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

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

Số/No.: 04 /CVNĐS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2026
Ho Chi Minh City, January 26 , 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN / DAM SEN WATER PARK CORPORATION
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DSN
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Số 3 Hòa Bình, P. Bình Thới, TP.HCM/No. 3 Hoa Binh, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/ *Telephone*: 028.38588418 Fax: 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/ General Director

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

- Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 4 năm 2025 kèm giải trình chênh lệch lợi nhuận riêng và hợp nhất so với cùng kỳ năm trước / *The separate and consolidated financial statements for Q4 2025 with explanation of profit difference compared to the same period last year.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty 26/01/2026 tại đường dẫn: https://www.damsenwaterpark.com.vn

This information was disclosed on the Company's website on January 26., 2026 at: https:// www.damsenwaterpark.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./
We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/ Attachment documents:
BCTC riêng và hợp nhất Quý 4/2025 kèm giải trình lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước (tiếng việt + tiếng Anh)/ The separate and consolidated financial statements for Q4 2025 with explanation of profit difference compared to the same period last year (Vietnamese + English)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

Vũ Ngọc Tuấn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
Ký ngày: 26-1-2026 16:22:04

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**357,501,917,032**	**347,555,192,859**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**16,786,680,674**	**71,643,379,835**
111	1. Tiền		5,286,680,674	5,343,379,835
112	2. Các khoản tương đương tiền		11,500,000,000	66,300,000,000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**328,067,256,375**	**266,667,256,375**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		42,067,256,375	42,067,256,375
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		286,000,000,000	224,600,000,000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**10,773,716,065**	**7,491,819,422**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	23,085,000	28,080,000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1,307,625,328	672,462,336
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	9,443,005,737	13,591,277,086
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(6,800,000,000)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**1,643,675,162**	**1,153,299,993**
141	1. Hàng tồn kho		1,643,675,162	1,153,299,993
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**230,588,756**	**599,437,234**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	230,588,756	599,437,234
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**24,713,166,494**	**19,589,567,667**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		-	**285,000,000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	285,000,000
220	**II. Tài sản cố định**		**10,912,856,146**	**14,031,355,228**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	10,905,952,746	13,983,031,428
222	*- Nguyên giá*		*96,270,020,832*	*96,509,188,781*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(85,364,068,086)*	*(82,526,157,353)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	6,903,400	48,323,800
228	*- Nguyên giá*		*20,522,931,962*	*20,522,931,962*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(20,516,028,562)*	*(20,474,608,162)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**3,218,165,093**	
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3,218,165,093	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**10,350,375,387**	**4,901,492,212**
251	1. Đầu tư vào công ty con		15,800,000,000	9,500,000,000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5,449,624,613)	(4,598,507,788)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**231,769,868**	**371,720,227**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	231,769,868	371,720,227
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**382,215,083,526**	**367,144,760,526**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**26,405,410,909**	**57,286,701,097**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**26,405,410,909**	**57,146,701,097**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1,138,209,734	748,906,535
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	3,482,831,114	3,850,501,237
314	3. Phải trả người lao động		8,617,636,734	8,975,827,403
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6,490,742	-
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	883,130,945	30,017,810,170
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	8,000,000,000	8,000,000,000
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4,277,111,640	5,553,655,752
330	**II. Nợ dài hạn**		**-**	**140,000,000**
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	-	140,000,000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**17**	**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120,830,090,000	120,830,090,000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		8,450,000,000	8,450,000,000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		226,529,582,617	180,577,969,429
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*147,318,039,473*	*116,729,753,988*
421b	*LNST chưa phân phối kì này*		*79,211,543,144*	*63,848,215,441*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**382,215,083,526**	**367,144,760,526**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	01/01/2025 -> 31/12/2025	01/01/2024 -> 31/12/2024
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1. Doanh thu bán hàng	**01**	**19**	**15,821,167,864**	**16,832,236,066**	**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**15,821,167,864**	**16,832,236,066**	**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**20**	10,397,473,920	11,846,208,765	78,278,533,227	85,619,542,543
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**5,423,693,944**	**4,986,027,301**	**103,216,914,837**	**132,017,120,770**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	11,468,813,269	10,890,112,725	19,108,090,161	17,739,261,861
7. Chi phí tài chính	22		642,543,825	409,081,409	1,053,688,292	819,711,256
- Trong đó: lãi vay	*23*					
8 Chi phí bán hàng	*25*	23	1,708,145,936	1,577,087,968	12,564,261,992	13,637,256,105
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	(4,587,126,026)	2,322,016,886	10,369,849,525	18,890,436,480
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**19,128,943,478**	**11,567,953,763**	**98,337,205,189**	**116,408,978,790**
11 Thu nhập khác	31	25	1,824,250	(816,988,470)	18,618,500	53,069,069
12 Chi phí khác	32		-	-	-	-
13 Lợi nhuận khác	**40**		**1,824,250**	**(816,988,470)**	**18,618,500**	**53,069,069**
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**19,130,767,728**	**10,750,965,293**	**98,355,823,689**	**116,462,047,859**
15 Chi phí thuế TNDN	51	**26**	3,122,419,384	2,876,024,305	19,144,280,545	23,614,610,818
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17 Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**16,008,348,344**	**7,874,940,988**	**79,211,543,144**	**92,847,437,041**

Lê Thị Hồng Bích
Lập biểu

Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tuấn
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2025 -> 31/12/2025	01/01/2024 -> 31/12/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***98,355,823,689***	***116,462,047,859***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4,091,186,446	4,016,020,665
03	- Các khoản dự phòng		(5,746,880,017)	819,711,256
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19,107,521,852)	(17,739,261,861)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***77,592,608,266***	***103,558,517,919***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7,667,183,794	(336,266,564)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(490,375,169)	(48,299,891)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(522,182,947)	604,637,418
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		508,798,837	(353,218,130)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15,203,659,668)	(15,855,772,222)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***50,654,487,647***	***62,620,113,764***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5,211,976,457)	(6,246,420,272)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(345,600,000,000)	(333,200,000,000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		284,200,000,000	339,650,000,000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(6,800,000,000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16,265,133,724	18,593,696,106
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(57,146,842,733)***	***18,797,275,834***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2025 -> 31/12/2025	01/01/2024 -> 31/12/2024
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(48,364,344,075)***	***(48,519,668,885)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(54,856,699,161)**	**32,897,720,713**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**71,643,379,835**	**38,745,659,122**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ.**	**03**	**16,786,680,674**	**71,643,379,835**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

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 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 120.830.090.000 đồng; tương đương 12.083.009 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 167 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.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối 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 riêng trong kỳ 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	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 05	năm
- Phương tiện vận tải	05 - 06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
- Phần mềm quản lý	5	năm

2.11 . Thuê hoạt động

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

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán 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:

- 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 đồng 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 đến 02 năm.
- Chi phí sửa chữa được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 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.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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 trừ khoản chêch lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.16 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.17 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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, 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 kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác nhận là tiêu thụ .

2.18 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,...

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, 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.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

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

2.21 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2,090,603,244	1,754,299,002
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,196,077,430	3,589,080,833
Các khoản tương đương tiền (*)	11,500,000,000	66,300,000,000
	16,786,680,674	**71,643,379,835**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng có giá trị 11.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân với lãi suất từ 4.6%/ năm đến 4.7%/ năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**286,000,000,000**	**-**	**224,600,000,000**	**-**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	286,000,000,000	-	224,600,000,000	-
	286,000,000,000	**-**	**224,600,000,000**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2025, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 286.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á với lãi suất từ 5.8%/năm đến 7.5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2025				01/01/2025			
	Mã chứng khoán	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*	*37,710,000,000*	*-*	*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*	*13,519,200,000*	*-*	*563,300*	*12,693,261,375*	*14,082,500,000*	*-*
		2,239,300	**42,067,256,375**	**51,229,200,000**	**-**	**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 31/12/2025

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**15,800,000,000**	**(5,449,624,613)**	**9,500,000,000**	**(4,598,507,788)**
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (*)	15,800,000,000	(5,449,624,613)	9,000,000,000	*(4,396,504,630)*
- Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma (**)	-	-	500,000,000	*(202,003,158)*
	15,800,000,000	**(5,449,624,613)**	**9,500,000,000**	**(4,598,507,788)**

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

(*) Căn cứ Tờ trình số 11/2025/TTr-TGĐ ngày 18/10/2025, Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma thêm 6,8 tỷ đồng, nhằm chuyển khoản hỗ trợ tài chính hiện có của Lotus Aroma đối với Công ty thành vốn góp.

(**) 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 số 421/ĐK-KHCN ngày 25/10/2019 và đến ngày 31/12/2025, Thuế cơ sở 11 Thành phố Hồ Chí Minh đã ra thông báo số 15209/TB-TCS11 ngày 31/12/2025 về việc hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với cơ quan thuế của Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma.

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Lâm Đồng	94.05%	94.05%	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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***23,085,000***	-	***28,080,000***	-
Các đối tượng khác	23,085,000	-	28,080,000	-
	23,085,000	**-**	**28,080,000**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
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	-
Trả trước cho người bán khác	181,501,328	-	180,565,408	-
	1,307,625,328	**-**	**672,462,336**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	8,503,023,835	-	5,660,067,398	-
Tạm ứng	764,669,000	-	1,013,007,500	-
Ký cược, ký quỹ	50,000,000	-	-	-
Hỗ trợ tài chính (*)	-	-	6,800,000,000	(6,800,000,000)
Phải thu khác	125,312,902	-	118,202,188	-
	9,443,005,737	**-**	**13,591,277,086**	**(6,800,000,000)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	-	-	285,000,000	-
	-	**-**	**285,000,000**	**-**
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (*)	-	-	6,800,000,000	(6,800,000,000)
	-	**-**	**6,800,000,000**	**(6,800,000,000)**

(*) Ngày 05 tháng 11 năm 2025 Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma ("Lotus Aroma") đã hoàn trả khoản hỗ trợ tài chính cho Công ty Cổ Phần Công Viên Nước Đầm Sen.

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	391,085,830	-	388,069,195	-
Công cụ, dụng cụ	547,825,920	-	-	-
Vật tư	315,595,591	-	298,502,656	-
Hóa chất	61,186,115	-	43,042,751	-
Hàng hoá	327,981,706	-	423,685,391	-
	1,643,675,162	**-**	**1,153,299,993**	**-**

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	45,355,887,433	41,047,283,998	8,186,301,651	473,562,773	1,446,152,926	96,509,188,781
- Mua trong kỳ	248,715,000	590,216,364	-	38,656,000	95,100,000	972,687,364
- Thanh lý, nhượng bán	(110,300,403)	(652,828,904)	(340,835,098)	(107,890,908)	-	(1,211,855,313)
- Số dư cuối kỳ	**45,494,302,030**	**40,984,671,458**	**7,845,466,553**	**404,327,865**	**1,541,252,926**	**96,270,020,832**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	33,319,277,450	40,394,922,060	7,094,808,162	436,471,862	1,280,677,819	82,526,157,353
- Khấu hao trong kỳ	3,276,705,673	266,529,886	416,298,491	13,735,175	76,496,821	4,049,766,046
- Thanh lý, nhượng bán	(110,300,403)	(652,828,904)	(340,835,098)	(107,890,908)	-	(1,211,855,313)
Số dư cuối kỳ	**36,485,682,720**	**40,008,623,042**	**7,170,271,555**	**342,316,129**	**1,357,174,640**	**85,364,068,086**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	12,036,609,983	652,361,938	1,091,493,489	37,090,911	165,475,107	13,983,031,428
Tại ngày cuối kỳ	**9,008,619,310**	**976,048,416**	**675,194,998**	**62,011,736**	**184,078,286**	**10,905,952,746**

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

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	20,315,829,962	207,102,000	20,522,931,962
Số dư cuối 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	-	41,420,400	41,420,400
Số dư cuối kỳ	**20,315,829,962**	**200,198,600**	**20,516,028,562**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	48,323,800	48,323,800
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**6,903,400**	**6,903,400**

- 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

	31/12/2025	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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa	-	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	205,270,086
Chi phí đồng phục	106,889,497	283,895,128
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	123,699,259	110,272,020
	230,588,756	**599,437,234**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	154,664,618	192,088,623
Chi phí sửa chữa	77,105,250	169,631,550
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	10,000,054
	231,769,868	**371,720,227**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Bên liên quan	***260,000,000***	***260,000,000***	-	-
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	260,000,000	260,000,000	-	-
	Bên khác	***878,209,734***	***878,209,734***	***748,906,535***	***748,906,535***
	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phước Ngọc Thành	110,052,259	110,052,259	79,451,888	79,451,888
	CÔNG TY CỔ PHẦN PANDO THẾ HỆ MỚI	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
	CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THỰC PHẨM PHƯỚC THỌ	127,998,294	127,998,294	-	-
	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	75,390,000	75,390,000	39,530,000	39,530,000
	Công Ty TNHH Thực Phẩm Nguyên Hà	139,265,756	139,265,756	195,970,912	195,970,912
	CÔNG TY TNHH DẦU KHÍ TÂN VIỆT SƠN	41,987,289	41,987,289	-	-
	Phải trả người bán khác	323,516,136	323,516,136	279,031,056	279,031,056
		1,138,209,734	**1,138,209,734**	**748,906,535**	**748,906,535**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	270,142,184	11,560,149,704	11,634,637,388	195,654,500
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2,876,024,305	19,144,280,545	18,897,885,466	3,122,419,384
Thuế Thu nhập cá nhân	700,497,628	4,414,355,828	4,952,951,666	161,901,790
Thuế Tài nguyên	3,837,120	40,770,240	41,751,920	2,855,440
Tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp	-	7,950,999,515	7,950,999,515	-
Các loại thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	74,315,850	74,315,850	-
	3,850,501,237	**43,187,871,682**	**43,555,541,805**	**3,482,831,114**

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

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	168,851,000	-
- Bảo hiểm xã hội	3,844,515	-
- Bảo hiểm y tế	5,110,907	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	278,503	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81,000,000	81,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	567,199,990	29,598,729,665
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	56,846,030	338,080,505
	883,130,945	**30,017,810,170**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	140,000,000
	-	**140,000,000**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma	-	297,860,842
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	-	9,725,841,600
- Ông Kenji Yabe	-	3,081,806,400
	-	**13,105,508,842**

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ lương dự phòng (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	8,000,000,000	**8,000,000,000**

(*) Quỹ lương dự phòng 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	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm ngày 01/01/2024	120,830,090,000	8,450,000,000	180,961,002,242	**310,241,092,242**
Lãi trong năm trước	-	-	92,847,437,041	92,847,437,041
Trích lập các quỹ	-	-	(15,899,212,254)	(15,899,212,254)
Chia cổ tức năm 2023	-	-	(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 kì ngày 31/12/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Số dư đầu năm nay ngày 01/01/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Lãi trong kì này	-	-	79,211,543,144	79,211,543,144
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 31/12/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**226,529,582,617**	**355,809,672,617**

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

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	100	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 (%)	31/12/2025 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

	Năm 2025 VND	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 chia trên lợi nhuận kỳ này	-	28,999,221,600
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***567,199,990***	***29,598,729,665***

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	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 của Công ty

	31/12/2025 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. Từ ngày 01/01/2025, 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý	334,030,285	334,030,285
	334,030,285	**334,030,285**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	35,457,421,938	39,650,142,558
Doanh thu cung cấp dịch vụ	144,983,973,460	176,871,699,740
Doanh thu khác	1,054,052,666	1,114,821,015
	181,495,448,064	**217,636,663,313**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**42,166,666**	**316,929,631**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	16,292,177,672	18,142,619,014
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	61,986,355,555	67,476,923,529
	78,278,533,227	**85,619,542,543**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**960,828,148**	**1,011,234,866**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	17,432,090,161	15,721,111,861
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,676,000,000	2,018,150,000
	19,108,090,161	**17,739,261,861**

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lỗ do giải thể Công ty con	568,309	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	1,053,119,983	819,711,256
	1,053,688,292	**819,711,256**

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,171,304,260	1,194,594,229
Chi phí nhân công	3,768,783,694	4,273,425,706
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	7,624,174,038	8,169,236,170
	12,564,261,992	**13,637,256,105**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,408,961,330	1,533,969,688
Chi phí nhân công	12,433,915,480	14,090,998,777
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51,568,884	51,568,884
Chi phí dự phòng	(6,800,000,000)	
Thuế, phí, và lệ phí	3,000,000	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	3,272,403,831	3,210,899,131
	10,369,849,525	**18,890,436,480**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	**367,934,534**	**197,173,147**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)

25 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	18,618,500	53,069,069
	18,618,500	**53,069,069**

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	98,355,823,689	116,462,047,859
Các khoản điều chỉnh tăng	5,841,579,034	3,629,156,228
- *Chi phí không hợp lệ*	*3,577,967,920*	*926,934,006*
- *Thù lao Hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành*	*2,263,611,114*	*2,702,222,222*
Các khoản điều chỉnh giảm	(8,476,000,000)	(2,018,150,000)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(1,676,000,000)*	*(2,018,150,000)*
- *Hoàn nhập dự phòng*	*(6,800,000,000)*	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	95,721,402,723	118,073,054,087
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**19,144,280,545**	**23,614,610,818**
Thuế TNDN phải nộp đầu kì	2,876,024,305	4,210,898,253
Thuế TNDN đã nộp trong kì	(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**3,122,419,384**	**2,876,024,305**

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22,258,448,691	21,419,560,470
Chi phí nhân công	50,470,206,172	57,457,531,332
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,091,186,446	4,016,020,665
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	28,477,454,389	31,712,181,133
Hoàn nhập dự phòng	(6,800,000,000)	
	98,497,295,698	**114,605,293,600**

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của 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 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000
	51,229,200,000	**-**	**-**	**51,229,200,000**
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	56,150,100,000	-	-	56,150,100,000
	56,150,100,000	**-**	**-**	**56,150,100,000**

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14,696,077,430	-	-	14,696,077,430
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9,466,090,737	-	-	9,466,090,737
Các khoản cho vay	286,000,000,000	-	-	286,000,000,000
	310,162,168,167	**-**	**-**	**310,162,168,167**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	69,889,080,833	-	-	69,889,080,833
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6,819,357,086	285,000,000	-	7,104,357,086
Các khoản cho vay	224,600,000,000	-	-	224,600,000,000
	301,308,437,919	**285,000,000**	**-**	**301,593,437,919**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
Chi phí phải trả	-	-	-	-
	2,021,340,679	**-**	**-**	**2,021,340,679**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	30,766,716,705	140,000,000	-	30,906,716,705
	30,766,716,705	**140,000,000**	**-**	**30,906,716,705**

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cổ đông lớn
Ông Kenji Yabe	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Công ty con
Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia - CN TP. HCM	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ
Công Ty Cổ Phần Sacom - Tuyền Lâm	Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT Công ty làm chủ tịch HĐQT

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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**42,166,666**	**316,929,631**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	42,166,666	316,929,631
Mua hàng hóa, dịch vụ	**960,828,148**	**1,011,234,866**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	960,828,148	1,011,234,866

Giao dịch phát sinh trong kỳ: (tiếp theo)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	2,888,888,892	2,892,592,596
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**367,934,534**	**197,173,147**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	232,701,196	197,173,147
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia - CN TP. HCM	119,250,000	-
- Công Ty Cổ Phần Sacom - Tuyền Lâm	15,983,338	
Chi trả cổ tức	**21,346,080,000**	**21,322,080,000**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	16,209,736,000	16,209,736,000
- Ông Kenji Yabe	5,136,344,000	5,112,344,000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		**10,550,424,774**	**15,383,985,521**
- Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	1,573,333,338	2,122,222,222
- Ông Nguyễn Quốc Anh	Phó Chủ tịch HĐQT *(Miễn nhiệm ngày 30/01/2024)*	-	316,666,667
- Ông Hoàng Văn Bá	Phó Chủ tịch HĐQT *(Bổ nhiệm ngày 30/01/2024)*	928,888,891	911,111,111
- Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	797,777,775	1,105,555,556
- Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT	799,999,997	1,105,555,556
- Ông Yabe Hirotaka	Thành viên HĐQT *(Bổ nhiệm ngày 24/02/2025)*	385,555,554	-
- Bà Lê Thị Ngọc Lan	Thành viên HĐQT *(Miễn nhiệm ngày 24/02/2025)*	-	311,111,111
- Ông Lê Khắc Lân	Thành viên HĐQT *(Miễn nhiệm ngày 21/12/2023)*	-	30,000,000
- Ông Vũ Ngọc Tuấn	Tổng Giám đốc	1,700,762,309	2,832,975,640
- Ông Nguyễn Quang Trường	Phó Tổng Giám đốc	1,428,752,555	2,063,054,265
- Bà Trần Thị Châu Dân	Kế toán trưởng	920,909,910	1,810,733,394
- Bà Bùi Thị Kim Tuyền	Trưởng Ban kiểm soát	929,444,447	1,286,111,111
- Bà Nguyễn Thị Nguyên	Thành viên Ban kiểm soát	542,777,777	744,444,444
- Ông Huỳnh Ngọc Cách	Thành viên Ban kiểm soát	542,222,221	744,444,444

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

30 . 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 riêng và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC kiểm toán.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN
NƯỚC ĐẦM SEN
Số: 031/CVNDS

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

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận Quý 4 năm 2025 so với cùng kì năm trước

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

Căn cứ:

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

Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen (mã chứng khoán: DSN) giải trình về lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất chênh lệch hơn 10% của Quý 4 năm 2025 so với cùng kì năm 2024.

Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Tỷ lệ Thực hiện so với cùng kỳ
	VND	*VND*	%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất.	9,533,381,013	7,975,437,569	119.53%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng.	16,008,348,344	7,874,940,988	203.28%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2025 của Công ty CP Công viên nước Đầm Sen trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 119.53% so với cùng kỳ (tăng 19.53% tương đương 1.55 tỷ) và trên Báo cáo tài chính riêng đạt 203.28% so với cùng kỳ (tăng 103.28% tương đương 8.13 tỷ). Nguyên nhân chủ yếu do việc ghi nhận và điều chỉnh một số khoản chi phí theo đúng qui định hiện hành, trong đó có khoản chi phí thuê đất được áp dụng chính sách giảm trong kỳ, đồng thời hoàn nhập dự phòng đối với khoản hỗ trợ tài chính của Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (nên tăng lợi nhuận).

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT*

Tp HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302314... CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN QUẬN 11 - T.P HỒ CHÍ MINH

VŨ NGỌC TUẤN

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

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

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

(continued)

Code		SOURCES	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C.**	**LIABILITIES**		**26,405,410,909**	**57,286,701,097**
310	**I.**	**Short-term liabilities**		**26,405,410,909**	**57,146,701,097**
311	1.	Short-term trade payables to suppliers	13	1,138,209,734	748,906,535
313	2.	Taxes and other payables to the State Treasury	14	3,482,831,114	3,850,501,237
314	3.	Payables to employees		8,617,636,734	8,975,827,403
318	4.	Short-term unearned revenues		6,490,742	-
319	5.	Other short-term payables	15	883,130,945	30,017,810,170
321	6.	Short-term provisions	16	8,000,000,000	8,000,000,000
322	7.	Bonus and welfare fund		4,277,111,640	5,553,655,752
330	**II.**	**Long-term liabilities**		**-**	**140,000,000**
337	1.	Other long-term payables	15	-	140,000,000
400	**D.**	**OWNER'S EQUITY**		**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
410	**I.**	**Owner's equity**	**17**	**355,809,672,617**	**309,858,059,429**
411	1.	Contributed capital		120,830,090,000	120,830,090,000
411a		*Ordinary shares with voting right*		*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
418	2.	Investment and Development fund		8,450,000,000	8,450,000,000
421	3.	Undistributed earnings		226,529,582,617	180,577,969,429
421a		*Undistributed earnings brought forward*		*147,318,039,473*	*116,729,753,988*
421b		*Undistributed earnings for the current year*		*79,211,543,144*	*63,848,215,441*
440		**TOTAL SOURCES**		**382,215,083,526**	**367,144,760,526**

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 24 January 2026

SEPARATE INCOME STATEMENT
Q4/2025

Unit: Vietnam Dong

Items	Code	Note	QUARTER		Year to date	
			Q4/ 2025	Q4/ 2024	01/01/2025 -> 31/12/2025	01/01/2024 -> 31/12/2024
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1. Revenue from sales and services	**01**	**19**	**15,821,167,864**	**16,832,236,066**	**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sales and services	**10**		**15,821,167,864**	**16,832,236,066**	**181,495,448,064**	**217,636,663,313**
4. Cost of goods sold	**11**	**20**	10,397,473,920	11,846,208,765	78,278,533,227	85,619,542,543
5. Gross revenue from sales and services	**20**		**5,423,693,944**	**4,986,027,301**	**103,216,914,837**	**132,017,120,770**
6. Financial income	21	21	11,468,813,269	10,890,112,725	19,108,090,161	17,739,261,861
7. Financial expenses	22		642,543,825	409,081,409	1,053,688,292	819,711,256
In which: Interest expenses	*23*		-	-	-	-
8 Selling expenses	*25*	23	1,708,145,936	1,577,087,968	12,564,261,992	13,637,256,105
9 General and administrative expenses	26	24	(4,587,126,026)	2,322,016,886	10,369,849,525	18,890,436,480
10 Net profit from operating activities	**30**		**19,128,943,478**	**11,567,953,763**	**98,337,205,189**	**116,408,978,790**
11 Other income	31	25	1,824,250	(816,988,470)	18,618,500	53,069,069
12 Other expenses	32		-	-	-	-
13 Other profit	**40**		**1,824,250**	**(816,988,470)**	**18,618,500**	**53,069,069**
14 Accounting profit before tax	**50**		**19,130,767,728**	**10,750,965,293**	**98,355,823,689**	**116,462,047,859**
15 Current income tax expense	51	**26**	3,122,419,384	2,876,024,305	19,144,280,545	23,614,610,818
16 Deffered income tax expense	52		-	-	-	-
17 Net profit after tax	**60**		**16,008,348,344**	**7,874,940,988**	**79,211,543,144**	**92,847,437,041**

Le Thi Hong Bich
Preparer

Tran Thi Chau Dan
Chief Accountant

Vu Ngoc Tuan
General Director

Ho Chi Minh City, 24 January 2026

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

For the accounting period from 01/01/2025 to 31/12/2025
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	01/01/2025 -> 31/12/2025 VND	01/01/2024 -> 31/12/2024 VND
	I. CASH FLOW FOR OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***98,355,823,689***	***116,462,047,859***
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		4,091,186,446	4,016,020,665
03	- Provisions		(5,746,880,017)	819,711,256
05	- Gains, losses from investing activities		(19,107,521,852)	(17,739,261,861)
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***77,592,608,266***	***103,558,517,919***
09	- Increase, decrease in receivables		7,667,183,794	(336,266,564)
10	- Increase, decrease in inventories		(490,375,169)	(48,299,891)
11	- Increase, decrease in payables (exclusive of interest payables, corporate income tax payables)		(522,182,947)	604,637,418
12	- Increase, decrease in prepaid expenses		508,798,837	(353,218,130)
15	- Corporate income tax paid		(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
17	- Other payments for operating activities		(15,203,659,668)	(15,855,772,222)
20	***Net cash flows from operating activities***		***50,654,487,647***	***62,620,113,764***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Payments for purchasing, constructing fixed assets, and other long-term assets		(5,211,976,457)	(6,246,420,272)
23	2. Payments for loan and purchasing debt instruments of other entities		(345,600,000,000)	(333,200,000,000)
24	3. Receipts from collection of loans and sales of debt instruments of other entities		284,200,000,000	339,650,000,000
25	4. Payments for investments in other entities		(6,800,000,000)	-
27	5. Receipts of interest on loans, dividends, and distributed profits		16,265,133,724	18,593,696,106
30	***Net cash flows from investing activities***		***(57,146,842,733)***	***18,797,275,834***

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

For the accounting period from 01/01/2025 to 31/12/2025
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	01/01/2025 -> 31/12/2025 VND	01/01/2024 -> 31/12/2024 VND
	III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
36	1. Dividends, profits paid to owners		(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
40	***Net cash flows from financing activities***		***(48,364,344,075)***	***(48,519,668,885)***
50	**Net cash flows during the period**		**(54,856,699,161)**	**32,897,720,713**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**71,643,379,835**	**38,745,659,122**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**03**	**16,786,680,674**	**71,643,379,835**

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

Ho Chi Minh City, 24 January 2026

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 01/01/2025 to 31/12/2025

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 31/12/2025 amounting to 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 31/12/2025: 167 (As at 31 December 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.

Refer to Note 4 for detailed information about the Company's subsidiaries.

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.

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 separate financial statements

The separate financial statements have been prepared under historical cost convention.

Users of the separate financial statements should review them in conjunction with the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the accounting period from 01/01/2025 to 31/12/2025, to obtain comprehensive information about the financial position, business performance, and cash flows of the entire Company.

2.4 . Accounting estimates

The preparation and presentation of the separate financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Corporate Accounting System, and the relevant legal statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the separate 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 separate financial statements include:

- Provisions for doubtful debts
- Provisions for decline in value of inventories
- Provision for liabilities
- Estimation of prepaid expense allocation
- Estimation of useful life of fixed assets
- Classification and Provisions for financial investments
- 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 separate 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.

Investments in subsidiaries are initially recorded in the accounting records at cost. Subsequent to initial recognition, these investments are measured at cost less any Provision for decline in their value.

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 investments in subsidiaries: Provisions for a decline in the value of investments are calculated when the invested subsidiary incurs a loss, based on the subsidiary's financial statements at the time the Provision is recognized.

- 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 shall be recorded in details in terms of collection periods, debtors, currencies, and other elements as required by the company's management. Receivables are classified as current or non-current in the separate 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.

2.9 . Inventories

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, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and 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.

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	years
- Machinery and equipment	03 - 05	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	5	years

2.11. 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.

2.12. 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:

- Tools and equipment, which are assets held for use in the Company's normal business operations, each with a cost of less than VND 30 million 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.
- Repair expenses, which are recorded at cost and allocated using the straight-line method over their useful life, ranging from 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.

2.13. Accounts payable

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

2.14. 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 accounting period. Any excess of the unused provisions from prior period over the provision amount for the reporting period shall be reversed and recorded as a reduction in operating expenses, except for the excess amount of the provision for construction warranty obligations, which shall be reversed and recognized as other income during the year.

The annual salary reserve fund is recognized as a provision for liabilities, representing an amount appropriated from the Company's net profit after tax to cover potential salary obligations in case of operational suspension or slowdown caused by natural disasters or pandemics.

2.15. 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 handling of losses by the company.

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.

2.16. 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 separate 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.

2.17. 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.

2.18. 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;
- Provisions for the decline in value of trading securities, Provisions for investment losses in other entities,...

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

2.19. Corporate income tax

a) Corporate income tax expenses

Corporate income tax expenses are recognized based on taxable income and the applicable corporate income tax rate for the current accounting period.

b) Current corporate income tax rate

During the accounting period from 01/01/2025 to 31/12/2025, the applicable corporate income tax rate is 20% for taxable income derived from business activities.

2.20. 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 operating 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 separate financial statements, the Company places emphasis on the nature of the relationship rather than its legal form.

2.21. Segment information

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

(*) As at 31/12/2025, cash equivalents comprised time deposits with maturities ranging from 1 to 3 months, amounting to VND 11.500.000.000 VND, placed at Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan Branch, bearing interest rates ranging from 4.6% per annum to 4.7% per annum.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Held-to-maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Short-term Investment	**286,000,000,000**	-	**224,600,000,000**	-
- Term deposits (*)	286,000,000,000	-	224,600,000,000	-
	286,000,000,000	-	**224,600,000,000**	-

(*) As at 31/12/2025, short-term investments comprised term deposits with maturities ranging from 06 months to 12 months, amounting to 286.000.000.000 VND, placed with Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank, bearing interest rates ranging from 5.8% to 7.5% per annum.

b) Trading securities

	Stock Symbol	31/12/2025 Number of securities	31/12/2025 Cost	31/12/2025 Fair value	31/12/2025 Provision	01/01/2025 Number of securities	01/01/2025 Cost	01/01/2025 Fair value	01/01/2025 Provision
			VND	VND	VND		VND	VND	VND
- Total value of shares			**42,067,256,375**	**51,229,200,000**	-		**42,067,256,375**	**56,150,100,000**	-
Vietnam Pharmaceutical Corporation [1]	*DVN*	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*37,710,000,000*	-	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*42,067,600,000*	-
OPC Pharmaceutical JSC [2]	*OPC*	*563,300*	*12,693,261,375*	*13,519,200,000*	-	*563,300*	*12,693,261,375*	*14,082,500,000*	-
		2,239,300	**42,067,256,375**	**51,229,200,000**	-	**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 31/12/2025

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

c) Investments in other entities

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

The Company has not measured the fair value of this financial investment, as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System do not provide specific guiidance on fair value measurement.

(*) Pursuant to Proposal No. 11/2025/TTr-TGĐ dated 18/10/2025, the Board of Directors of Dam Sen Water Park Corporation approved, in principle, the increase of the charter capital of Lotus Aroma Foods Corporation by 6.800.000.000 VND, for the purpose of converting the existing financial support arrangement between the Company and Lotus Aroma Foods Corporation into contributed capital

(**) On 06/06/2023, the Ho Chi Minh City Department of Science and Technology revoked the validity of the Certificate of Operation Registration No. 421/ĐK-KHCN dated 25/10/2019; and as at 31/12/2025, Tax Department Unit 11 of Ho Chi Minh City issued Notice No. 15209/TB-TCS11 dated 31/12/2025 confirming the completion of tax obligations with the tax authorities by Lotus Aroma Applied Biotechnology Institure.

Detailed information on Invested Entities

Invested Entities	Place of incorporation and operation	Ownership	Voting rights	Principal activity
Subsidiaries				
- Lotus Aroma Foods Corporation	Lam Dong	94.05%	94.05%	Manufacturing, Trading
- Lotus Aroma Applied Biotechnology Institute	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Scientific Research

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	***23,085,000***	-	**28,080,000**	-
Others	23,085,000	-	28,080,000	-
	23,085,000	-	**28,080,000**	-

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		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	181,501,328	-	180,565,408	-
	1,307,625,328	-	**672,462,336**	-

7 . OTHER RECEIVABLES

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

(*) As at 05/11/2025, Lotus Aroma Foods Corporation ("Lotus Aroma") repaid the financial support previously received from Dam Sen Water Park Corporation.

8 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	391,085,830	-	388,069,195	-
Tools and Equipment	547,825,920	-	-	-
Supplies	315,595,591	-	298,502,656	-
Chemicals	61,186,115	-	43,042,751	-
Goods	327,981,706	-	423,685,391	-
	1,643,675,162	**-**	**1,153,299,993**	**-**

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

- The cost of fully depreciated fixed assets still in use amounts to 76.584.247.629 VND.

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	-	41,420,400	41,420,400
Ending balance	**20,315,829,962**	**200,198,600**	**20,516,028,562**
Net carrying value			
Beginning balance	-	48,323,800	48,323,800
Ending balance	**-**	**6,903,400**	**6,903,400**

- The cost of fully depreciated fixed assets that are still in use at the end of the period is: 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 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Project: Domestic wastewater treatment system and swimming pool	3,218,165,093	-
	3,218,165,093	**-**

12 . PREPAID EXPENSES

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

13 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES TO SUPPLIERS

		31/12/2025		01/01/2025	
		Value	Repayment capacity	Value	Repayment capacity
		VND	VND	VND	VND
a)	**Short-term**				
	Related parties	**260,000,000**	**260,000,000**	-	-
	Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	260,000,000	260,000,000	-	-
	Others	**878,209,734**	**878,209,734**	**748,906,535**	**748,906,535**
	Phuoc Ngoc Thanh Trading One Member Limited Liability Company	110,052,259	110,052,259	79,451,888	79,451,888
	NEXT PANDO GENERATION JOINT STOCK COMPANY	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
	Phuoc Tho Food Trading and Service Company Limited	127,998,294	127,998,294	-	-
	Vi San Trading, Service and Import-Export Company Limited	-	-	94,922,679	94,922,679
	Thien Phu Development Food Company Limited	75,390,000	75,390,000	39,530,000	39,530,000
	Nguyen Ha Food Company Limited	139,265,756	139,265,756	195,970,912	195,970,912
	TAN VIET SON PETROLEUM COMPANY LIMITED	41,987,289	41,987,289	-	-
	Other payables to suppliers	323,516,136	323,516,136	279,031,056	279,031,056
		1,138,209,734	**1,138,209,734**	**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	11,560,149,704	11,634,637,388	195,654,500
Corporate income tax	2,876,024,305	19,144,280,545	18,897,885,466	3,122,419,384
Personal income tax	700,497,628	4,414,355,828	4,952,951,666	161,901,790
Natural resource tax	3,837,120	40,770,240	41,751,920	2,855,440
Property tax and land rental fees	-	7,950,999,515	7,950,999,515	-
Other taxes	-	3,000,000	3,000,000	-
Fees, charges, and other payables	-	74,315,850	74,315,850	-
	3,850,501,237	**43,187,871,682**	**43,555,541,805**	**3,482,831,114**

The 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 Separate Financial Statements may be adjusted based on the decisions of the tax authorities.

15 . OTHER PAYABLES

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Short-term**		
	- Trade union fees	168,851,000	-
	- Social insurance	3,844,515	-
	- Health insurance	5,110,907	-
	- Unemployment insurance	278,503	-
	- Short-term deposits and collaterals received	81,000,000	81,000,000
	- Dividends and profits payable	567,199,990	29,598,729,665
	- Other payables	56,846,030	338,080,505
		883,130,945	**30,017,810,170**
b)	**Long-term**		
	- Long-term deposits and collaterals received	-	140,000,000
		-	**140,000,000**
c)	**In which: Payable to related parties**		
	- Lotus Aroma Applied Biotechnology Institute	-	297,860,842
	- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	-	9,725,841,600
	- Mr. Kenji Yabe	-	3,081,806,400
		-	**13,105,508,842**

16 . SHORT-TERM PROVISIONS

	31/12/2025	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	**Total**
	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance as at 01/01/2024	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,961,002,242**	**310,241,092,242**
Net profit for the previous year	-	-	92,847,437,041	92,847,437,041
Appropriation to funds	-	-	(15,899,212,254)	(15,899,212,254)
Dividends for 2023	-	-	(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**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Beginning balance as at 01/01/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**180,577,969,429**	**309,858,059,429**
Net profit for the current period	-	-	79,211,543,144	79,211,543,144
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 31/12/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**226,529,582,617**	**355,809,672,617**

(*) 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:

	Rate	Total
	(%)	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 profits	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 (%)	31/12/2025 VND	Percentage (%)	01/01/2025 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

	Year 2025 VND	Year 2024 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 allocated from the current period profits	-	28,999,221,600
- *Dividends, distributed profits paid in cash*		
+ Dividends, distributed profits allocated from prior period profits	(48,364,344,075)	(48,519,668,885)
- *Dividends, distributed profits payable at the end of the period*	***567,199,990***	***29,598,729,665***

d) Shares

	31/12/2025	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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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

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

19 . TOTAL REVENUE FROM SALES AND SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from the sale of goods	35,457,421,938	39,650,142,558
Revenue from services	144,983,973,460	176,871,699,740
Other revenues	1,054,052,666	1,114,821,015
	181,495,448,064	**217,636,663,313**
In which: Revenue from related parties	**42,166,666**	**316,929,631**

(Refer to Note 29 for detailed information)

20 . COST OF GOODS SOLD

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

(Refer to Note 29 for detailed information)

21 . FINANCIAL INCOME

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

21 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Losses due to the dissolution of a subsidiary	568,309	-
Provision for investment losses	1,053,119,983	819,711,256
	1,053,688,292	**819,711,256**

23 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	1,171,304,260	1,194,594,229
Labor cost	3,768,783,694	4,273,425,706
External services expenses and other cash expenses	7,624,174,038	8,169,236,170
	12,564,261,992	**13,637,256,105**
In which: Purchases from related parties	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**

(Refer to Note 29 for detailed information)

24 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	1,408,961,330	1,533,969,688
Labor cost	12,433,915,480	14,090,998,777
Depreciation of fixed assets	51,568,884	51,568,884
Provision expenses	(6,800,000,000)	-
Taxes, fees, and charges	3,000,000	3,000,000
External services expenses and other cash expenses	3,272,403,831	3,210,899,131
	10,369,849,525	**18,890,436,480**
In which: Purchases from related parties	**367,934,534**	**197,173,147**

(Refer to Note 29 for detailed information)

25 . OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Other income	18,618,500	53,069,069
	18,618,500	**53,069,069**

26 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Accounting profit before tax	98,355,823,689	116,462,047,859
Adjustments for increases	5,841,579,034	3,629,156,228
- *Non-deductible expenses*	*3,577,967,920*	*926,934,006*
- *Remuneration of non-executive members of the Board of Directors*	*2,263,611,114*	*2,702,222,222*
Adjustments for decreases	(8,476,000,000)	(2,018,150,000)
- *Dividends and profit distributions received*	*(1,676,000,000)*	*(2,018,150,000)*
- *Reversal of provision*	*(6,800,000,000)*	-
Corporate taxable Income	95,721,402,723	118,073,054,087
Corporate Income tax Rate	20%	20%
Current corporate income tax expense (at a 20% tax rate)	**19,144,280,545**	**23,614,610,818**
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	(18,897,885,466)	(24,949,484,766)
Corporate income tax payable at the end of the period	**3,122,419,384**	**2,876,024,305**

27 . COST CATEGORIZED BY FACTOR

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Material and supplies costs	22,258,448,691	21,419,560,470
Labor cost	50,470,206,172	57,457,531,332
Depreciation of fixed assets	4,091,186,446	4,016,020,665
External services expenses and other cash expenses	28,477,454,389	31,712,181,133
Reversal of provision	(6,800,000,000)	-
	98,497,295,698	**114,605,293,600**

28 . 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 31/12/2025				
Short-term investments	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000
	51,229,200,000	**-**	**-**	**51,229,200,000**
As at 01/01/2025				
Short-term investments	56,150,100,000	-	-	56,150,100,000
	56,150,100,000	**-**	**-**	**56,150,100,000**

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 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	14,696,077,430	-	-	14,696,077,430
Trade receivables from customers, Other receivables	9,466,090,737	-	-	9,466,090,737
Loans	286,000,000,000	-	-	286,000,000,000
	310,162,168,167	**-**	**-**	**310,162,168,167**
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	69,889,080,833	-	-	69,889,080,833
Trade receivables from customers, Other receivables	6,819,357,086	285,000,000	-	7,104,357,086
Loans	224,600,000,000	-	-	224,600,000,000
	301,308,437,919	**285,000,000**	**-**	**301,593,437,919**

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company may encounter difficulty in meeting its financial obligations due to the lack of funds.
Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Within 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Payables to suppliers, Other payables	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
Accrued expenses	-	-	-	-
	2,021,340,679	**-**	**-**	**2,021,340,679**
As at 01/01/2025				
Payables to suppliers, Other payables	30,766,716,705	140,000,000	-	30,906,716,705
	30,766,716,705	**140,000,000**	**-**	**30,906,716,705**

The 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.

29 . 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
Lotus Aroma Foods Corporation	Subsidiary
Lotus Aroma Applied Biotechnology Institute	Subsidiary
National Securities Incorporation - Ho Chi Minh City Branch	A company related to a internal person
Sacom - Tuyen Lam Joint Stock Company	A company in which related party of the Member of the Board of Directors serves as the Chairman of the Board of Directors

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:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales and services	**42,166,666**	**316,929,631**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	42,166,666	316,929,631
Purchases of goods, services.	**960,828,148**	**1,011,234,866**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	960,828,148	1,011,234,866

Transactions incurred during the period: (continued)

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Selling expenses	**2,888,888,892**	**2,892,592,596**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	2,888,888,892	2,892,592,596
General and administrative expenses	**367,934,534**	**197,173,147**
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	232,701,196	197,173,147
- National Securities Incorporation - Ho Chi Minh City Branch	119,250,000	-
- Sacom - Tuyen Lam Joint Stock Company	15,983,338	-
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

Transactions with other related parties are as follows:

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

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

30 . COMPARATIVE FIGURES

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

Le Thi Hong Bich	**Tran Thi Chau Dan**	**Vu Ngoc Tuan**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Ho Chi Minh City, 24 January 2026

DAM SEN WATER PARK CORPORATION
No.: 031/CVNQS

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness
---o0o---

About: Explanation of the profit difference for the Q4/2025 compared to the same period of the previous year

To: STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

Based on:

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

Dam Sen Water Park Corporation (stock symbol: DSN) explains the Net profit after tax fluctuation exceeding 10% in the Separate Financial Statements and Consolidated Financial Statements for the Q4 of 2025 compared to the same period in 2024.

Items	Q4/2025	Q4/2024	Compared to the same period
	VND	*VND*	%
Net profit after tax in the Consolidated Financial Statements	9,533,381,013	7,975,437,569	119.53%
Net profit after tax in the Separate Financial Statements	16,008,348,344	7,874,940,988	203.28%

Reason:

Net profit after tax of Dam Sen Water Park Corporation in Q4/2025 increased to 119.53% year-on-year in the consolidated financial statements (an increase of 104.29%, equivalent to 8.31 billion VND), and to 203.28% year-on-year in the separate financial statements (an increase of 103,28%, equivalent to 8,13 billion VND). The increase was mainly attributable to the recognition and adjustment of certain expense items in compliance with prevailing regulations, including land lease expenses benefiting from a reduction policy applied during the period, as well as the reversal of provisions related to financial support provided to Lotus Aroma Food Corporation (which contributed to the higher profit).

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

Ho Chi Minh City, 24 January 2026
DAM SEN WATER PARK CORPORATION
GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

VU NGOC TUAN