức đợt 2 (đợt cuối) năm 2024 với tỷ lệ thực hiện 16%/ mệnh giá. Ngày đăng ký cuối cùng 21/03/2025, ngày thanh toán 10/04/2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	30/09/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 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

	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*29,598,729,665*	*787,140,950*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	19,332,814,400	*48,332,036,000*
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	*(48,233,798,875)*	*(48,513,902,005)*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***697,745,190***	***605,274,945***

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12,083,009	12,083,009
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*12,083,009*	*12,083,009*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*12,083,009*	*12,083,009*

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

e) Các quỹ công ty

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8,450,000,000	8,450,000,000
	8,450,000,000	**8,450,000,000**

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê đất tại 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 m2, Công ty chưa hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thuê đất. Công ty trả tiền thuê đất theo thông báo của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh (xem thêm thuyết minh số 10).

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	416,290,285	416,290,285
	416,290,285	**416,290,285**

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

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	31,450,158,902	35,836,549,956
Doanh thu cung cấp dịch vụ	134,182,006,036	164,913,159,608
Doanh thu khác	42,115,262	54,717,683
	165,674,280,200	**200,804,427,247**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**22,770,370**	**296,971,298**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	14,442,739,416	17,014,535,410
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	53,438,319,891	56,758,798,368
	67,881,059,307	**73,773,333,778**

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	5,963,318,689	4,831,064,115
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,676,000,000	2,018,150,000
	7,639,318,689	**6,849,214,115**

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,030,888,161	1,063,140,898
Chi phí nhân công	3,365,675,206	3,892,515,962
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	6,459,552,689	7,104,511,277
	10,856,116,056	**12,060,168,137**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**2,242,934,109**	**2,241,972,123**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,195,981,537	1,305,389,069
Chi phí nhân công	11,102,090,606	12,869,713,132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	647,486,226	647,486,226
Thuế, phí, lệ phí	5,000,000	5,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	2,689,978,452	2,424,917,885
	15,640,536,821	**17,252,506,312**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**616,977,818**	**420,802,147**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 30)

24 . THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ tài trợ	-	694,352,729
Thu nhập khác	16,794,250	175,704,810
	16,794,250	**870,057,539**

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	16,021,861,161	20,738,586,513
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**16,021,861,161**	**20,738,586,513**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	2,876,024,305	4,210,898,253
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(5,672,382,874)	(8,323,200,679)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**13,225,502,592**	**16,626,284,087**

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1,001,930,451	919,701,558
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**1,001,930,451**	**919,701,558**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	82,228,893	82,125,969
	82,228,893	**82,125,969**

27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	62,916,942,848	84,685,380,366
Các khoản điều chỉnh	(3,145,847,142)	(12,702,807,055)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*	*(3,145,847,142)*	*(12,702,807,055)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	59,771,095,706	71,982,573,311
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12,083,009	12,083,009
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4,947**	**5,957**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS ngày 24/02/2025, Công ty dự kiến trích Quỹ khen thưởng theo tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2025.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18,749,831,467	21,512,747,500
Chi phí nhân công	44,512,240,652	52,288,507,164
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,702,009,355	3,569,954,430
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	24,950,813,983	22,474,833,587
	91,914,895,457	**99,846,042,681**

29 . 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, 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 30/09/2025				
Đầu tư ngắn hạn	48,513,875,000	-	-	48,513,875,000
	48,513,875,000	**-**	**-**	**48,513,875,000**
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 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 30/09/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10,909,306,931	-	-	10,909,306,931
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1,877,495,773	285,000,000	-	2,162,495,773
Các khoản cho vay	286,100,000,000	27,200,000,000	-	313,300,000,000
	298,886,802,704	**27,485,000,000**	**-**	**326,371,802,704**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	69,904,911,970	-	-	69,904,911,970
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6,820,357,086	285,000,000	-	7,105,357,086
Các khoản cho vay	224,600,000,000	-	-	224,600,000,000
	301,325,269,056	**285,000,000**	**-**	**301,610,269,056**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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 30/09/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	3,243,208,415	140,000,000	-	3,383,208,415
Chi phí phải trả	130,841,752	-	-	130,841,752
	3,374,050,167	**140,000,000**	**-**	**3,514,050,167**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	30,468,855,863	140,000,000	-	30,608,855,863
	30,468,855,863	**140,000,000**	**-**	**30,608,855,863**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

30 . 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
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	Công ty mà bên liên quan với chủ tịch HĐQT Công ty làm thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	Công ty mà bên liên quan với chủ tịch HĐQT Công ty làm phó chủ tịch HĐQT
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia - CN TP. HCM	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**22,770,370**	**296,971,298**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	22,770,370	296,971,298
Chi phí bán hàng	**2,242,934,109**	**2,241,972,123**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	2,166,666,669	2,170,370,373
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	76,267,440	71,601,750
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**616,977,818**	**420,802,147**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	232,701,196	197,173,147
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương	277,512,270	223,629,000
- Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC	39,764,352	-
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia - CN TP. HCM	67,000,000	-
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

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

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 25 tháng 10 năm 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 September 2025

Code	ASSETS	Note	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**348,304,805,541**	**348,939,495,211**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**3**	**13,716,576,756**	**71,659,210,972**
111	1. Cash		11,716,576,756	5,359,210,972
112	2. Cash equivalents		2,000,000,000	66,300,000,000
120	**II. Short-term financial investments**	**4**	**328,167,256,375**	**266,667,256,375**
121	1. Trading securities		42,067,256,375	42,067,256,375
123	2. Held-to-maturity investments		286,100,000,000	224,600,000,000
130	**III. Short-term receivables**		**3,094,619,773**	**7,492,819,422**
131	1. Short-term trade receivables from customers	5	123,885,000	28,080,000
132	2. Short-term prepayments to suppliers		1,217,124,000	672,462,336
136	3. Other short-term receivables	7	1,753,610,773	6,792,277,086
140	**IV. Inventories**	**8**	**1,717,478,476**	**1,266,658,535**
141	1. Inventories		1,717,478,476	1,266,658,535
150	**V. Other current assets**		**1,608,874,161**	**1,853,549,907**
151	1. Short-term prepaid expenses	12	354,635,468	599,437,234
152	2. Deductible VAT		1,254,238,693	1,254,112,673
200	**B. LONG-TERM ASSETS**		**52,514,374,117**	**25,218,903,958**
210	**I. Long-term receivables**		**285,000,000**	**285,000,000**
216	1. Other long-term receivables	7	285,000,000	285,000,000
220	**II. Fixed assets**		**18,563,146,992**	**21,540,889,983**
221	1. Tangible fixed assets	9	18,545,888,492	21,492,566,183
222	- *Cost*		*106,825,056,656*	*106,100,790,292*
223	- *Accumulated depreciation*		*(88,279,168,164)*	*(84,608,224,109)*
227	2. Intangible fixed assets	10	17,258,500	48,323,800
228	- *Cost*		*20,522,931,962*	*20,522,931,962*
229	- *Accumulated amortisation*		*(20,505,673,462)*	*(20,474,608,162)*
240	**IV. Long-term assets in progress**		**3,218,165,093**	-
242	1. Construction in progress		3,218,165,093	-
250	**V. Long-term investments**	**4**	**27,200,000,000**	-
255	1. Held to maturity investments		27,200,000,000	-
260	**VI. Other long-term assets**		**3,248,062,032**	**3,393,013,975**
261	1. Long-term prepaid expenses	12	3,248,062,032	3,393,013,975
270	**TOTAL ASSETS**		**400,819,179,658**	**374,158,399,169**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 30 September 2025
(continued)

Code	SOURCES	Note	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**54,980,661,357**	**57,908,541,813**
310	**I. Short-term liabilities**		**53,838,730,906**	**56,848,840,255**
311	1. Short-term trade payables to suppliers	13	1,631,462,472	748,906,535
312	2. Short-term advances from customers		2,000,000	-
313	3. Taxes and other payables to the State Treasury	14	22,458,364,570	3,850,501,237
314	4. Payables to employees		14,375,009,529	8,975,827,403
315	5. Short-term accrued expenses		130,841,752	-
319	6. Other short-term payables	15	1,611,745,943	29,719,949,328
321	7. Short-term provisions	16	8,000,000,000	8,000,000,000
322	8. Bonus and welfare fund		5,629,306,640	5,553,655,752
330	**II. Long-term liabilities**		**1,141,930,451**	**1,059,701,558**
337	1. Other long-term payables	15	140,000,000	140,000,000
341	2. Deferred income tax payables	26.a	1,001,930,451	919,701,558
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**345,838,518,301**	**316,249,857,356**
410	**I. Owner's equity**	**17**	**345,838,518,301**	**316,249,857,356**
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. Undistributed earnings		216,115,280,762	186,458,267,870
421a	*Undistributed earnings brought forward*		*153,198,337,914*	*122,773,994,681*
421b	*Undistributed earnings for the current year*		*62,916,942,848*	*63,684,273,189*
429	4. Non-controlling interests		443,147,539	511,499,486
440	**TOTAL SOURCES**		**400,819,179,658**	**374,158,399,169**

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 25 October 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
Q3/ 2025

Unit: Vietnam Dong

Items		Code	Note	QUARTER		Year to date	
				Q3/ 2025	Q3/ 2024	01/01/2025 -> 30/09/2025	01/01/2024 -> 30/09/2024
1		2	3	4	5	6	7
1.	**Revenue from sales and services**	**01**	**19**	**60,175,227,071**	**64,780,481,004**	**165,674,280,200**	**200,804,427,247**
2.	Revenue deductions	02		-	-	-	-
3.	**Net revenue from sales and services**	**10**		**60,175,227,071**	**64,780,481,004**	**165,674,280,200**	**200,804,427,247**
4.	**Cost of goods sold**	**11**	**20**	23,485,091,330	23,212,819,422	67,881,059,307	73,773,333,778
5.	**Gross revenue from sales and services**	**20**		**36,690,135,741**	**41,567,661,582**	**97,793,220,893**	**127,031,093,469**
6.	Financial income	21	21	5,454,074,685	3,986,453,949	7,639,318,689	6,849,214,115
7.	Financial expenses	22		-	-	-	-
	In which: Interest expenses	*23*		-	-	-	-
8.	Share of profit/loss in associates			-	-	-	-
9.	Selling expenses	*25*	22	3,692,808,809	3,919,266,499	10,856,116,056	12,060,168,137
10	General and administrative expenses	26	23	5,349,068,199	5,550,105,636	15,640,536,821	17,252,506,312
11.	**Net profit from operating activities**	**30**		**33,102,333,418**	**36,084,743,396**	**78,935,886,705**	**104,567,633,135**
12.	Other income	31	24	2,806,250	186,957,639	16,794,250	870,057,539
13.	Other expenses	32		-	-	-	-
14.	**Other profit**	**40**	**-**	**2,806,250**	**186,957,639**	**16,794,250**	**870,057,539**
15.	**Accounting profit before tax**	**50**	**-**	**33,105,139,668**	**36,271,701,035**	**78,952,680,955**	**105,437,690,674**
16.	Current income tax expense	51	**25**	6,513,538,191	7,065,253,477	16,021,861,161	20,738,586,513
17.	Deferred income tax expense	52	26.b	-	-	82,228,893	82,125,969
18.	**Net profit after tax**	**60**	**-**	**26,591,601,477**	**29,206,447,558**	**62,848,590,901**	**84,616,978,192**
19	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		-	26,614,270,706	29,229,224,193	62,916,942,848	84,685,380,366
20	Net profit after tax attributable to non-controlling interests			(22,669,229)	(22,776,635)	(68,351,947)	(68,402,174)
21	**Basic earnings per share**	**70**	**27**	**2,092**	**2,056**	**4,947**	**5,957**

Le Thi Hong Bich	Tran Thi Chau Dan	Vu Ngoc Tuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

Ho Chi Minh City, 25 October 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

For the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025
(Indirect method)

Code	ITEM	Note	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND	01/01/2024 -> 30/09/2024 VND
	I. CASH FLOW FOR OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***78,952,680,955***	***105,437,690,674***
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		3,702,009,355	3,569,954,430
03	- Provisions		-	-
05	- Gains, losess on investing activities		(7,639,318,689)	(6,849,214,115)
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***75,015,371,621***	***102,158,430,989***
09	- Increase, decrease in receivables		361,617,902	(562,136,692)
10	- Increase, decrease in inventories		(450,819,941)	91,842,429
11	- Increase, decrease in payables (exclusive of interest payables, corporate income tax payables)		15,465,745,951	19,142,146,952
12	- Increase, decrease in prepaid expenses		389,753,709	(629,025,023)
15	- Corporate income tax paid		(5,672,382,874)	(8,323,200,679)
17	- Other payments for operating activities		(13,851,464,668)	(13,886,327,778)
20	***Net cash flow from operating activities***		***71,257,821,700***	***97,991,730,198***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Payments for purchasing, constructing fixed assets, and other long-term assets		(4,963,555,457)	(6,246,420,272)
23	2. Payments for loan and purchasing debt instruments of other entities		(280,400,000,000)	(271,800,000,000)
24	3. Receipts from collection of loans and sales of debt instruments of other entities		191,700,000,000	202,050,000,000
27	4. Receipts of interest on loans, dividends, and distributed profits		12,696,898,416	12,554,154,115
30	***Net cash flows from investing activities***		***(80,966,657,041)***	***(63,442,266,157)***

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

For the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025
(Indirect method)

Code	ITEM	Note	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND	01/01/2024 -> 30/09/2024 VND
	III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
36	1. Dividends or profits paid to owners		(48,233,798,875)	(48,513,902,005)
40	***Net cash flows from financing activities***		***(48,233,798,875)***	***(48,513,902,005)***
50	**Net cash flows during the period**		**(57,942,634,216)**	**(13,964,437,964)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**71,659,210,972**	**38,767,878,940**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**3**	**13,716,576,756**	**24,803,440,976**

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 25 October 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025

1 . CORPORATE INFORMATION

Form of ownership

The predecessor of the company was Dam Sen Water Park Limited Liability Company, established on 29/08/1998, as a joint venture between Phu Tho Tourist Services Company and Saigon Finance Joint Stock Company, aiming to provide water sports and entertainment services.

The company officially began operating under the joint stock company model in accordance with Business Registration Certificate No.0302844200, issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 03 January 2003, and amended for the twelfth time on 16 September 2025.

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

The Company's registered charter capital is 120.830.090.000 VND,with the actual contributed capital as at 30/09/2025 is 120.830.090.000 VND; equivalent to 12.083.009 shares, the Face value of each share is 10.000 VND

Total number of employees of the Company as at 30/09/2025 is 168 (as at 31/12/2024: 170).

Business Sector

Services and Trading

Business Lines

The Company's principal business activities include:

- Operation of amusement parks and theme parks
  Details: Entertainment services, recreational activities and water sports;
- Activities in artistic creation and entertainment
  Details: Organizing professional art shows;
- Restaurant and mobile food and beverages services.

Company structure

- **As at 30/09/2025, the Company has the following subsidiaries consolidated in the financial statements:**

Company's name	Address	Ownership	Voting rights	Principal activities
Lotus Aroma Foods Corporation	Lam Dong	90.00%	90.00%	Manufacturing, trading
Lotus Aroma Applied Biotechnology Institute (*)	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Scientific research

(*) On 06/06/2023, the Ho Chi Minh City Department of Science and Technology revoked the validity of the Science and Technology Operation Registration Certificate No. 421/ĐK-KHCN dated 25/10/2019 issued to Lotus Aroma Institute of Biotechnology Application Research ("the Institute"). As at 30/09/2025, the Institute is in the process of dissolution pursuant to the Company's Board of Directors' Resolution No. 12/2023/NQ-HĐQT-CVNĐS dated 18/04/2023. The financial statements of the Institute for the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025 are prepared on a non-going concern basis in accordance with prevailing regulations.

Upon the termination of the Institute's operations, the Company will inherit all rights and obligations (if any) of the Research Institute based on book value. Accordingly, the Company has not remeasured the Institute's assets and liabilities when preparing and presenting the consolidated financial statements for the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND POLICIES APPLIED AT THE COMPANY

2.1 . Accounting period and accounting currency

The Company's fiscal year starts on 01/01 and ends on 31/12.

The currency used in accounting records is Vietnam Dong (VND)

2.2 . Applied accounting standards and systems

Applied accounting system

The Company applies the Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22/12/2014, by the Ministry of Finance, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21/03/2016, by the Ministry of Finance, amending and supplementing some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC and Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the methods for preparation and presentation of consolidated financial statements.

Statement of Compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company has applied Vietnamese Accounting Standards and the accompanying guidance on these standards issued by the Government. The financial statements have been prepared and presented in full compliance with the current Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and their accompanying guidance circulars.

2.3 . Basis of preparation of the consolidated financial statements

The Company's consolidated financial statements are prepared based on the consolidation of the Company's separate financial statements and the financial statements of the subsidiaries under its control (the subsidiaries), which are prepared for the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee so as to obtain benefits from its activities.

The financial statements of the subsidiaries apply accounting policies consistent with those of the Company. When necessary, the financial statements of the subsidiaries are adjusted to ensure consistency in accounting policies applied by the Company and its subsidiaries.

Major balances, income, and expenses, including unrealized gains or losses arising from intercompany transactions, are eliminated during the consolidation of the financial statements.

Non-controlling interests

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of a subsidiary attributable to equity holders who do not have control over the subsidiary.

2.4 . Accounting estimates

The preparation and presentation of the consolidated financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements require the Executive Board to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and the presentation of contingent liabilities and assets as at the reporting date, as well as the reported amounts of revenue and expenses throughout the fiscal year.

Material estimates and assumptions in the consolidated financial statements include:

- Provisions for doubtful debts
- Provisions for decline in value of inventories
- Estimated useful life of fixed assets
- Classification and Provisions for financial investments
- Provisions for liabilities
- Estimation of prepaid expense allocation
- Estimation of corporate income tax

Estimates and assumptions are regularly evaluated based on past experience and other factors, including expectations of future events that may have a material impact on the consolidated financial statements and are considered reasonable by the Executive Board.

2.5 . Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

The company's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, loans, and short-term investments. Upon initial recognition, financial assets are measured at their purchase price or cost, including any directly attributable expenses incurred during their acquisition or issuance.

Financial liabilities

Financial liabilities include payables to suppliers and other payables. Upon initial recognition, financial liabilities are measured at their issue price, plus any directly attributable costs incurred in connection with their issuance.

Subsequent measurement

Financial assets and liabilities were not measured at fair value as at the end of the fiscal year because Circular No. 210/2009/TT-BTC and current regulations require the presentation of financial statements and disclosures for financial instruments but do not provide guidance on the measurement and recognition of fair value for financial assets and liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and non-term deposits at banks.

Cash equivalents are short-term investments with maturities of no more than three months from the investment date. They are highly liquid, easily convertible into known amounts of cash, and not subject to significant risk of value changes during conversion to cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recorded in the accounting records at cost, which includes the purchase price plus any purchase-related costs (if any), such as brokerage fees, transaction fees, information fees, taxes, levies, and bank charges. Subsequent to initial recognition, trading securities are measured at cost less any provision for impairment. Upon disposal or sale, the cost of trading securities is determined using the weighted average method.

Held-to-maturity investments include term deposits at banks, held with the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

The Provisions for decline in value of investments as at the end of the period are as follows:

- For trading securities investments: Provisions are calculated based on the difference between the cost recorded in the accounting books and their market value at the time the Provision is recognized, provided the recorded cost is higher.
- For held-to-maturity investments: Provisions for doubtful debts are established based on the recoverability assessment, in accordance with legal regulations.

2.8 . Accounts receivable

Accounts receivable are closely monitored based on various factors, including collection periods, debtors, currencies, and other elements as required by the company's management. Receivables are classified as current or non-current in the consolidated financial statements based on their remaining maturity as at the reporting date.

Provisions for doubtful debts are made for overdue receivables based on payment terms in contracts, loan agreements, contractual commitments, or debt commitments, as well as for receivables that are not yet due but are deemed unlikely to be collected. In addition, Provisions for doubtful debts are based on the principal payment period specified in the original contract, without any debt extensions agreed upon by the parties. Provisions are also made for receivables not yet due when the debtor is bankrupt, undergoing liquidation, missing, evading obligations, or when potential losses are anticipated.

At the Research Institute, as the going concern assumption is no longer appropriate as at 30/09/2025, all receivables are presented as short-term receivables. The provision for doubtful debts was directly deducted from the carrying amount of those receivables.

2.9 . Inventory

Inventories are initially recorded at cost, which comprises the purchase price, processing costs, and other directly attributable expenses incurred to place the inventories in their present location and condition at the time of initial recognition. Subsequent to initial recognition, if the net realizable value of the inventories is lower than its cost at the time of preparing the financial statements, the inventories are measured at their net realizable value.

The net realizable value is estimated based on the inventories' selling price, less the estimated costs of completion and selling expenses.

The inventories' value is determined using the weighted average cost method.

Inventories are recorded using the perpetual method.

The Provision for a decline in inventory value at the end of the period is calculated as the difference between the inventory's cost and its net realizable value, provided the cost exceeds the net realizable value.

2.10 . Fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are initially recorded at cost. During their use, these assets are presented at their cost, accumulated depreciation, and net carrying amount.

Subsequent measurement

If these costs lead to an increase in the future economic benefits expected from the tangible fixed asset, exceeding the initially assessed standard operating level, they are capitalized as an addition to the asset's cost.

Costs incurred after a fixed asset has been put into operation, such as repairs, maintenance, and overhauls, are recognized in the income statement for the period in which they are incurred.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight-line method, with the estimated depreciation periods as follows:

- Buildings and structures	05 - 20 years
- Machinery and equipment	03 - 07 years
- Means of transportation	05 - 06 years
- Office equipment	03 - 05 years
- Other tangible fixed assets	03 - 05 years
- Time-limited land use rights	As per land use rights certificate
- Software	05 years

2.11 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets under acquisition or construction that have not been completed as at the end of the accounting period and are recognized at cost. These costs include expenses for construction, machinery and equipment installation, and other directly attributable cost.

2.12 . Operating leases

An operating lease is a lease agreement for fixed assets where most of the risks and benefits associated with ownership remain with the lessor. Payments made under an operating lease are recognized in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

2.13 . Prepaid expenses

Expenses incurred that relate to the results of multiple accounting periods are recognized as prepaid expenses and gradually allocated to the income statements of subsequent periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period are based on the nature and extent of the expenses, ensuring the selection of an appropriate allocation method and criteria.

The Company's prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land lease payments, including amounts related to leased land for which the Company has obtained land use rights certificates but does not meet the criteria for recognition as intangible fixed assets in accordance with Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013, which provides guidance on the management, use, and depreciation of fixed assets. It also includes other costs incurred to secure the use of leased land. These expenses are recognized in the consolidated income statement using the straight-line method over the lease term as stated in the land lease agreement.

- Tools and equipment, which are assets held for use in the Company's normal business operations, each with a cost of less than 30 million VND and therefore not qualifying as fixed assets under prevailing regulations. The cost of such tools and equipment is allocated using the straight-line method over a period of one to two years.

- Other prepaid expenses are recorded at cost and allocated using the straight-line method over their useful life, ranging from one to two years.

2.14 . Accounts payable

Accounts payable are monitored based on payment terms, creditors, currencies, and other factors as required by the Company's management. In the consolidated financial statements, accounts payable are classified as current or non-current based on their remaining maturity as at the reporting date.

At the Research Institute, as the going concern assumption is no longer appropriate as at 30/09/2025, all liabilities are presented as short-term liabilities.

2.15 . Provisions for liabilities

Provisions for liabilities can only be recorded under the following conditions:

- The company has a current obligation (legal or constructive) resulting from an event that has already occurred;

- A reduction in potential economic benefits may lead to the requirement to settle the liability;
- A reliable estimate of the liability value can be provided.

The provision for liabilities represents the most reasonable estimate of the amount required to settle current obligations as at the end of the fiscal year.

Expenses related to provisions for liabilities that were initially recognized can only be offset against those provisions.

Provisions for liabilities are recognized as operating expenses of the fiscal year. Any excess of the unused provisions from prior years over the provision amount for the current reporting year shall be reversed and recorded as a reduction in operating expenses.

The provision for liabilities is an annual salary reserve fund established to cover periods of operational suspension or reduced business activity due to natural disasters or pandemics, and is appropriated from the Company's net profit after tax.

2.16 . Owner's Equity

Owner's equity is recorded based on the actual capital contributed by the shareholders.

Undistributed earnings reflect the business performance (profit or loss) after corporate income tax, including the allocation of profits or the han

Dividends payable to shareholders are recognized as liabilities on the company's balance sheet after the Board of Directors announces the dividend distribution and the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation (VSDC) confirms the record date for dividend entitlement.

2.17 . Revenue

Revenue is recognized when the economic benefits that the company will receive can be reliably measured. Revenue is determined based on the fair value of amounts received or expected, less trade discounts, sales Provisions, and sales returns. The following specific conditions must also be met for revenue recognition:

Revenue from sale of goods

- The Company has transferred significant risks and rewards associated with ownership of the products or goods to the buyer;
- The Company no longer retains control over or managerial involvement in the goods as an owner;

Revenue from services

- The amount of work completed as at the consolidated balance sheet date is measurable;

Financial income

Income from interest, royalties, dividends, shared profits, and other financial activities is recognized when both of the following conditions are met:

- The economic benefits from the transaction are anticipated to be realized;
- Revenue can be measured reliably.

Dividends and shared profits are recognized when the company is entitled to receive them from its equity investments..

2.18 . Cost of goods sold and services rendered

The cost of goods sold and services rendered represents the total costs incurred for finished goods, merchandise, materials sold, and services rendered to customers during the period. These costs are recognized in accordance with the revenue generated during the period and in compliance with the principle of prudence. Losses of materials and goods in excess of allowable limits, abnormal costs beyond standard levels, and inventory losses—after accounting for the responsibilities of related individuals or entities—are fully and promptly recognized in the cost of goods sold for the period, even if the related goods or products have not yet been confirmed as sold.

2.19 . Financial expenses

The expenses recorded as financial expenses include:

- Expenses or losses associated with financial investment activities;
- Losses from the liquidation or transfer of short-term securities, as well as transaction costs related to the sale of securities;

The items mentioned above are recognized based on the total amount incurred during the accounting period, without being offset against financial income.

2.20 . Corporate income tax

a) Deferred income tax liabilities

Deferred income tax liabilities are determined based on taxable temporary differences.

Deferred income tax liabilities are determined using the current corporate income tax rates, based on the applicable tax rates and tax laws effective as at the end of the fiscal year.

b) Current and deferred corporate income tax expenses

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

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences, and the corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses are not offset against deferred corporate income tax expenses.

c) Current corporate income tax rate

During the accounting period from 01/01/2025 to 30/09/2025, the applicable corporate income tax rate is 20% for taxable income derived from business activities.

2.21 . Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (adjusted for appropriations to the Bonus and welfare Fund and the executive bonus fund) by the weighted average number of outstanding ordinary shares during the year.

2.22 . Related parties

Parties are considered related if they have the ability to control or exert significant influence over the other party's decisions relating to financial and operational policies. The Company's related parties include:

- Entities that, directly or indirectly through one or more intermediaries, have control over, are controlled by, or are under common control with the Company, including parent companies, subsidiaries, and associates;

- Individuals who, directly or indirectly, hold voting rights in the Company and have significant influence over it, key management personnel of the Company, and close family members of such individuals;

- Entities over which the individuals mentioned above, directly or indirectly, hold significant voting power or exercise significant influence.

In identifying related party relationships for the preparation and presentation of the consolidated financial statements, the Company places emphasis on the nature of the relationship rather than its legal form.

2.23 . Segment information

As the company's principal activity is the operation of amusement parks within Vietnam, the Company does not prepare segment reports by business sector or geographical area.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash	2,807,269,825	1,754,299,002
Non-term bank deposits	8,909,306,931	3,604,911,970
Cash equivalents (*)	2,000,000,000	66,300,000,000
	13,716,576,756	**71,659,210,972**

(*) As at 30/09/2025, cash equivalents comprised term deposits with maturities from 1 to 3 months, totaling VND 2.000.000.000, placed at Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan Branch with an annual interest rate of 4,4%.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held-to-maturity investments

	30/09/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term Investment	**286,100,000,000**	-	**224,600,000,000**	-
- Term deposits (*)	286,100,000,000	-	224,600,000,000	-
Long-term Investment	**27,200,000,000**	-	-	-
- Term deposits (**)	27,200,000,000	-	-	-
	313,300,000,000	-	**224,600,000,000**	-

(*) As at 30/09/2025, short-term investments comprised term deposits with maturities from 6 to 12 months, totaling VND 286.100.000.000, placed at Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank with annual interest rates ranging from 5,8% to 6,5%.

(**) As at 30/09/2025, long-term investments comprised a 13-month term deposit totaling VND 27.200.000.000 placed at Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank with an annual interest rate of 6,5%.

b) Trading securities

		30/09/2025				01/01/2025			
	Stock Symbol	Number of securities	Cost	Fair value	Provision	Number of securities	Cost	Fair value	Provision
			VND	VND	VND		VND	VND	VND
Total value of shares									
Vietnam Pharmaceutical Corporation [1]	*DVN*	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*35,698,800,000*	-	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*42,067,600,000*	-
OPC Pharmaceutical JSC [2]	*OPC*	*563,300*	*12,693,261,375*	*12,815,075,000*	-	*563,300*	*12,693,261,375*	*14,082,500,000*	-
		2,239,300	**42,067,256,375**	**48,513,875,000**	-	**2,239,300**	**42,067,256,375**	**56,150,100,000**	-

[1] The fair value of trading securities was determined based on the closing prices on UPCOM as at 31/12/2024 and 30/09/2025

[2] The fair value of trading securities was determined based on the closing prices on HOSE as at 31/12/2024 and 30/09/2025

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties				
Other customers	123,885,000	-	28,080,000	-
	123,885,000	**-**	**28,080,000**	**-**

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
HPT ENVIRONMENTAL JOINT STOCK COMPANY	1,021,124,000	-	-	-
Vien My Spa Development Joint Stock Company	-	-	276,896,928	-
Truong Thanh Long Binh Manufacturing & Trading Co.,Ltd	-	-	110,000,000	-
Dang Phat Mechanical and Environmental Construction Joint Stock Company	105,000,000	-	105,000,000	-
Prepayments for other suppliers	91,000,000	-	180,565,408	-
	1,217,124,000	**-**	**672,462,336**	**-**

7 . OTHER RECEIVABLES

	30/09/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Receivables from interest on bank deposits	602,487,671	-	5,660,067,398	-
Advances	867,469,000	-	1,013,007,500	-
Deposits	1,000,000	-	1,000,000	-
Other receivables	282,654,102	-	118,202,188	-
	1,753,610,773	**-**	**6,792,277,086**	**-**
b) Long-term				
Deposits	285,000,000	-	285,000,000	-
	285,000,000	**-**	**285,000,000**	**-**

8 . INVENTORIES

	30/09/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	464,399,975	-	501,427,737	-
Tools and equipment	583,825,920	-	-	-
Supplies	320,350,556	-	298,502,656	-
Chemicals	33,361,322	-	43,042,751	-
Goods	315,540,703	-	423,685,391	-
	1,717,478,476	**-**	**1,266,658,535**	**-**

9 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and Structures	Machinery and Equipment	Means of transportation and transmitters	Office equipment	Other tangible fixed assets	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Cost						
Beginning balance	51,891,252,144	44,103,520,798	8,186,301,651	473,562,773	1,446,152,926	106,100,790,292
- Additions	175,950,000	491,216,364	-	-	57,100,000	724,266,364
Ending balance	**52,067,202,144**	**44,594,737,162**	**8,186,301,651**	**473,562,773**	**1,503,252,926**	**106,825,056,656**
Accummulated Depreciation						
Beginning balance	34,400,683,289	41,395,582,977	7,094,808,162	436,471,862	1,280,677,819	84,608,224,109
- Depreciation for the period	2,722,572,403	524,934,978	354,917,127	9,818,181	58,701,366	3,670,944,055
Ending balance	**37,123,255,692**	**41,920,517,955**	**7,449,725,289**	**446,290,043**	**1,339,379,185**	**88,279,168,164**
Net carrying amount						
Beginning balance	17,490,568,855	2,707,937,821	1,091,493,489	37,090,911	165,475,107	21,492,566,183
Ending balance	**14,943,946,452**	**2,674,219,207**	**736,576,362**	**27,272,730**	**163,873,741**	**18,545,888,492**

- The cost of fully depreciated fixed assets still in use amounts to VND 77.796.102.942

10 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	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 amortisation			
Beginning balance	20,315,829,962	158,778,200	20,474,608,162
- Amortisation for the period	-	31,065,300	31,065,300
Ending Balance	**20,315,829,962**	**189,843,500**	**20,505,673,462**
Net carrying value			
Beginning balance	-	48,323,800	48,323,800
Ending Balance	**-**	**17,258,500**	**17,258,500**

- The cost of fully depreciated fixed assets that were still in use amounts to 20.315.829.962 VND.

(*) Land use rights with a one-time payment for the property at No.3 Hoa Binh, Binh Thoi ward, Ho Chi Minh City, under map declaration No. 02, with a total area of 19,300 m², as per the Certificate of land use rights No. 2817/UB dated 13 November 2013, issued by the People's Committee of Ho Chi Minh City. The land use rights expired on 02/07/2018. From 02/07/2018 to 31/12/2024, the Company has paid annual land rental fees in accordance with notices issued by the Tax Department Unit 11 of Ho Chi Minh City. From 01/01/2025 onward, the Company has paid land rental fees as per notices issued by the Ho Chi Minh City Tax Department.

11 . PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Project: Domestic wastewater treatment system and swimming pool	3,218,165,093	-
	3,218,165,093	**-**

12 . PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
Maintenance costs	97,049,315	-
Tools and equipment	-	205,270,086
Uniform expenses	70,973,794	283,895,128
Other short-term prepaid expenses	186,612,359	110,272,020
	354,635,468	**599,437,234**
b) Long-term		
Prepaid land lease expenses of Lotus Aroma Foods Corporation (*)	2,951,571,585	3,021,293,748
Tools and equipment	193,753,563	192,088,623
Maintenance costs	100,236,825	169,631,550
Other long-term prepaid expenses	2,500,059	10,000,054
	3,248,062,032	**3,393,013,975**

(*) The one-time prepaid land lease payment pertains to the plot at Lot C7-6/1, N4 Street, Ham Kiem 1 Industrial Park, Tuyen Quang Commune, Lam Dong Province with a total area of 5.000 m² and a lease term from 11/07/2019 to 06/07/2057.

13 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES TO SUPPLIERS

		30/09/2025		01/01/2025	
		Value	Repayment capacity	Value	Repayment capacity
		VND	VND	VND	VND
a)	***Related parties***	***512,037,038***	***512,037,038***	-	-
	Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	512,037,038	512,037,038	-	-
	Others	***1,119,425,434***	***1,119,425,434***	***748,906,535***	***748,906,535***
	Phuoc Ngoc Thanh Trading One Member Limited Liability Company	71,885,262	71,885,262	79,451,888	79,451,888
	VIET NAM PAYMENT SOLUTION JOINT STOCK COMPANY	20,279,328	20,279,328	10,367,678	10,367,678
	FOV VIETNAM COMPANY LIMITED	393,925,926	393,925,926	-	-
	Vi San Trading, Service and Import-Export Company Limited	-	-	94,922,679	94,922,679
	Thien Phu Food Development Company Limited	37,370,025	37,370,025	39,530,000	39,530,000
	Nguyen Ha Food Company Limited	48,689,267	48,689,267	195,970,912	195,970,912
	Nguyen Thi Nay	248,555,834	248,555,834	-	-
	Other payables to suppliers	298,719,792	298,719,792	328,663,378	328,663,378
		1,631,462,472	**1,631,462,472**	**748,906,535**	**748,906,535**

14 . TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

	Beginning balance	Payables during the period	Payments during the period	Ending balance
	VND	VND	VND	VND
Value added Tax	270,142,184	10,900,137,715	5,083,212,282	6,087,067,617
Corporate income Tax	2,876,024,305	16,021,861,161	5,672,382,874	13,225,502,592
Personal income Tax	700,497,628	3,929,766,703	4,301,858,350	328,405,981
Natural resource Tax	3,837,120	33,086,480	34,922,720	2,000,880
Land rental fees	-	8,446,162,500	5,630,775,000	2,815,387,500
Other taxes	-	5,000,000	5,000,000	-
Fees, charges, and other payables to the State Treasury	-	17,926,650	17,926,650	-
	3,850,501,237	**39,353,941,209**	**20,746,077,876**	**22,458,364,570**

The Company's tax finalization will be subject to inspection by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations to various types of transactions can be interpreted in different ways, the amount of tax presented in the Consoliated Financial Statements may be adjusted based on the decisions of the tax authorities.

15 . OTHER PAYABLES

		30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Short-term**		
	- Trade union fees	83,031,600	-
	- Social insurance	524,500,044	-
	- Health insurance	90,223,624	-
	- Unemployment insurance	40,518,382	-
	- Short-term deposits and collaterals received	81,000,000	81,000,000
	- Dividends and profits payable	697,745,190	29,598,729,665
	- Other payables	94,727,103	40,219,663
		1,611,745,943	**29,719,949,328**
b)	**Long-term**		
	- Long-term deposits and collaterals received	140,000,000	140,000,000
		140,000,000	**140,000,000**
c)	**In which: Payable to related parties**		
	- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	-	9,725,841,600
	- Mr. Kenji Yabe	-	3,081,806,400
		-	**12,807,648,000**

16 . SHORT-TERM PROVISIONS

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Salary reserve fund (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	8,000,000,000	**8,000,000,000**

(*) The annual Salary reserve fund, established to cover operational suspension or reduced operations due to natural disasters or pandemics, is appropriated from after-tax profits in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-ĐHCĐ-CVNĐS dated 03/02/2021.

17 . OWNER'S EQUITY

a) Statement of changes in owner's equity

	Contributed Capital	Investment and Development fund	Undistributed earnings	Non-controlling interests	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance as at 01/01/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**187,005,242,935**	**602,578,514**	**316,887,911,449**
Net profit for the previous period	-	-	92,683,494,789	(91,079,028)	92,592,415,761
Appropriation to funds	-	-	(15,899,212,254)	-	(15,899,212,254)
Dividends	-	-	(48,332,036,000)	-	(48,332,036,000)
First interim dividend for 2024 (*)	-	-	(28,999,221,600)	-	(28,999,221,600)
Ending balance as at 31/12/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**186,458,267,870**	**511,499,486**	**316,249,857,356**
Beginning balance as at 01/01/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**186,458,267,870**	**511,499,486**	**316,249,857,356**
Net profit for the current period	-	-	62,916,942,848	(68,351,947)	62,848,590,901
Appropriation to funds (*)	-	-	(13,927,115,556)	-	(13,927,115,556)
Second dividend for 2024 (*)	-	-	(19,332,814,400)	-	(19,332,814,400)
Ending balance as at 30/09/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**216,115,280,762**	**443,147,539**	**345,838,518,301**

(*) According to General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS dated 24/02/2025, the Company announces the profit distribution for 2024 as follows:

	Appropriation rate	Amount
	(%)	VND
Net profit after tax	100.00	92,847,437,041
Bonus and Welfare fund	15.00	13,927,115,556
Dividends (40% of Charter capital)	52.06	48,332,036,000
Undistributed earnings	32.94	30,588,285,485

- Pursuant to Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT-CVNDS dated 09/12/2024 of the Board of Directors, the Company announced the first interim cash dividend for 2024 at a rate of 24% of par value. The record date was 27/12/2024 and the payment date was 22/01/2025.

- Pursuant to Resolution No. 05/2025/NQ-HĐQT-CVNDS dated 06/03/2025 of the Board of Directors, the Company announced the final cash dividend for 2024 at a rate of 16% of par value. The record date was 21/03/2025 and the payment date was 10/04/2025.

b) Details of owner's equity

	Percentage	30/09/2025	Percentage	01/01/2025
	(%)	VND	(%)	VND
Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	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
Other shareholders	55.83	67,464,890,000	55.83	67,464,890,000
	100	**120,830,090,000**	**100**	**120,830,090,000**

c) Equity transactions with owners and the distribution of dividends and profits

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Owner's equity		
- *Beginning balance*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
- *Ending balance*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
Dividends and distributed profits		
- *Dividends, distributed profits payable at the beginning of the period*	*29,598,729,665*	*787,140,950*
- *Dividends, distributed profits payable during the period*		
+ Dividends, distributed profits allocated from prior period profits	*19,332,814,400*	*48,332,036,000*
- *Dividends, distributed profits paid in cash*	-	-
+ Dividends, distributed profits allocated from prior period profits	*(48,233,798,875)*	*(48,513,902,005)*
- *Dividends, distributed profits payable at the end of the period*	**697,745,190**	**605,274,945**

d) Shares

	30/09/2025	01/01/2025
Number of shares registered for issuance	12,083,009	12,083,009
Number of shares sold in public offerings		
- *Ordinary shares*	*12,083,009*	*12,083,009*
Number of outstanding shares		
- *Ordinary shares*	*12,083,009*	*12,083,009*

Face value of outstanding shares: 10.000 VND/share

e) Funds

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Investment and Development fund	8,450,000,000	8,450,000,000
	8,450,000,000	**8,450,000,000**

18 . OFF-BALANCE SHEET ITEMS AND OPERATING LEASE OBLIGATIONS

a) Leased Assets

The Company is currently leasing land at No.3 Hoa Binh, Binh Thoi ward, Ho Chi Minh City for business purposes. The leased land area is 19,300 m². The Company has not yet completed the procedures for signing the official land lease contract. Since 01/01/2025, land rental payments have been made based on notifications from the Ho Chi Minh City Tax Department (see Note 10 for further details).

b) Doubtful debts settled

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doubtful debts settled	416,290,285	416,290,285
	416,290,285	**416,290,285**

19 . TOTAL REVENUE FROM SALES AND SERVICES

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Revenue from the sale of goods	31,450,158,902	35,836,549,956
Revenue from services	134,182,006,036	164,913,159,608
Other revenues	42,115,262	54,717,683
	165,674,280,200	**200,804,427,247**
In which: Revenue from related parties	**22,770,370**	**296,971,298**

(Refer to Note 30 for detailed information)

20 . COST OF GOODS SOLD

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	14,442,739,416	17,014,535,410
Cost of services rendered	53,438,319,891	56,758,798,368
	67,881,059,307	**73,773,333,778**

21 . FINANCIAL INCOME

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Interest income from deposits	5,963,318,689	4,831,064,115
Dividends and profits received	1,676,000,000	2,018,150,000
	7,639,318,689	**6,849,214,115**

22 . SELLING EXPENSES

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	1,030,888,161	1,063,140,898
Labor cost	3,365,675,206	3,892,515,962
External services expenses and other cash expenses	6,459,552,689	7,104,511,277
	10,856,116,056	**12,060,168,137**
In which: Purchases from related parties	**2,242,934,109**	**2,241,972,123**

(Refer to Note 30 for detailed information)

23 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	1,195,981,537	1,305,389,069
Labor cost	11,102,090,606	12,869,713,132
Depreciation of fixed assets	647,486,226	647,486,226
Taxes, fees, and charges	5,000,000	5,000,000
External services expenses and other cash expenses	2,689,978,452	2,424,917,885
	15,640,536,821	**17,252,506,312**
In which: Purchases from related parties	**616,977,818**	**420,802,147**

(Refer to Note 30 for detailed information)

24 . OTHER INCOME

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Income from sponsorships	-	694,352,729
Other income	16,794,250	175,704,810
	16,794,250	**870,057,539**

25 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense at the parent company	16,021,861,161	20,738,586,513
Current corporate income tax expense at the subsidiaries	-	-
Current corporate income tax expense	**16,021,861,161**	**20,738,586,513**
Corporate income tax payable at the beginning of the period	2,876,024,305	4,210,898,253
Corporate income tax payments during the period	(5,672,382,874)	(8,323,200,679)
Corporate income tax payable at the end of the period	**13,225,502,592**	**16,626,284,087**

26 . DEFERRED INCOME TAX EXPENSE

a) Deferred income tax liabilities

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
The corporate income tax rate used to determine the deferred income tax liabilities	20%	20%
Deferred income tax liabilities arise from taxable temporary differences	1,001,930,451	919,701,558
Deferred income tax liabilities	**1,001,930,451**	**919,701,558**

b) Deferred corporate income tax expense

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Deferred corporate income tax expenses arise from taxable temporary differences.	82,228,893	82,125,969
	82,228,893	**82,125,969**

27 . BASIC EARNINGS PER SHARE

The calculation of basic earnings per share attributable to ordinary shareholders of the Company is based on the followings:

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Net profit after tax	62,916,942,848	84,685,380,366
Appropriated to	(3,145,847,142)	(12,702,807,055)
- *Bonus and welfare fund*	*(3,145,847,142)*	*(12,702,807,055)*
Net profit attributable to ordinary shares	59,771,095,706	71,982,573,311
Weighted average number of outstanding ordinary shares during the period	12,083,009	12,083,009
Basic earnings per share	**4,947**	**5,957**

According to Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS dated 24/02/2025 of the General Meeting of Shareholders, the Company plans to appropriate 5% of profit after tax for the fiscal year 2025 to the bonus fund.

As at 30 September 2025, the Company had no potentially dilutive ordinary shares.

28 . COST CATEGORIZED BY FACTOR

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	18,749,831,467	21,512,747,500
Labor cost	44,512,240,652	52,288,507,164
Depreciation of fixed assets	3,702,009,355	3,569,954,430
External services expenses and other cash expenses	24,950,813,983	22,474,833,587
	91,914,895,457	**99,846,042,681**

29 . FINANCIAL INSTRUMENT

Financial risk management

The Company is exposed to various types of financial risks, including market risk, credit risk, and liquidity risk.

A control framework has been established to ensure a reasonable balance between the cost of risks incurred and the cost of risk management. The Executive Board is responsible for overseeing the risk management process to maintain an appropriate balance between risk exposure and risk controls.

Market Risk

The Company may be exposed to market risks, such as fluctuations in market prices and interest rates.

Price risk

The Company is exposed to price risk arising from equity instruments related to its short-term equity investments, due to the inherent uncertainty in future share prices.

	Within 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/09/2025				
Short-term investments	48,513,875,000	-	-	48,513,875,000
	48,513,875,000	**-**	**-**	**48,513,875,000**
As at 01/01/2025				
Short-term investments	56,150,100,000	-	-	56,150,100,000
	56,150,100,000	**-**	**-**	**56,150,100,000**

Interest rate risk:

The Company is exposed to interest rate risk due to fluctuations in the fair value or future cash flows of financial instruments resulting from changes in market interest rates. This risk arises from interest-bearing deposits (both term and non-term), borrowings, and debt instruments with floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing market competitiveness to secure interest rates that are favorable for its business objectives.

Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty to a financial instrument or contract is unable to meet its contractual obligations, resulting in a financial loss to the Company. The Company is exposed to credit risk arising from its operating activities (primarily trade receivables) and financial activities (including bank deposits, loans, and other financial instruments).

	Within 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/09/2025				
Cash and cash equivalents	10,909,306,931	-	-	10,909,306,931
Trade receivables from customers, Other receivables	1,877,495,773	285,000,000	-	2,162,495,773
Loans	286,100,000,000	27,200,000,000	-	313,300,000,000
	298,886,802,704	**27,485,000,000**	**-**	**326,371,802,704**
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	69,904,911,970	-	-	69,904,911,970
Trade receivables from customers, Other receivables	6,820,357,086	285,000,000	-	7,105,357,086
Loans	224,600,000,000	-	-	224,600,000,000
	301,325,269,056	**285,000,000**	**-**	**301,610,269,056**

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company may encounter difficulty in meeting its financial obligations due to the lack of funds. The Company's liquidity risk primarily arises from mismatches in the maturities of its financial assets and financial liabilities.

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

	Within 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/09/2025				
Payables to suppliers, Other payables	3,243,208,415	140,000,000	-	3,383,208,415
Accrued expenses	130,841,752	-	-	130,841,752
	3,374,050,167	**140,000,000**	**-**	**3,514,050,167**
As at 01/01/2025				
Payables to suppliers, Other payables	30,468,855,863	140,000,000	-	30,608,855,863
	30,468,855,863	**140,000,000**	**-**	**30,608,855,863**

The Company assesses that the concentration of liquidity risk related to debt settlement is low. The Company expects to fulfill its obligations as they fall due by utilizing cash inflows from operations and the maturity of financial assets.

30 . TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List of related parties and their relationship with the Company:

Related parties	Relationship
Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	Major Shareholder
Mr. Kenji Yabe	Major Shareholder
Hung Vuong Assurance Corporation	A company in which a related party of the Chairman of the Board of Directors serves as the Member of the Board of Directors
OPC Pharmaceutical Joint Stock Company	A company in which related party of the Chairman of the Board of Directors serves as the Vice Chairman of the Board of Directors
National Securities Incorporation - Ho Chi Minh City Branch	A company related to an internal person

In addition to the related party information presented in the notes above, the Company also had the following transactions with related parties during the period:

Transactions during the period:

	First 9 months of 2025	First 9 months of 2024
	VND	VND
Revenue from sales and services	**22,770,370**	**296,971,298**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	22,770,370	296,971,298
Selling expenses	**2,242,934,109**	**2,241,972,123**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	2,166,666,669	2,170,370,373
- Hung Vuong Assurance Corporation	76,267,440	71,601,750
General and administrative expenses	**616,977,818**	**420,802,147**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	232,701,196	197,173,147
- Hung Vuong Assurance Corporation	277,512,270	223,629,000
- OPC Pharmaceutical Joint Stock Company	39,764,352	-
- National Securities Incorporation - Ho Chi Minh City Branch	67,000,000	-
Dividends paid	**21,346,080,000**	**21,322,080,000**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	16,209,736,000	16,209,736,000
- Mr. Kenji Yabe	5,136,344,000	5,112,344,000

Except for the related party transactions mentioned above, no transactions were incurred with other related parties during the period.

31 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures presented in the Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement, and the corresponding Notes to the Consolidated Financial Statements are based on the audited Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2024, audited by AASC Auditing Firm Copmany Limited.

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 25 October 2025