



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN

Địa chỉ: Số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3858 8418

Email: lienhe@damsenwaterpark.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, đã được sửa đổi, bổ sung; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, đã được sửa đổi, bổ sung; và các quy định pháp luật có liên quan.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen.
- Căn cứ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát CTCP Công Viên Nước Đầm Sen.

Ban Kiểm soát (BKS) trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 như sau:

I. Hoạt động của BKS trong năm 2025

1. Danh sách thành viên BKS

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu nhiệm kỳ BKS	Trình độ chuyên môn
1	Bà Bùi Thị Kim Tuyền	Trưởng BKS	28/03/2023	Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng. Cử nhân Luật.
2	Bà Nguyễn Thị Nguyên	Thành viên BKS	28/03/2023	Cử nhân kinh tế (Tài chính - Kế toán)
3	Ông Huỳnh Ngọc Cách	Thành viên BKS	28/03/2023	Cử nhân kinh tế

2. Tình hình hoạt động của BKS trong năm 2025

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 05 cuộc họp; 100% thành viên tham dự đầy đủ. Trên cơ sở kết quả thực hiện nhiệm vụ trong năm, BKS tự đánh giá đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định; các thành viên BKS hoàn thành nhiệm vụ được phân công và phối hợp chặt chẽ trong công tác giám sát, kiểm tra. Nội dung các cuộc họp chủ yếu bao gồm: báo cáo công việc được phân công, trao đổi thông tin và thống nhất các nội dung giám sát đối với hoạt động của Công ty.

STT	Nội dung	Ngày họp	Nội dung chi tiết
1	Cuộc họp lần 1	03/02/2025	Thông qua Báo cáo của BKS trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
2	Cuộc họp lần 2	13/02/2025	Thông qua Báo cáo của BKS về tình hình giám sát hoạt động kinh doanh Quý 04/2024 và năm 2024 của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen và các kiến nghị của BKS.
3	Cuộc họp lần 3	25/04/2025	Thông qua Báo cáo của BKS về tình hình giám sát hoạt động kinh doanh Quý 01/2025 của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen và các kiến nghị của BKS.
4	Cuộc họp lần 4	11/07/2025	Thông qua Báo cáo của BKS về tình hình giám sát hoạt động kinh doanh Quý 02/2025 và 6 tháng đầu năm 2025 của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen và các kiến nghị của BKS.
5	Cuộc họp lần 5	24/10/2025	Thông qua Báo cáo của BKS về tình hình giám sát hoạt động kinh doanh Quý 03/2025 và 9 tháng đầu năm 2025 của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen và các kiến nghị của BKS.

Ngoài ra, các thành viên BKS đã tham dự 04 cuộc họp trực tiếp của HĐQT nhằm kịp thời nắm bắt các định hướng, chỉ đạo của HĐQT đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; đồng thời tham gia ý kiến đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT và tiếp cận đầy đủ tài liệu, nghị quyết liên quan đến công tác quản trị của Công ty.

Trong năm, BKS đã thực hiện giám sát, kiểm tra đối với hoạt động của Công ty, tập trung vào các nội dung sau:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ và các quy định pháp luật trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Kiểm soát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.
- Xem xét và rà soát tình hình tài chính của Công ty theo báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025 và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.
- Đưa ra các kiến nghị đối với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc (BTGD) về công tác quản trị, điều hành, kiểm soát chi phí và hệ thống vận hành của Công ty.
- Tham gia cùng HĐQT trong việc lựa chọn công ty kiểm toán.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin định kỳ và bất thường.
- Đóng góp ý kiến đối với các giải pháp thúc đẩy doanh thu, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

II. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 và đánh giá của BKS về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC và kết quả thẩm định của BKS, BKS thống nhất với ý kiến của

kiểm toán độc lập rằng Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của CTCP Công Viên Nước Đầm Sen tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày; đồng thời được lập phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.

1. Tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025

Các chỉ tiêu chính trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 như sau:

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2025	01/01/2025
TỔNG TÀI SẢN	382.867.235.146	374.158.399.169
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	358.878.324.504	348.939.495.211
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	16.794.505.300	71.659.210.972
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	328.067.256.375	266.667.256.375
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	10.774.716.065	7.492.819.422
IV. Hàng tồn kho	1.757.033.704	1.266.658.535
V. Tài sản ngắn hạn khác	1.484.813.060	1.853.549.907
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	23.988.910.642	25.218.903.958
I. Các khoản phải thu dài hạn	0	285.000.000
II. Tài sản cố định	17.610.644.817	21.540.889.983
III. Tài sản dở dang dài hạn	3.218.165.093	0
IV. Tài sản dài hạn khác	3.160.100.732	3.393.013.975
TỔNG NGUỒN VỐN	382.867.235.146	374.158.399.169
A. NỢ PHẢI TRẢ	27.495.335.832	57.908.541.813
I. Nợ ngắn hạn	26.405.410.909	56.848.840.255
II. Nợ dài hạn	1.089.924.923	1.059.701.558
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	355.371.899.314	316.249.857.356
I. Vốn góp của chủ sở hữu	120.830.090.000	120.830.090.000
II. Quỹ đầu tư phát triển	8.450.000.000	8.450.000.000
III. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	225.436.896.992	186.458.267.870
IV. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	654.912.322	511.499.486

Tổng tài sản tại ngày 31/12/2025 là 382.867.235.146 đồng, tăng 8.708.835.977 đồng, tương đương tỷ lệ tăng 2,33% so với đầu năm.

BKS đánh giá tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là lành mạnh, cơ cấu vốn an toàn, khả năng thanh khoản tốt và không có vấn đề trọng yếu cần lưu ý.

2. Tình hình thực hiện chi phí

Tình hình thực hiện chi phí năm 2025 như sau:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Tỷ lệ 2025/2024
Giá vốn hàng bán	85.619.542.543	78.278.533.227	91,43%
Chi phí bán hàng	13.637.256.105	12.564.261.992	92,13%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.801.310.206	18.082.368.762	91,32%
Tổng chi phí	119.058.108.854	108.925.163.981	91,49%
Doanh thu thuần	217.636.663.313	181.495.448.064	83,39%
Tỷ lệ tổng chi phí/DTT	54,70%	60,02%	109,71%

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 108.925.163.981 đồng, bằng 91,49% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu thuần trong năm 2025 là 60,02%, tăng so với mức 54,70% của cùng kỳ năm trước, chủ yếu do doanh thu trong năm sụt giảm.

- (i) Sức mua đối với dịch vụ vui chơi giải trí phục hồi chậm, người tiêu dùng có xu hướng thắt chặt chi tiêu; cùng với mức độ cạnh tranh ngày càng cao từ các loại hình giải trí thay thế, lượng khách và doanh thu chưa đạt kế hoạch.
- (ii) Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí cần thiết nhằm bảo đảm an toàn vận hành, duy tu - sửa chữa, truyền thông, cảnh quan môi trường và chất lượng dịch vụ; do đó, tỷ lệ chi phí trên doanh thu thuần tăng so với cùng kỳ.

BKS nhận thấy việc chưa hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2025 chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan của thị trường và điều kiện kinh doanh, trong khi Công ty vẫn chủ động duy trì nền tảng vận hành, thương hiệu và bảo đảm an toàn khai thác.

3. Kết quả kinh doanh năm 2025

Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm 2025:

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện/Kế hoạch	Tỷ lệ 2025/2024
Doanh thu bán hàng	181.495.448.064	217.636.663.313	225.000.000.000	80,66%	83,39%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.216.914.837	132.017.120.770	126.524.000.000	81,58%	78,18%
Doanh thu hoạt động tài chính	19.108.141.550	17.739.345.302	12.450.000.000	153,48%	107,72%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	91.696.475.824	116.370.968.830	103.000.000.000	89,03%	78,80%

Chỉ tiêu	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện/Kế hoạch	Tỷ lệ 2025/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.144.280.545	23.614.610.818	21.000.000.000	91,16%	81,07%
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	170.223.365	163.942.251			103,83%
Lợi nhuận sau thuế	72.381.971.914	92.592.415.761	82.000.000.000	88,27%	78,17%

- Trong năm 2025, tổng số lượt khách đến Công viên nước đạt 801.005 lượt khách, đạt 76,3% so với kế hoạch (kế hoạch 1.050.000 lượt khách) và giảm 21,2% so với cùng kỳ (năm 2024 tổng số lượt khách 1.016.972).

- Doanh thu thuần trong năm đạt 181.495.448.064 đồng, đạt 80,66% kế hoạch năm và giảm 16,61% so với cùng kỳ năm trước.

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 91.696.475.824 đồng, đạt 89,03% kế hoạch năm và giảm 21,20% so với cùng kỳ.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 72.381.971.914 đồng, đạt 88,27% kế hoạch năm và giảm 21,83% so với cùng kỳ năm trước.

Nhìn chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty chưa đạt kế hoạch đề ra và giảm so với năm trước. Tuy nhiên, hoạt động của Công ty vẫn được duy trì ổn định và tình hình tài chính lành mạnh.

III. Đánh giá việc lựa chọn và tính độc lập của đơn vị kiểm toán

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

Ban Kiểm soát nhận thấy việc lựa chọn đơn vị kiểm toán được thực hiện đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện kiểm toán, đơn vị kiểm toán đã tuân thủ các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và bảo đảm tính độc lập, khách quan theo quy định.

Ban Kiểm soát không ghi nhận vấn đề nào ảnh hưởng đến tính độc lập của kiểm toán viên và thống nhất với ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

IV. Tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025

1. Về các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ	Thực hiện 2025	Tỷ lệ
Doanh thu thuần:	225 tỷ đồng	181,50 tỷ đồng	80,66%
Lợi nhuận trước thuế:	103 tỷ đồng	91,70 tỷ đồng	89,03%
Lợi nhuận sau thuế:	82 tỷ đồng	72,38 tỷ đồng	88,27%
Tổng quỹ lương CBNV và thù lao HĐQT, BKS: 25% doanh thu thuần; trong đó quỹ thù lao HĐQT và BKS: 2% doanh thu thuần	25%/DTT	25%/DTT	100%

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ	Thực hiện 2025	Tỷ lệ
Tỷ lệ cổ tức	24%/mệnh giá	Dự kiến 40% (*)	166,67%
Trích quỹ khen thưởng	5% lợi nhuận sau thuế	Dự kiến 5% lợi nhuận sau thuế (*)	100%

(*) HDQT dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua mức chi cổ tức 40% và trích quỹ khen thưởng 5% lợi nhuận sau thuế.

2. Các vấn đề khác:

Công ty đã hoàn thành việc công bố thông tin với UBCKNN về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49% (bốn mươi chín phần trăm), đồng thời thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen.

V. Thực hiện chi trả thu nhập, thù lao HĐQT và BKS năm 2025:

Trong năm 2025, Công ty thực hiện chi trả thu nhập, thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, quy chế tài chính và quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty.

Chi tiết thu nhập, thù lao các thành viên HĐQT, BKS trong năm 2025 như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập, thù lao năm 2025 (đồng)	Ghi chú
1	Ông Trần Việt Anh	Chủ tịch HĐQT	1.573.333.338	
2	Ông Hoàng Văn Bá	Phó Chủ tịch HĐQT	928.888.891	
3	Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT	797.777.775	
4	Ông Trần Oanh	Thành viên HĐQT độc lập	799.999.997	
5	Ông Yabe Hirota	Thành viên HĐQT	385.555.554	Bầu bổ sung từ 24/02/2025
6	Bà Bùi Thị Kim Tuyền	Trưởng Ban kiểm soát	929.444.447	
7	Bà Nguyễn Thị Nguyên	Thành viên BKS	542.777.777	
8	Ông Huỳnh Ngọc Cách	Thành viên BKS	542.222.221	

Ghi chú: Số liệu bao gồm các khoản thu nhập, thù lao được chi trả/ghi nhận trong năm 2025; trong đó có khoản thưởng liên quan đến kết quả năm 2024.

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh bất kỳ giao dịch hoặc lợi ích vật chất, phi vật chất nào khác dành riêng cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát ngoài các nội dung đã công bố.

VI. Kết quả hoạt động giám sát của BKS đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý Công ty trong năm 2025

Trên cơ sở phạm vi giám sát đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý Công ty, BKS đánh giá như sau:

- Năm 2025, HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp trực tiếp và 07 lần lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để quyết định các vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ của HĐQT;
- Các nghị quyết của HĐQT được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định; nội dung các nghị quyết phù hợp với nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.
- HĐQT và BTGD Công ty đã triển khai nghiêm túc các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty trong công tác quản lý, điều hành; một số chỉ tiêu kế hoạch chưa hoàn thành chủ yếu do các yếu tố khách quan của thị trường và điều kiện kinh doanh.
- BKS ghi nhận HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý Công ty đã thực hiện công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định pháp luật.
- Trên cơ sở tài liệu, thông tin được cung cấp và kết quả giám sát trong năm, BKS không ghi nhận dấu hiệu bất thường trong công tác quản trị, điều hành Công ty.

VII. Đánh giá việc tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty

Qua hoạt động giám sát trong năm 2025, Ban Kiểm soát nhận thấy Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty đã thực hiện quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Trong phạm vi giám sát của mình, Ban Kiểm soát không ghi nhận vi phạm nào liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định quản trị nội bộ trong năm 2025.

VIII. Báo cáo giao dịch của các bên có liên quan trong năm 2025

Các giao dịch phát sinh trong năm 2025 giữa Công ty mẹ với các bên có liên quan như sau:

STT	Các giao dịch với bên có liên quan	Số tiền (đồng)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ phát sinh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - cổ đông lớn của Công ty.	42.166.666
2	Mua hàng hóa, vật tư phát sinh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - cổ đông lớn của Công ty.	960.828.148
3	Chi phí bán hàng phát sinh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - cổ đông lớn của Công ty.	2.888.888.892

STT	Các giao dịch với bên có liên quan	Số tiền (đồng)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp, trong đó:	367.934.534
	- Phát sinh tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - cổ đông lớn của Công ty	232.701.196
	- Phát sinh tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia - Chi nhánh Hồ Chí Minh - công ty có liên quan	119.250.000
	- Phát sinh tại Công ty Cổ phần Sacom - Tuyên Lâm - công ty có liên quan	15.983.338
5	Chi trả cổ tức	21.346.080.000
	- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ - cổ đông lớn của Công ty.	16.209.736.000
	- Ông Kenji Yabe – cổ đông lớn của Công ty	5.136.344.000

IX. Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

Trên cơ sở hoạt động giám sát trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản trị rủi ro của Công ty thông qua việc rà soát các quy trình, quy chế quản lý nội bộ; theo dõi việc thực hiện các quy định trong hoạt động tài chính, kế toán, quản lý tài sản, mua sắm, bán hàng và công bố thông tin.

BKS nhận thấy Công ty đã xây dựng và triển khai các quy trình kiểm soát nội bộ cơ bản phù hợp với quy mô hoạt động và đặc thù kinh doanh. Các bộ phận chức năng đã thực hiện các quy trình nghiệp vụ theo quy định, góp phần hạn chế rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đảm bảo việc quản lý tài chính, tài sản của Công ty.

Trong phạm vi giám sát của mình, BKS không ghi nhận sai sót trọng yếu hoặc rủi ro đáng kể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty trong năm 2025.

BKS kiến nghị Công ty tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và tăng cường công tác quản trị rủi ro, đặc biệt trong các lĩnh vực liên quan đến vận hành dịch vụ, quản lý chi phí, đầu tư và thích ứng với các biến động của thị trường dịch vụ vui chơi giải trí.

X. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và BTGD trong năm 2025

- Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý của Công ty trong năm 2025 được thực hiện thông suốt, chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông và tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
- BKS được HĐQT, BTGD và các bộ phận chức năng trong Công ty phối hợp, tạo điều kiện thuận lợi trong việc cập nhật tình hình hoạt động của Công ty, thu thập thông tin, tài liệu phục vụ công tác kiểm tra, giám sát.

- BKS được mời tham dự và có ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT; các báo cáo, tài liệu, thông tin về các cuộc họp cũng như các nghị quyết của HĐQT được cung cấp đầy đủ, kịp thời, tạo điều kiện để BKS thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình.

XI. KIẾN NGHỊ VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2026

Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, BKS đánh giá hoạt động của HĐQT và BTGD Công ty trong năm 2025 đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và triển khai nghiêm túc Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025, chủ yếu do sức mua thị trường dịch vụ vui chơi giải trí phục hồi chậm, mức độ cạnh tranh gia tăng, thời tiết không thuận lợi tại một số thời điểm và xu hướng tiêu dùng thận trọng của khách hàng. Tuy nhiên, tình hình tài chính của Công ty vẫn lành mạnh, thanh khoản tốt.

BKS kiến nghị HĐQT và BTGD một số nội dung sau:

- Nghiên cứu, xây dựng và triển khai thêm các chương trình mới; đa dạng hóa sản phẩm và đẩy mạnh bán hàng đa kênh để thích ứng với xu hướng tiêu dùng thận trọng của thị trường, thu hút khách đến vui chơi tại công viên nước, qua đó góp phần tăng trưởng doanh thu và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Tiếp tục phát triển thương hiệu DSN là địa điểm vui chơi an toàn, xanh, sạch, đẹp, thân thiện, hấp dẫn, văn minh.
- Tăng cường công tác dự báo thị trường, kiểm soát chặt chẽ chi phí, xây dựng các kịch bản kinh doanh linh hoạt theo mùa vụ và thời tiết; đồng thời tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp văn minh, chuyên nghiệp, minh bạch.

Phương hướng hoạt động của BKS năm 2026

Trong năm 2026, BKS tiếp tục thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS, tập trung vào các nội dung sau:

- Giám sát việc chấp hành quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty trong công tác quản trị, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty.
- Xem xét, thẩm định Báo cáo tài chính soát xét bán niên và Báo cáo tài chính kiểm toán năm của Công ty, bảo đảm việc lập và trình bày báo cáo tuân thủ quy định, chuẩn mực kế toán hiện hành và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty.
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026. Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng kính trình ĐHĐCĐ.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT;
- BTGD;
- Lưu: BKS, VT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

[Đã ký]

Bùi Thị Kim Tuyên



DAM SEN WATER PARK CORPORATION

Address: No. 3 Hoa Binh, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City

Tel: 028 3858 8418

Email: lienhe@damsenwaterpark.com.vn

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

REPORT OF THE BOARD OF SUPERVISORS ON THE 2025 OPERATIONS AND THE 2026 OPERATIONAL PLAN

To: General Meeting of Shareholders of Dam Sen Water Park Corporation

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020, as amended and supplemented; the Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019, as amended and supplemented; Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated 31/12/2020 of the Government, as amended and supplemented; and other relevant legal regulations.
- Pursuant to the Company Charter of Dam Sen Water Park Corporation.
- Pursuant to the Regulations on the Operation of the Board of Supervisors of Dam Sen Water Park Corporation.

The Board of Supervisors (BOS) kindly reports to the General Meeting of Shareholders (GMS) on the results of inspection and supervision of the activities of Dam Sen Water Park Corporation for the fiscal year ending on 31/12/2025 and the 2026 operational plan, as follows:

I. Activities of the Board of Supervisors in 2025

1. List of Members of the Board of Supervisors

No.	Members of the Board of Supervisors	Position	The date becoming to be the member of the Board of Supervisors	Qualification
1	Ms. Bui Thi Kim Tuyen	Head of the Board of Supervisors	28/03/2023	Master's degree in Finance and Banking. Bachelor's degree in Laws
2	Ms. Nguyen Thi Nguyen	Supervisor	28/03/2023	Bachelor's degree in Economics (Finance and Accounting)
3	Mr. Huynh Ngoc Cach	Supervisor	28/03/2023	Bachelor's degree in Economics

2. Performance of the Board of Supervisors in 2025

In 2025, the BOS held 05 meetings, with 100% attendance by all members. Based on the results of its activities during the year, the Board of Supervisors assessed that it had fully performed its functions and duties in accordance with applicable regulations; All members fulfilled their assigned responsibilities and coordinated closely in supervisory and inspection activities. The meetings primarily focused on reporting on assigned tasks, exchanging information and reaching consensus on supervisory matters relating to the Company’s operations.

No.	Content	Date	Details
1	The First meeting	03/02/2025	The Report of the BOS submitted to the Annual General Meeting of Shareholders in 2025.
2	The Second Meeting	13/02/2025	The Report of the BOS on the supervision of business operations of Dam Sen Water Park Corporation for Q4/2024 and 2024, together with the Board’s recommendations.
3	The Third Meeting	25/04/2025	The Report of the BOS on the supervision of business operations of Dam Sen Water Park Corporation for the Q1/2025, together with the Board’s recommendations.
4	The Fourth Meeting	11/07/2025	The Report of the BOS on the supervision of business operations of Dam Sen Water Park Corporation for the Q2/2025 and the first six months of 2025, together with the Board’s recommendations.
5	The Fifth Meeting	24/10/2025	The Report of the Board of Supervisors on the supervision of business operations of Dam Sen Water Park Corporation for the Q3/2025 and the first nine months of 2025, together with the Board’s recommendations.

In addition, members of the BOS attended 04 in-person meetings of the Board of Directors in order to promptly capture the strategic directions and instructions issued by the Board of Directors regarding the Company’s business operations. The BOS also provided opinions on matters within the authority of the Board of Directors and were granted full access to relevant documents and resolutions related to the Company’s corporate governance.

During the year, the BOS conducted supervisory and inspection activities focusing on the following key areas:

- Monitoring compliance with the Company Charter and applicable legal regulations in the management and operation of the Company’s business activities.
- Supervising the implementation of the 2025 GMS Resolution.

- Reviewing and examining the Company's financial position based on the reviewed financial statements for the first 6 months of 2025 and the audited financial statements for 2025.
- Providing recommendations to the Board of Directors and the Executive Board (EB) regarding the Company's governance, management, cost control, operational systems, etc..
- Participating with the Board of Directors in the selection of an auditing firm.
- Supervising the disclosure of periodic and extraordinary information.
- Providing input on solutions to enhance revenue growth, strengthen cost control and improve the Company's operational efficiency.

II. Assessment of the 2025 financial statements and the BOS's evaluation of the Company's business performance in 2025:

Based on the Company's 2025 financial statements, the audit report from AASC Auditing Firm Company Limited, and the verification work carried out by the BOS on these reports, the BOS agrees with the opinion of the independent auditor that the separate financial statements and the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Dam Sen Water Park Corporation as at 31/12/2025, as well as the results of operations and cash flows for the fiscal year ended on the same date, and are prepared in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprises Accounting System, and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of financial statements.

1. Financial Position as at 31/12/2025

The key items on the Consolidated Balance Sheet as at 31/12/2025 are as follows:

Unit: VND

ITEMS	31/12/2025	01/01/2025
TOTAL ASSETS	382.867.235.146	374.158.399.169
A. CURRENT ASSETS	358.878.324.504	348.939.495.211
I. Cash and cash equivalents	16.794.505.300	71.659.210.972
II. Short-term financial investments	328.067.256.375	266.667.256.375
III. Short-term receivables	10.774.716.065	7.492.819.422
IV. Inventories	1.757.033.704	1.266.658.535
V. Other current assets	1.484.813.060	1.853.549.907
B. LONG-TERM ASSETS	23.988.910.642	25.218.903.958
I. Long-term receivables	0	285.000.000
II. Fixed assets	17.610.644.817	21.540.889.983
III. Long-term assets under construction	3.218.165.093	0

IV. Other long-term assets	3.160.100.732	3.393.013.975
TOTAL SOURCES	382.867.235.146	374.158.399.169
A. LIABILITIES	27.495.335.832	57.908.541.813
I. Short-term liabilities	26.405.410.909	56.848.840.255
II. Long-term liabilities	1.089.924.923	1.059.701.558
B. OWNER'S EQUITY	355.371.899.314	316.249.857.356
I. Contributed capital	120.830.090.000	120.830.090.000
II. Development and investment funds	8.450.000.000	8.450.000.000
III. Undistributed earnings	225.436.896.992	186.458.267.870
IV. Non-controlling interests	654.912.322	511.499.486

Total Assets as at 31/12/2025 were 382.867.235.146 VND, an increase of 8.708.835.977 VND, equivalent to a growth rate of 2,33% compared to the beginning of the year

The BOS assesses that, as at 31/12/2025, the Company's financial position is sound, with a safe capital structure, good liquidity and no material issues requiring attention.

2. Expenses performance

The Expenses performance for 2025 is as follows:

Unit: VND

Items	Actual 2024	Actual 2025	2025/2024
Cost of goods sold	85.619.542.543	78.278.533.227	91,43%
Selling expenses	13.637.256.105	12.564.261.992	92,13%
General and Administrative expenses	19.801.310.206	18.082.368.762	91,32%
Total expenses	119.058.108.854	108.925.163.981	91,49%
Net revenue	217.636.663.313	181.495.448.064	83,39%
Total expenses/ Net revenue	54,70%	60,02%	109,71%

The total expenses for 2025 were 108.925.163.981 VND, equivalent to 91,49% of the same period last year. However, the total expense-to-net revenue ratio increased to 60.02% from 54.70% in the same period last year, mainly due to a decline in revenue during the year.

- (i) Purchasing power for leisure and entertainment services recovered slowly, while consumers tended to tighten discretionary spending. Together with increasingly intense competition from alternative entertainment offerings, visitor volume and revenue did not meet the approved plan.
- (ii) The Company continued to maintain necessary expenditures to ensure operational safety, maintenance and repairs, communications, environmental

landscaping and service quality; consequently, the ratio of operating expenses to net revenue increased compared with the corresponding period.

The BOS considers that the failure to achieve the 2025 business plan was mainly attributable to objective market conditions and operating environment factors, while the Company proactively maintained its operational foundation, brand position and safe operating standards.

3. Business Performance in 2025

Key items of the consolidated income statement in 2025:

Unit: VND

ITEMS	ACTUAL 2025	ACTUAL 2024	PLAN 2025	RESULTS/ PLANS	RATIO 2025/2024
Net revenue	181.495.448.064	217.636.663.313	225.000.000.000	80,66%	83,39%
Gross profit from sales and service provision	103.216.914.837	132.017.120.770	126.524.000.000	81,58%	78,18%
Financial income	19.108.141.550	17.739.345.302	12.450.000.000	153,48%	107,72%
Total accounting profit before tax	91.696.475.824	116.370.968.830	103.000.000.000	89,03%	78,80%
Current income tax expense	19.144.280.545	23.614.610.818	21.000.000.000	91,16%	81,07%
Deferred income tax expense	170.223.365	163.942.251			103,83%
Net profit after tax	72.381.971.914	92.592.415.761	82.000.000.000	88,27%	78,17%

- In 2025, the total number of visitors to the water park was 801.005 visitors, reached 76,3% of the plan (the plan was 1.050.000 visitors) and decreased by 21,2% compared to the same period last year (in 2024, the total number of visitors was 1.016.972).

- Net revenue for the period was 181.495.448.064 VND, reached 80,66% of the annual plan and decreasing by 16,61% compared to the same period last year.

- Total accounting profit before tax for the period was 91.696.475.824 VND, reached 89,03% of the annual plan and decreasing by 21,20% compared to the same period last year.

- Profit after tax for the period was 72.381.971.914 VND, reached 88,27% of the annual plan and decreasing by 21,83% compared to the same period last year.

Overall, the Company's business performance in fiscal year 2025 did not meet the planned targets and declined compared to the previous year. However, operations remained stable and the Company's financial position remained sound.

III. Assessment of the selection and independence of the auditing firm

In accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025, the Company selected AASC Auditing Firm Company Limited as the independent auditor to conduct the review of the Company's separate and consolidated financial statements for the first six months of 2025 and the audit of the financial statements for fiscal year 2025.

The BOS considers that the selection of the auditing firm was carried out within proper authority and in compliance with applicable legal regulations. During the audit process, the auditing firm complied with Vietnamese auditing standards and ensured independence and objectivity in accordance with the relevant regulations.

The BOS did not identify any issues affecting the independence of the auditors and concurs with the audit opinion issued for the Company's financial statements for fiscal year 2025.

IV. Implementation of the 2025 General Meeting of Shareholders Resolution

1. Financial Indicators

Items	GMS Resolution	Actual 2025	Ratio
Net revenue:	225 billion VND	181,50 billion VND	80,66%
Profit before tax:	103 billion VND	91,70 billion VND	89,03%
Profit after tax:	82 billion VND	72,38 billion VND	88,27%
Total salary fund for employees and remuneration of the BOD and the BOS: 25% of net revenue; of which remuneration for the BOD and the BOS: 2% of net revenue.	25%/Net revenue	25%/ Net revenue	100%
Dividends rate	24% /par value	Projected at 40% (*)	166,67%
Allocation to the bonus fund	5% profit after tax	Expected 5% profit after tax (*)	100%

() The Board of Directors plans to submit to the 2026 Annual General Meeting of Shareholders for approval a dividend distribution rate of 40% and an allocation to the bonus fund equivalent to 5% of profit after tax.*

2. Other matters:

The Company has completed information disclosure to the State Securities Commission of Vietnam regarding the maximum foreign ownership ratio of 49% (forty-nine percent) and has amended and supplemented the Company Charter of Dam Sen Water Park Corporation accordingly.

V. Remuneration for the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2025:

In 2025, the Company paid income and remuneration to members of the BOD and the BOS in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders, the Company's financial regulations and internal spending regulations.

Details of income and remuneration of members of the BOD and the BOS in 2025 are as follows:

No	Full name	Position	Income and remuneration in 2025 (VND)	Note
1	Mr. Tran Viet Anh	Chairman of the Board of Directors	1.573.333.338	
2	Mr. Hoang Van Ba	Vice Chairman of the Board of Directors	928.888.891	
3	Mr. Phuong Xuan Thuy	Member of the Board of Directors	797.777.775	
4	Mr. Tran Oanh	Independent Member of the Board of Directors	799.999.997	
5	Mr. Yabe Hirotaka	Member of the Board of Directors	385.555.554	Additionally elected from 24/02/2025
6	Ms. Bui Thi Kim Tuyen	Head of the Board of Supervisors	929.444.447	
7	Ms. Nguyen Thi Nguyen	Member of the Board of Supervisors	542.777.777	
8	Mr. Huynh Ngoc Cach	Member of the Board of Supervisors	542.222.221	

Note: The figures include income and remuneration paid/recognized in 2025, including bonuses related to the performance of 2024.

In 2025, there were no other transactions or additional material or non-material benefits provided specifically to members of the Board of Directors and the Board of Supervisors beyond the disclosed items.

VI. Results of the BOS's Supervision of the Activities of the Board of Directors, the Executive Board, and the Company's Management in 2025

Through the supervision of the activities of the Board of Directors, the Executive Board, and the Company's management, the BOS provides the following assessments:

- In 2025, the Board of Directors held 04 in-person meetings and conducted 07 occasions of soliciting written opinions from its members to resolve matters within its functions and duties.
- Resolutions of the Board of Directors were issued in accordance with proper authority, order and procedures as prescribed; their contents were consistent with the resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Company Charter and relevant legal regulations.
- The Board of Directors and the Executive Board of the Company have duly implemented the resolutions of the General Meeting of Shareholders in 2025 and complied with applicable laws and the Company Charter in management and

operations; certain targets were not achieved mainly due to objective market factors and business conditions.

- The Board of Supervisors acknowledges that the Board of Directors, the Executive Board and the Company’s management personnel have complied with regulations on periodic and extraordinary information disclosure.
- Based on the documents and information provided, as well as the results of supervision during the year, the Board of Supervisors did not identify any irregularities in the Company’s governance and management activities.

VII. Assessment of compliance with laws and the Company Charter

Based on supervisory activities conducted in 2025, the Board of Supervisors considers that the Board of Directors, the Executive Board and the Company’s management personnel have managed and operated the Company’s business activities in compliance with applicable laws, the Company Charter and the resolutions of the General Meeting of Shareholders.

The Company has fully fulfilled its information disclosure obligations as a public company in accordance with regulations on securities and the stock market.

Within the scope of its supervision, the Board of Supervisors did not identify any material violations related to compliance with laws, the Company Charter or internal governance regulations during 2025.

VIII. Transactions with related parties in 2025

Transactions between the Company with its related parties in 2025 are as follows:

No	Transactions with related parties	Amount (VND)
1	Revenue from sales and services – incurred with Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company – Major shareholder of the Company	42.166.666
2	Purchases of materials, goods and services – incurred with Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company – Major shareholder of the Company	960.828.148
3	Selling expenses – incurred with Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company – Major shareholder of the Company	2.888.888.892
4	General and administrative expenses, which: - Incurred with Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company – Major shareholder of the Company	367.934.534 232.701.196 119.250.000

No	Transactions with related parties	Amount (VND)
	- Incurred with National Securities Corporation – Ho Chi Minh City Branch – a related company. - Incurred with Sacom – Tuyen Lam Joint Stock Company – a related company.	15.983.338
5	Dividends paid - Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company – Major shareholder of the Company - Mr. Kenji Yabe – Major shareholder of the Company	21.346.080.000 16.209.736.000 5.136.344.000

IX. Assessment of the internal control system and risk management

Based on supervisory activities conducted in 2025, the Board of Supervisors reviewed the Company's internal control system and risk management framework through the examination of internal processes and regulations, as well as monitoring compliance in financial management, accounting, asset management, procurement, sales and information disclosure.

The Board of Supervisors notes that the Company has established and implemented internal control processes that are generally appropriate to its scale and business characteristics. Functional departments have complied with prescribed procedures, thereby contributing to mitigating operational risks and ensuring proper management of the Company's finances and assets.

Within the scope of its supervision, the Board of Supervisors did not identify any material misstatements or significant risks affecting the Company's financial position and operations in 2025.

The Board of Supervisors recommends that the Company continue to review and enhance its internal control system and strengthen risk management practices, particularly in areas relating to service operations, cost management, investment activities and adaptation to fluctuations in the leisure and entertainment market.

X. Assessment of coordination among the Board of Supervisors, the Board of Directors and the Executive Board in 2025

- Coordination among the Board of Supervisors, the Board of Directors, the Executive Board and the Company's management personnel in 2025 was conducted in a smooth and effective manner, on the basis of serving the common interests of the Company and its shareholders, and in compliance with applicable laws and the Company Charter.

- The Board of Supervisors was supported by the Board of Directors, the Executive Board, and functional departments within the Company, facilitating the updating of the Company's operational status and the collection of information and documents for inspection and supervision purposes.
- The Company's Board of Supervisors was invited to attend and provide opinions at Board of Directors meetings. Reports, documents, and information regarding the meetings, as well as resolutions of the Board of Directors, were fully and promptly provided to the Board of Supervisors, enabling them to effectively fulfill their functions and duties.

XI. RECOMMENDATIONS AND OPERATIONAL PLAN OF THE BOARD OF SUPERVISORS FOR 2026

Within its authority and responsibilities, the Board of Supervisors assesses that the activities of the Board of Directors and the Executive Board in 2025 were conducted in full compliance with applicable laws, the Company Charter and the resolutions of the General Meeting of Shareholders. The Company did not achieve its revenue and profit targets for 2025, mainly due to slow recovery in demand for leisure services, intensified competition, unfavorable weather conditions during certain periods and cautious consumer spending behavior. However, the Company's financial position remains sound, with good liquidity.

The Board of Supervisors proposes that the Board of Directors and the Executive Board consider the following:

- Research, develop and implement new programs; diversify products and accelerate multi-channel sales to adapt to cautious consumption trends, attract visitors to the water park and thereby support revenue growth and operational efficiency.
- Continue strengthening the DSN brand as a safe, green, clean, friendly, attractive and civilized leisure destination.
- Enhance market forecasting capabilities, strictly control costs and develop flexible business scenarios based on seasonality and weather conditions, while continuing to build a professional, transparent and disciplined corporate culture.

Operational plan of the Board of Supervisors for 2026

In 2026, the Board of Supervisors will continue to fully implement the functions and duties stipulated in the Law on Enterprises, the Company's Charter, and the Board of Supervisors' Regulations, with the following key focuses:

- Supervise compliance with legal regulations and the Company's Charter in the management and operation of business activities.

- Supervise the implementation of the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.
- Review and assess the Company's 6-month reviewed financial statements and annual audited financial statements to ensure compliance with prevailing accounting regulations and standards, providing a truthful and fair representation of the Company's financial position.
- Other duties as stipulated by the Law on Enterprises and the Company's Charter.

The above constitutes the full report on the activities of the Board of Supervisors for 2025 and the operational plan for 2026. The Board of Supervisors kindly submitted to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

Kindly submitted

Recipients:

- *Shareholders*
- *BOD*
- *EB*
- *Archived: BOS, office.*

**ON BEHALF OF BOARD OF
SUPERVISORS
HEAD OF BOARD OF SUPERVISORS**

[Signed]

Bui Thi Kim Tuyen