

Số/No.: 39 /CVNĐS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 4 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 27, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

- Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 1 năm 2026/ *The separate and consolidated financial statements for Q1 2026.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty 27/04/2026 tại đường dẫn: <https://www.damsenwaterpark.com.vn>

This information was disclosed on the Company's website on April 27, 2026 at the following link: <https://www.damsenwaterpark.com.vn>

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

We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information.

Tài liệu đính kèm/Attached files:

BCTC riêng và hợp nhất Quý 1/2026

(Tiếng Việt + Tiếng Anh)

The separate and consolidated financial
Statements for Q1 2026

(Vietnamese + English version)

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

TỔNG GIÁM ĐỐC/General Director



Vũ Ngọc Tuấn

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		332,784,954,950	357,501,917,032
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	8,974,134,507	16,786,680,674
111	1. Tiền		6,974,134,507	5,286,680,674
112	2. Các khoản tương đương tiền		2,000,000,000	11,500,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	313,967,256,375	328,067,256,375
121	1. Chứng khoán kinh doanh		42,067,256,375	42,067,256,375
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		271,900,000,000	286,000,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7,714,718,652	10,773,716,065
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	47,809,000	23,085,000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	239,714,218	1,307,625,328
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	7,427,195,434	9,443,005,737
140	IV. Hàng tồn kho	08	1,503,352,379	1,643,675,162
141	1. Hàng tồn kho		1,503,352,379	1,643,675,162
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		625,493,037	230,588,756
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	625,493,037	230,588,756
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		25,932,997,035	24,713,166,494
220	II. Tài sản cố định		15,379,749,436	10,912,856,146
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	15,379,749,436	10,905,952,746
222	- Nguyên giá		102,014,237,651	96,270,020,832
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(86,634,488,215)	(85,364,068,086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	6,903,400
228	- Nguyên giá		20,522,931,962	20,522,931,962
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20,522,931,962)	(20,516,028,562)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		-	3,218,165,093
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	3,218,165,093
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	04	10,350,375,387	10,350,375,387
261	1. Đầu tư vào công ty con		15,800,000,000	15,800,000,000
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(5,449,624,613)	(5,449,624,613)
270	VII Tài sản dài hạn khác		202,872,212	231,769,868
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	202,872,212	231,769,868
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		358,717,951,985	382,215,083,526



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		23,011,729,663	26,405,410,909
310	I. Nợ ngắn hạn		23,011,729,663	26,405,410,909
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1,720,432,066	1,138,209,734
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		925,082,470	-
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	5,942,675,392	3,482,831,114
315	4. Phải trả người lao động		1,911,031,108	8,617,636,734
319	5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		3,777,780	6,490,742
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	260,619,207	883,130,945
322	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	8,000,000,000	8,000,000,000
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4,248,111,640	4,277,111,640
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		335,706,222,322	355,809,672,617
400	Vốn chủ sở hữu	18	335,706,222,322	355,809,672,617
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
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		206,426,132,322	226,529,582,617
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		197,530,361,017	147,318,039,473
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		8,895,771,305	79,211,543,144
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		358,717,951,985	382,215,083,526

Lê Thị Hồng Bích
Người lập

Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
QUÝ 1 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	01/01/2026 -> 31/03/2026	01/01/2025 -> 31/03/2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	36,490,309,359	37,766,465,858	36,490,309,359	37,766,465,858
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		36,490,309,359	37,766,465,858	36,490,309,359	37,766,465,858
4. Giá vốn hàng bán	11	21	18,270,688,963	18,863,689,140	18,270,688,963	18,863,689,140
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18,219,620,396	18,902,776,718	18,219,620,396	18,902,776,718
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	421,932,963	333,850,353	421,932,963	333,850,353
8. Chi phí tài chính	23		-	-	-	-
- Trong đó: chi phí đi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25	23	3,069,579,297	3,774,008,251	3,069,579,297	3,774,008,251
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4,454,788,681	4,402,555,069	4,454,788,681	4,402,555,069
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11,117,185,381	11,060,063,751	11,117,185,381	11,060,063,751
12. Thu nhập khác	31	25	2,528,750	361,479,250	2,528,750	361,479,250
13. Chi phí khác	32		-	-	-	-
14. Lợi nhuận khác	40		2,528,750	361,479,250	2,528,750	361,479,250
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11,119,714,131	11,421,543,001	11,119,714,131	11,421,543,001
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	2,223,942,826	2,613,986,769	2,223,942,826	2,613,986,769
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		8,895,771,305	8,807,556,232	8,895,771,305	8,807,556,232

Lê Thị Hồng Bích
Lập biểu

Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng



Wu Ngọc Tuấn
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2026 -> 31/03/2026 VND	01/01/2025 -> 31/03/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		11,119,714,131	11,421,543,001
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1,277,323,529	1,066,072,731
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(421,932,963)	(333,850,353)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		11,975,104,697	12,153,765,379
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		58,907,112	239,162,097
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		140,322,783	(1,125,479,131)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2,824,087,168)	(731,445,909)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(366,006,625)	(180,677,656)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3,122,419,384)	(2,876,024,305)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29,000,000)	(700,000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5,832,821,415	7,478,600,475
	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		(1,504,927,726)	(1,439,504,000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(43,200,000,000)	(32,100,000,000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		57,300,000,000	16,500,000,000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2,400,899,264	943,370,908
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		14,995,971,538	(16,096,133,098)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2026 -> 31/03/2026 VND	01/01/2025 -> 31/03/2025 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(28.641.339.120)	(28.731.086.435)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(28.641.339.120)	(28.731.086.435)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(7.812.546.167)	(37.348.619.058)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		16.786.680.674	71.643.379.835
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ.	03	8.974.134.507	34.294.760.777

Lê Thị Hồng Bích
Người lập

Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng



Yù Ngọc Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

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 chính 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 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là: 168 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 167 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 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 chi phí chờ phân bổ
- 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, tiền đang chuyển.

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 theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng.... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. 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 lũy 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 . Chi phí chờ phân bổ

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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

2.12 . 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.

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

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

2.14 . 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

2.15 . 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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

2.16 . 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 .

2.17. 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.

2.18. 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, 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.

2.19. 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.

2.20. 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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1,961,559,012	2,090,603,244
Tiền gửi không kỳ hạn	5,012,575,495	3,196,077,430
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN TP.HCM	1,578,917,690	372,583,356
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	2,929,676,680	2,588,575,175
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP HCM	406,086,485	135,408,151
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia	97,894,640	99,510,748
Các khoản tương đương tiền	2,000,000,000	11,500,000,000
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân	2,000,000,000	11,500,000,000
	8,974,134,507	16,786,680,674

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 2.000.000.000 VND được gửi ngày 19/03/2026 tại Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân với lãi suất 4.7%/ năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ^(*)	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	176,700,000,000	176,700,000,000	-	188,400,000,000	188,400,000,000	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP HCM	95,200,000,000	95,200,000,000	-	97,600,000,000	97,600,000,000	-
	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-

(*) Tại ngày 31/03/2026, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 271.900.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á với lãi suất từ 6.4%/năm đến 8.5%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	Số lượng chứng khoán	31/03/2026			01/01/2026			
			Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	
- Tổng giá trị cổ phiếu									
Tổng Công ty Dược Việt Nam ⁽¹⁾	DVN	1,676,000	29,373,995,000	34,693,200,000	-	1,676,000	29,373,995,000	37,710,000,000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC ⁽²⁾	OPC	563,300	12,693,261,375	12,561,590,000	-	563,300	12,693,261,375	13,519,200,000	-
		2,239,300	42,067,256,375	47,254,790,000	-	2,239,300	42,067,256,375	51,229,200,000	-

⁽¹⁾ Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/03/2026

⁽²⁾ Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/03/2026

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)
	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)

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.

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 biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
- Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	94.05%	94.05%	Sản xuất, thương mại

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	<i>47,809,000</i>	-	<i>23,085,000</i>	-
Các đối tượng khác	47,809,000	-	23,085,000	-
	47,809,000	-	23,085,000	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	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 THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ Y TẾ DHA	84,170,250	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Xây Dựng Môi Trường Đặng Phát	105,000,000	-	105,000,000	-
Trả trước cho người bán khác	50,543,968	-	181,501,328	-
	239,714,218	-	1,307,625,328	-



7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi (*)	6,524,057,534	-	8,503,023,835	-
Tạm ứng	824,369,000	-	764,669,000	-
Ký cược, ký quỹ	50,000,000	-	50,000,000	-
Phải thu khác	28,768,900	-	125,312,902	-
	7,427,195,434	-	9,443,005,737	-

(*) Tại ngày 31/03/2026 chi tiết theo đối tượng phải thu về lãi tiền gửi:

Đối tượng	Số tiền lãi phải thu VND	Lãi suất	Diễn giải	Thời điểm nhận tiền lãi
- NH TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân	4,472,769,863	Từ 6.4% đến 7.5%	- Khoản lãi dự thu của 44 HĐTG có kỳ hạn từ ngày kí HĐTG đến ngày 31/12/2025 - Tổng giá trị tiền gửi: 147.2 tỷ	Theo thỏa thuận của từng hợp đồng tiền gửi
- NH TMCP Việt Á - CN TP HCM	2,051,287,671	Từ 6.4% đến 6.6%	- Khoản lãi dự thu của 21 HĐTG có kỳ hạn từ ngày kí HĐTG đến ngày 31/12/2025 - Tổng giá trị tiền gửi: 81.5 tỷ	Theo thỏa thuận của từng hợp đồng tiền gửi
	6,524,057,534			

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	347,190,884	-	391,085,830	-
Công cụ, dụng cụ	360,371,520	-	547,825,920	-
Vật tư	304,478,083	-	315,595,591	-
Hóa chất	58,770,020	-	61,186,115	-
Hàng hoá	432,541,872	-	327,981,706	-
	1,503,352,379	-	1,643,675,162	-

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	45,494,302,030	40,984,671,458	7,845,466,553	404,327,865	1,541,252,926	96,270,020,832
- Mua trong kỳ	277,871,000	5,466,345,819	-	-	-	5,744,216,819
- Số dư cuối kỳ	45,772,173,030	46,451,017,277	7,845,466,553	404,327,865	1,541,252,926	102,014,237,651
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	36,485,682,720	40,008,623,042	7,170,271,555	342,316,129	1,357,174,640	85,364,068,086
- Khấu hao trong kỳ	831,400,810	353,370,305	61,381,363	5,205,528	19,062,123	1,270,420,129
Số dư cuối kỳ	37,317,083,530	40,361,993,347	7,231,652,918	347,521,657	1,376,236,763	86,634,488,215
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	9,008,619,310	976,048,416	675,194,998	62,011,736	184,078,286	10,905,952,746
Tại ngày cuối kỳ	8,455,089,500	6,089,023,930	613,813,635	56,806,208	165,016,163	15,379,749,436

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.870.554.866 VND.

10 . TÀI SẢN CÓ 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	200,198,600	20,516,028,562
Khấu hao trong kỳ	-	6,903,400	6,903,400
Số dư cuối kỳ	20,315,829,962	207,102,000	20,522,931,962
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	6,903,400	6,903,400
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

- Nguyên giá TSCD 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 bán 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 nay, Công ty tiếp tục sử dụng lô đất này và thanh toán tiền thuê đất hàng năm.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DẪN DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt	-	3,218,165,093
	-	3,218,165,093

12 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí đồng phục	161,272,122	106,889,497
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	464,220,915	123,699,259
	625,493,037	230,588,756
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	131,398,476	154,664,618
Chi phí sửa chữa	53,973,675	77,105,250
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	17,500,061	-
	202,872,212	231,769,868

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	240,740,741	240,740,741	260,000,000	260,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	240,740,741	240,740,741	260,000,000	260,000,000
<i>Bên khác</i>	1,479,691,325	1,479,691,325	878,209,734	878,209,734
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phước Ngọc Thành	117,626,515	117,626,515	110,052,259	110,052,259
CÔNG TY CỔ PHẦN PANDO THẾ HỆ MỚI	54,545,455	54,545,455	60,000,000	60,000,000
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM BẠCH DƯƠNG	44,064,000	44,064,000	-	-
HỘ KINH DOANH HOA OANH	69,820,080	69,820,080	-	-
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THỰC PHẨM PHƯỚC THỌ	366,872,462	366,872,462	127,998,294	127,998,294
Công ty TNHH Thực phẩm Phát triển Thiên Phú	153,785,000	153,785,000	75,390,000	75,390,000
Công Ty TNHH Thực Phẩm Nguyễn Hà	179,321,004	179,321,004	139,265,756	139,265,756
CÔNG TY TNHH DẦU KHÍ TÂN VIỆT SƠN	63,827,674	63,827,674	41,987,289	41,987,289
Phải trả người bán khác	429,829,135	429,829,135	323,516,136	323,516,136
	1,720,432,066	1,720,432,066	1,138,209,734	1,138,209,734

14 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	925,082,470	-
	925,082,470	-

(*) Khoản cổ tức chỉ trả trực tiếp tại văn phòng Công ty cho cổ đông chưa thực hiện lưu ký cổ phiếu DSN, đến ngày 31/03/2026 còn một số cổ đông vẫn chưa đến nhận cổ tức.

15 . 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	195,654,500	2,191,939,145	1,551,981,607	835,612,038
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3,122,419,384	2,223,942,826	3,122,419,384	2,223,942,826
Thuế Thu nhập cá nhân	161,901,790	1,510,760,213	1,608,409,935	64,252,068
Thuế Tài nguyên	2,855,440	10,133,200	9,507,680	3,480,960
Tiền thuế đất	-	2,815,387,500	-	2,815,387,500
	3,482,831,114	8,752,162,884	6,292,318,606	5,942,675,392

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.

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	100,699,300	168,851,000
- Bảo hiểm xã hội	4,654,572	3,844,515
- Bảo hiểm y tế	8,153,643	5,110,907
- Bảo hiểm thất nghiệp	385,060	278,503
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81,000,000	81,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	567,199,990
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	65,726,632	56,846,030
	<u>260,619,207</u>	<u>883,130,945</u>

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ lương dự phòng (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	<u>8,000,000,000</u>	<u>8,000,000,000</u>

(*) 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-ĐHCD-CVNĐS ngày 03/02/2021.



18 . 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 01/01/2025	120,830,090,000	8,450,000,000	180,577,969,429	309,858,059,429
Lãi trong năm trước	-	-	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 ngày 31/12/2025	120,830,090,000	8,450,000,000	226,529,582,617	355,809,672,617
Số dư đầu năm nay ngày 01/01/2026	120,830,090,000	8,450,000,000	226,529,582,617	355,809,672,617
Lãi trong kì này	-	-	8,895,771,305	8,895,771,305
Chia tạm ứng cổ tức năm 2025 đợt 1 ^(*)	-	-	(28,999,221,600)	(28,999,221,600)
Số dư cuối kì này ngày 31/03/2026	120,830,090,000	8,450,000,000	206,426,132,322	335,706,222,322

- Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-DHDCD-CVNDS ngày 22/04/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	100	79,211,543,144
Trích lập các quỹ	5.00	3,960,577,157
Chi trả cổ tức (40% vốn điều lệ)	61.02	48,332,036,000
Lợi nhuận chưa phân phối	33.98	26,918,929,987

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2025/NQ-HDQT-CVNDS ngày 22 tháng 12 năm 2025, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 với tỷ lệ thực hiện 24% mệnh giá. Ngày đăng ký cuối cùng 14/01/2026, ngày thanh toán 11/02/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/03/2026 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2026 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

	Quý 1/ 2026 VND	Quý 1/ 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	120,830,090,000	120,830,090,000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	120,830,090,000	120,830,090,000
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	567,199,990	29,598,729,665
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	28,999,221,600	19,332,814,400
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(28,641,339,120)	(28,731,086,435)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	925,082,470	20,200,457,630

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12,083,009	12,083,009
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12,083,009	12,083,009
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12,083,009	12,083,009
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	8,450,000,000	8,450,000,000
	8,450,000,000	8,450,000,000

200.
TỶ
HÀN
HIỂN N
S
T.P.

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê đất tại số 3 Hòa Bình phường Bình Thới, TP. HCM, để sử dụng với mục đích kinh doanh, diện tích khu đất thuê là 19.300 m², Công ty chưa hoàn tất thủ tục ký hợp đồng thuê đất. Công ty trả tiền thuê đất hàng năm (xem thêm thuyết minh số 10).

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Các khoản nợ khó đòi đã xử lý	334,030,285	334,030,285
	334,030,285	334,030,285

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

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	8,877,725,891	10,174,489,015
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27,600,256,635	27,580,788,962
Doanh thu khác	12,326,833	11,187,881
	36,490,309,359	37,766,465,858
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	3,837,963	13,520,370
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)</i>		

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3,873,672,652	4,775,075,333
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14,397,016,311	14,088,613,807
	18,270,688,963	18,863,689,140

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	421,932,963	333,850,353
	421,932,963	333,850,353



23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Quý 1/ 2026</u>	<u>Quý 1/ 2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	539,680,889	567,704,503
Chi phí nhân công	773,844,092	801,110,172
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	1,756,054,316	2,405,193,576
	<u>3,069,579,297</u>	<u>3,774,008,251</u>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	<u>722,222,223</u>	<u>722,222,223</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)</i>		

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 1/ 2026</u>	<u>Quý 1/ 2025</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	641,997,145	674,282,462
Chi phí nhân công	2,583,285,821	2,623,182,055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9,440,522	12,892,221
Thuế, phí, và lệ phí	-	3,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	1,220,065,193	1,089,198,331
	<u>4,454,788,681</u>	<u>4,402,555,069</u>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan	<u>1,813,834</u>	<u>81,172,296</u>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 29)</i>		

25 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 1/ 2026</u>	<u>Quý 1/ 2025</u>
	VND	VND
Thu nhập khác	2,528,750	361,479,250
	<u>2,528,750</u>	<u>361,479,250</u>

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	11,119,714,131	11,421,543,001
Các khoản điều chỉnh tăng	-	1,648,390,843
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	-	1,648,390,843
Thu nhập chịu thuế TNDN	11,119,714,131	13,069,933,844
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2,223,942,826	2,613,986,769
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	3,122,419,384	2,876,024,305
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(3,122,419,384)	(2,876,024,305)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	2,223,942,826	2,613,986,769

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5,842,707,549	6,108,439,640
Chi phí nhân công	10,301,324,667	10,396,272,716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,277,323,529	1,066,072,731
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	7,846,196,433	8,778,380,457
	25,267,552,178	26,349,165,544

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 31/03/2026				
Đầu tư ngắn hạn	47,254,790,000	-	-	47,254,790,000
	47,254,790,000	-	-	47,254,790,000
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000
	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000

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 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7,012,575,495	-	-	7,012,575,495
Phải thu khách hàng, phải thu khác	7,475,004,434	-	-	7,475,004,434
Các khoản cho vay	271,900,000,000	-	-	271,900,000,000
	286,387,579,929	-	-	286,387,579,929
Tại ngày 01/01/2026				
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

1421
CÔNG TY
CỔ PHẦN
CÔNG VIÊN
ĐÁM SEN
11

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 31/03/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	1,981,051,273	-	-	1,981,051,273
	<u>1,981,051,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,981,051,273</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
	<u>2,021,340,679</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,021,340,679</u>

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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cổ đông lớn
Ông Kenji Yabe	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Công ty con
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3,837,963	13,520,370
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	3,837,963	13,520,370

Giao dịch phát sinh trong kỳ: (tiếp theo)

	Quý 1/ 2026	Quý 1/ 2025
	VND	VND
Chi phí bán hàng	722,222,223	722,222,223
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	722,222,223	722,222,223
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,813,834	81,172,296
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	-	14,172,296
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia	1.813,834	67,000,000
Chi trả cổ tức	12,807,648,000	12,807,648,000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	9,725,841,600	9,725,841,600
- Ông Kenji Yabe	3,081,806,400	3,081,806,400

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 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 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 theo số liệu của Công ty.



Lê Thị Hồng Bích
Người lập



Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Tuấn
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2026



SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code	ASSETS	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		332,784,954,950	357,501,917,032
110	I. Cash and cash equivalents	03	8,974,134,507	16,786,680,674
111	1. Cash		6,974,134,507	5,286,680,674
112	2. Cash equivalents		2,000,000,000	11,500,000,000
120	II. Short-term financial investments	04	313,967,256,375	328,067,256,375
121	1. Trading securities		42,067,256,375	42,067,256,375
123	2. Short-term held-to-maturity investments		271,900,000,000	286,000,000,000
130	III. Short-term receivables		7,714,718,652	10,773,716,065
131	1. Short-term trade receivables from customers	05	47,809,000	23,085,000
132	2. Short-term prepayments to suppliers		239,714,218	1,307,625,328
135	3. Other short-term receivables	07	7,427,195,434	9,443,005,737
140	IV. Inventories	08	1,503,352,379	1,643,675,162
141	1. Inventories		1,503,352,379	1,643,675,162
160	VI. Other current assets		625,493,037	230,588,756
161	1. Short-term prepaid expenses	12	625,493,037	230,588,756
200	B. LONG-TERM ASSETS		25,932,997,035	24,713,166,494
220	II. Fixed assets		15,379,749,436	10,912,856,146
221	1. Tangible fixed assets	09	15,379,749,436	10,905,952,746
222	- Cost		102,014,237,651	96,270,020,832
223	- Accumulated depreciation		(86,634,488,215)	(85,364,068,086)
227	2. Intangible fixed assets	10	-	6,903,400
228	- Cost		20,522,931,962	20,522,931,962
229	- Accumulated amortisation		(20,522,931,962)	(20,516,028,562)
250	V. Long-term assets in progress		-	3,218,165,093
252	1. Construction in progress		-	3,218,165,093
260	VI. Long-term investments	04	10,350,375,387	10,350,375,387
261	1. Investments in subsidiaries		15,800,000,000	15,800,000,000
264	2. Provision for impairment of long-term investments in other entities (*)		(5,449,624,613)	(5,449,624,613)
270	VII Other long-term assets		202,872,212	231,769,868
271	1. Long-term prepaid expenses	12	202,872,212	231,769,868
280	TOTAL ASSETS		358,717,951,985	382,215,083,526



Dam Sen Water Park CorporationNo.3 Hoa Binh, Binh Thoi Ward, Ho Chi Minh City,
Vietnam**Separate financial statements**

For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 31 March 2026**(continued)*

Code	SOURCES	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		23,011,729,663	26,405,410,909
310	I. Short-term liabilities		23,011,729,663	26,405,410,909
311	1. Short-term trade payables to suppliers	13	1,720,432,066	1,138,209,734
313	2. Dividends and profit payable		925,082,470	-
314	3. Short-term taxes and other payables to the State	15	5,942,675,392	3,482,831,114
315	4. Employee payables		1,911,031,108	8,617,636,734
319	5. Short-term unearned revenue		3,777,780	6,490,742
320	6. Other short-term payables	16	260,619,207	883,130,945
322	7. Short-term provisions	17	8,000,000,000	8,000,000,000
323	8. Bonus and welfare fund		4,248,111,640	4,277,111,640
400	D. OWNER'S EQUITY		335,706,222,322	355,809,672,617
400	0 Owner's equity	18	335,706,222,322	355,809,672,617
411	1. Contributed capital		120,830,090,000	120,830,090,000
411a	<i>Ordinary shares with voting right</i>		<i>120,830,090,000</i>	<i>120,830,090,000</i>
418	2. Investment and Development fund		8,450,000,000	8,450,000,000
420	3. Undistributed earnings		206,426,132,322	226,529,582,617
420a	<i>Undistributed earnings brought forward</i>		<i>197,530,361,017</i>	<i>147,318,039,473</i>
420b	<i>Undistributed earnings for the current year</i>		<i>8,895,771,305</i>	<i>79,211,543,144</i>
440	TOTAL SOURCES		358,717,951,985	382,215,083,526



Le Thi Hong Bich
Preparer



Tran Thi Chau Dan
Chief Accountant




Vu Ngoc Tuan
General Director
Ho Chi Minh City, 25 April 2026



SEPARATE INCOME STATEMENT
Q1/ 2026

Unit: Vietnam Dong

Items	Code	Note	QUARTER		Year to date	
			Q1/ 2026	Q1/ 2025	01/01/2026 -> 31/03/2026	01/01/2025 -> 31/03/2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1. Revenue from sales and services	01	20	36,490,309,359	37,766,465,858	36,490,309,359	37,766,465,858
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sales and services	10		36,490,309,359	37,766,465,858	36,490,309,359	37,766,465,858
4. Cost of goods sold	11	21	18,270,688,963	18,863,689,140	18,270,688,963	18,863,689,140
5. Gross profit from sales and services	20		18,219,620,396	18,902,776,718	18,219,620,396	18,902,776,718
6. Profit/Loss on disposal or liquidation of investment property	21					
7. Financial income	22	22	421,932,963	333,850,353	421,932,963	333,850,353
8. Financial expenses	23		-	-	-	-
- In which: borrowing costs	24		-	-	-	-
9. Selling expenses	25	23	3,069,579,297	3,774,008,251	3,069,579,297	3,774,008,251
10. General and administrative expenses	26	24	4,454,788,681	4,402,555,069	4,454,788,681	4,402,555,069
11. Net profit from operating activities	30		11,117,185,381	11,060,063,751	11,117,185,381	11,060,063,751
12. Other income	31	25	2,528,750	361,479,250	2,528,750	361,479,250
13. Other expenses	32		-	-	-	-
14. Other profit	40		2,528,750	361,479,250	2,528,750	361,479,250
15. Accounting profit before tax	50		11,119,714,131	11,421,543,001	11,119,714,131	11,421,543,001
16. Current income tax expense	51	26	2,223,942,826	2,613,986,769	2,223,942,826	2,613,986,769
17. Deferred income tax expense	52		-	-	-	-
18. Net profit after tax	60		8,895,771,305	8,807,556,232	8,895,771,305	8,807,556,232



Le Thi Hong Bich
Preparer



Tran Thi Chau Dan
Chief Accountant



Yeu Ngoc Tuan
General Director

Ho Chi Minh City, 25 April 2026

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

*For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026
(Indirect method)*

Code ITEMS	Note	01/01/2026 -> 31/03/2026 VND	01/01/2025 -> 31/03/2025 VND
I. CASH FLOW FOR OPERATING ACTIVITIES			
01 1.	<i>Profit before tax</i>	11,119,714,131	11,421,543,001
2. <i>Adjustments for</i>			
02 -	Depreciation of fixed assets and investment properties	1,277,323,529	1,066,072,731
05 -	Profit/Loss from investing and financing activities	(421,932,963)	(333,850,353)
08 3.	<i>Operating profit before changes in working capital</i>	11,975,104,697	12,153,765,379
09 -	Increase, decrease in receivables	58,907,112	239,162,097
10 -	Increase, decrease in inventories	140,322,783	(1,125,479,131)
11 -	Increase, decrease in payables (exclusive of interest payables, corporate income tax payables)	(2,824,087,168)	(731,445,909)
12 -	Increase, decrease in prepaid expenses	(366,006,625)	(180,677,656)
15 -	Corporate income tax paid	(3,122,419,384)	(2,876,024,305)
17 -	Other payments for operating activities	(29,000,000)	(700,000)
20	<i>Net cash flows from operating activities</i>	5,832,821,415	7,478,600,475
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21 1.	Payments for purchasing, constructing fixed assets, and other long-term assets	(1,504,927,726)	(1,439,504,000)
23 2.	Payments for loan and purchasing debt instruments of other entities	(43,200,000,000)	(32,100,000,000)
24 3.	Receipts from collection of loans and sales of debt instruments of other entities	57,300,000,000	16,500,000,000
27 4.	Receipts of interest on loans, dividends, and distributed profits	2,400,899,264	943,370,902
30	<i>Net cash flows from investing activities</i>	14,995,971,538	(16,096,133,098)



SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

*For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026
 (Indirect method)*

Code ITEMS	Note	01/01/2026 ->	01/01/2025 ->
		31/03/2026	31/03/2025
		VND	VND
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
36	1. Dividends, profits paid to owners	(28.641.339,120)	(28.731.086,435)
40	<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>(28,641,339,120)</i>	<i>(28,731,086,435)</i>
50	Net cash flows during the period	(7,812,546,167)	(37,348,619,058)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period	16,786,680,674	71,643,379,835
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	8,974,134,507	34,294,760,777



Le Thi Hong Bich
 Preparer



Tran Thi Chau Dan
 Chief Accountant



Vu Ngoc Tuan
 General Director

Ho Chi Minh City, 25 April 2026



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

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 31/03/2026 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 31/03/2026: 168 employees (As at 31/12/2025: 167 employees).

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 Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 of the Ministry of Finance.

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 these Separate Financial Statements should read them in conjunction with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026 in order to obtain a comprehensive understanding of the financial position, results of operations, and cash flows of the Company as a whole.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of the Separate Financial Statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations governing the preparation and presentation of Separate Financial Statements requires the Executive Board to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets, as well as the disclosure of contingent liabilities and assets at the end of the fiscal year, and 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, non-term deposits at banks, and cash in transit.

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 recognized at the fair value of consideration paid at the transaction date. Any acquisition costs of trading securities (if any), such as brokerage fees, transaction costs, information service fees, taxes, bank charges, etc., are recognized as finance expenses in the period. Upon disposal or transfer, 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.

00-
IV
HAI
-IENT
-M S
-T.P

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 . 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.

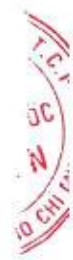
2.12 . Accounts payable

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.

2.13 . 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. The excess of provisions recognized in the prior accounting period that remains unused and exceeds the provisions required to be recognized in the current reporting period is reversed and recorded as a reduction of production and operating expenses in the period, except for any excess related to provisions for construction warranty obligations, which is reversed and recognized as other income in the period.

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.

2.14 . 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 Statement of financial position 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.

2.15 . 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 statement of financial position 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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.

2.18 . 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 01/01/2026 to 31/03/2026, the applicable corporate income tax rate is 20% for taxable income derived from business activities.

2.19 . 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.

2.20 . 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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash	1,961,559,012	2,090,603,244
Non-term bank deposits	5,012,575,495	3,196,077,430
- <i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ho Chi Minh City Branch</i>	1,578,917,690	372,583,356
- <i>Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – LLQ Branch</i>	2,929,676,680	2,588,575,175
- <i>Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch</i>	406,086,485	135,408,151
- <i>National Securities Corporation</i>	97,894,640	99,510,748
Cash equivalents (*)	2,000,000,000	11,500,000,000
- <i>Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan E</i>	2,000,000,000	11,500,000,000
	8,974,134,507	16,786,680,674

(*) As at 31/03/2026, cash equivalents comprise 1-month term deposits amounting to 2,000,000,000 VND, deposited on 19/03/2026 at Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan Branch, with an interest rate of 4.7% per annum.



4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held-to-maturity investments

	31/03/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
Short-term Investment	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-
- Term deposits (*)	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-
+ Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan Branch	176,700,000,000	176,700,000,000	-	188,400,000,000	188,400,000,000	-
+ Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch	95,200,000,000	95,200,000,000	-	97,600,000,000	97,600,000,000	-
	271,900,000,000	271,900,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-

(*) As at 31/03/2026, short-term investments comprised term deposits with maturities ranging from 06 months to 12 months, amounting to 271.900.000.000 VND placed with Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank, bearing interest rates ranging from 6.4% from 8.5% per annum.

b) Trading securities

	Stock Symbol	Number of securities	31/03/2026			01/01/2026			
			Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	
- Total value of shares									
Vietnam Pharmaceutical Corporation ⁽¹⁾	DVN	1,676,000	29,373,995,000	34,693,200,000	-	1,676,000	29,373,995,000	37,710,000,000	-
OPC Pharmaceutical JSC ⁽²⁾	OPC	563,300	12,693,261,375	12,561,590,000	-	563,300	12,693,261,375	13,519,200,000	-
		2,239,300	42,067,256,375	47,254,790,000	-	2,239,300	42,067,256,375	51,229,200,000	-

⁽¹⁾ The fair value of trading securities was determined based on the closing prices on UPCOM as at 31/12/2025 and 31/03/2026

⁽²⁾ The fair value of trading securities was determined based on the closing prices on HOSE as at 31/12/2025 and 31/03/2026

Dam Sen Water Park Corporation

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

Separate financial statements

For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

c) Investments in other entities

	31/03/2026			01/01/2026		
	Cost	Recoverable amount	Provision	Cost	Recoverable amount	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)
- Lotus Aroma Foods Corporation	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)	15,800,000,000	15,800,000,000	(5,449,624,613)
	<u>15,800,000,000</u>	<u>15,800,000,000</u>	<u>(5,449,624,613)</u>	<u>15,800,000,000</u>	<u>15,800,000,000</u>	<u>(5,449,624,613)</u>

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 guidance on fair value measurement.

Detailed information on Invested Entities:

Invested Entities

Invested Entities	Place of incorporation and operation	Ownership	Voting rights	Principal activity
<i>Subsidiaries</i>				
- Lotus Aroma Foods Corporation	Ham Kiem 1 Industrial Park, Tuyen Quang Commune, Lam Dong Province	94.05%	94.05%	Manufacturing, Trading

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES FROM CUSTOMERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	47,809,000	-	23,085,000	-
Others	47,809,000	-	23,085,000	-
	<u>47,809,000</u>	<u>-</u>	<u>23,085,000</u>	<u>-</u>

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
HPT ENVIRONMENTAL JOINT STOCK COMPANY	-	-	1,021,124,000	-
DHA MEDICAL SERVICE TRADING JOINT STOCK COMPANY	84,170,250	-	-	-
Dang Phat Mechanical and Environmental Construction Joint Stock Company	105,000,000	-	105,000,000	-
Prepayments for other suppliers	50,543,968	-	181,501,328	-
	<u>239,714,218</u>	<u>-</u>	<u>1,307,625,328</u>	<u>-</u>

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Receivables from interest on bank deposits (*)	6,524,057,534	-	8,503,023,835	-
Advances	824,369,000	-	764,669,000	-
Deposits	50,000,000	-	50,000,000	-
Other receivables	28,768,900	-	125,312,902	-
	7,427,195,434	-	9,443,005,737	-

(*) As at 31/03/2026, details by counterparties of interest receivables on deposits:

Counterparty	Interest receivable amount	Interest rate	Description	Timing of interest receipt
Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Lac Long Quan Branch	4,472,769,863	From 6.4% to 7.5%	- Accrued interest receivable on 44 term deposit agreements from the contract inception date to 31/12/2025. - Total deposit value: 147.2 billion VND	In accordance with the terms of each deposit agreement
Vietnam Asia Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch	2,051,287,671	From 6.4% to 6.6%	- Accrued interest receivable on 21 term deposit agreements from the contract inception date to 31/12/2025. - Total deposit value: 81.5 billion VND	In accordance with the terms of each deposit agreement
	6,524,057,534			

8 . INVENTORIES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	347,190,884	-	391,085,830	-
Tools and Equipment	360,371,520	-	547,825,920	-
Supplies	304,478,083	-	315,595,591	-
Chemicals	58,770,020	-	61,186,115	-
Goods	432,541,872	-	327,981,706	-
	1,503,352,379	-	1,643,675,162	-

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	45,494,302,030	40,984,671,458	7,845,466,553	404,327,865	1,541,252,926	96,270,020,832
- Additions	277,871,000	5,466,345,819	-	-	-	5,744,216,819
Ending balance	45,772,173,030	46,451,017,277	7,845,466,553	404,327,865	1,541,252,926	102,014,237,651
Accumulated Depreciation						
Beginning balance	36,485,682,720	40,008,623,042	7,170,271,555	342,316,129	1,357,174,640	85,364,068,086
- Depreciation for the period	831,400,810	353,370,305	61,381,363	5,205,528	19,062,123	1,270,420,129
Ending balance	37,317,083,530	40,361,993,347	7,231,652,918	347,521,657	1,376,236,763	86,634,488,215
Net carrying amount						
Beginning balance	9,008,619,310	976,048,416	675,194,998	62,011,736	184,078,286	10,905,952,746
Ending balance	8,455,089,500	6,089,023,930	613,813,635	56,806,208	165,016,163	15,379,749,436

- The cost of fully depreciated fixed assets still in use amounts to 76.870.554.866 VND.

10 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*) VND	Software VND	Total 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	200,198,600	20,516,028,562
Amortisation for the period	-	6,903,400	6,903,400
Ending balance	20,315,829,962	207,102,000	20,522,931,962
Net carrying value			
Beginning balance	-	6,903,400	6,903,400
Ending balance	-	-	-

- 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 the present, the Company has continued to use this land plot and has paid land lease fees on an annual basis.

11 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Domestic wastewater treatment system project	-	3,218,165,093
	-	3,218,165,093

12 . PREPAID EXPENSES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Short-term		
Uniform expenses	161,272,122	106,889,497
Other short-term prepaid expenses	464,220,915	123,699,259
	625,493,037	230,588,756
b) Long-term		
Tools and equipment	131,398,476	154,664,618
Maintenance costs	53,973,675	77,105,250
Other long-term prepaid expenses	17,500,061	-
	202,872,212	231,769,868

13 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Repayment capacity	Value	Repayment capacity
	VND	VND	VND	VND
Related parties	240,740,741	240,740,741	260,000,000	260,000,000
Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	240,740,741	240,740,741	260,000,000	260,000,000
Others	1,479,691,325	1,479,691,325	878,209,734	878,209,734
Phuoc Ngoc Thanh Trading One Member Limited Liability Company	117,626,515	117,626,515	110,052,259	110,052,259
NEXT PANDO GENERATION JOINT STOCK COMPANY	54,545,455	54,545,455	60,000,000	60,000,000
Bach Duong Food Technology Limited Company	44,064,000	44,064,000	-	-
Hoa Oanh Household Business	69,820,080	69,820,080	-	-
Phuoc Tho Food Trading and Service Company Limited	366,872,462	366,872,462	127,998,294	127,998,294
Thien Phu Development Food Company Limited	153,785,000	153,785,000	75,390,000	75,390,000
Nguyen Ha Food Company Limited	179,321,004	179,321,004	139,265,756	139,265,756
TAN VIET SON PETROLEUM COMPANY LIMITED	63,827,674	63,827,674	41,987,289	41,987,289
Other payables to suppliers	429,829,135	429,829,135	323,516,136	323,516,136
	<u>1,720,432,066</u>	<u>1,720,432,066</u>	<u>1,138,209,734</u>	<u>1,138,209,734</u>

14 . DIVIDENDS AND PROFIT PAYABLE

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dividends and profit payable (*)	925,082,470	-
	<u>925,082,470</u>	<u>-</u>

(*) Dividends are paid directly at the Company's office to shareholders who have not yet registered their DSN shares for custody. As at 31/03/2026, certain shareholders have not yet collected their dividends.

Dam Sen Water Park Corporation

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

Separate financial statements

For the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

15 . 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	195,654,500	2,191,939,145	1,551,981,607	835,612,038
Corporate income tax	3,122,419,384	2,223,942,826	3,122,419,384	2,223,942,826
Personal income tax	161,901,790	1,510,760,213	1,608,409,935	64,252,068
Natural resource tax	2,855,440	10,133,200	9,507,680	3,480,960
Land rental fees	-	2,815,387,500	-	2,815,387,500
	3,482,831,114	8,752,162,884	6,292,318,606	5,942,675,392

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.



16 . OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trade union fees	100,699,300	168,851,000
- Social insurance	4,654,572	3,844,515
- Health insurance	8,153,643	5,110,907
- Unemployment insurance	385,060	278,503
- Short-term deposits and collaterals received	81,000,000	81,000,000
- Dividends and profits payable	-	567,199,990
- Other payables	65,726,632	56,846,030
	<u>260,619,207</u>	<u>883,130,945</u>

17 . SHORT-TERM PROVISIONS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Salary reserve fund (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	<u>8,000,000,000</u>	<u>8,000,000,000</u>

(*) 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-DHCD-CVNDS dated 03/02/2021.

18 . 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 01/01/2025	120,830,090,000	8,450,000,000	180,577,969,429	309,858,059,429
Net profit for the previous year	-	-	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
Beginning balance as at 01/01/2026	120,830,090,000	8,450,000,000	226,529,582,617	355,809,672,617
Net profit for the current period	-	-	8,895,771,305	8,895,771,305
First interim dividend for 2025 (*)	-	-	(28,999,221,600)	(28,999,221,600)
Ending balance as at 31/03/2026	120,830,090,000	8,450,000,000	206,426,132,322	335,706,222,322

- According to General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/NQ-DHĐCD-CVNDS dated 22/04/2026, the Company announces the profit distribution for 2025 as follows:

	Rate (%)	Total VND
Net profit after tax	100.00	79,211,543,144
Bonus and Welfare fund	5.00	3,960,577,157
Dividends (40% of Charter capital)	61.02	48,332,036,000
Undistributed profits	33.98	26,918,929,987

(*) Pursuant to Resolution No. 12/2025/NQ-HĐQT-CVNDS dated 22/12/2025, the Company announced the first interim cash dividend for 2025 at a rate of 24% of par value. The record date was 14/01/2026, and the payment date was 11/02/2026.

b) Details of owner's equity

	Percentage	31/03/2026	Percentage	01/01/2026
	(%)	VND	(%)	VND
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	33.54	40,524,340,000	33.54	40,524,340,000
- Mr. Kenji Yabe	10.63	12,840,860,000	10.63	12,840,860,000
- Other shareholders	55.83	67,464,890,000	55.83	67,464,890,000
	100	120,830,090,000	100	120,830,090,000

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

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Owner's equity		
- Beginning balance	120,830,090,000	120,830,090,000
- Ending balance	120,830,090,000	120,830,090,000
Dividends and distributed profits		
- Dividends, distributed profits payable at the beginning of the period	567,199,990	29,598,729,665
- Dividends, distributed profits payable during the period		
+ Dividends, distributed profits allocated from prior period profits	28,999,221,600	19,332,814,400
- Dividends, distributed profits paid in cash		
+ Dividends, distributed profits allocated from prior period profits	(28,641,339,120)	(28,731,086,435)
- Dividends, distributed profits payable at the end of the period	925,082,470	20,200,457,630

d) Shares

	31/03/2026	01/01/2026
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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Investment and Development fund	8,450,000,000	8,450,000,000
	8,450,000,000	8,450,000,000

90-c
HAI
IEN N
M S
T.P.

19 . 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. The Company has paid land lease fees on an annual basis. (Details on Notes 10).

b) Doubtful debts settled

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doubtful debts settled	334,030,285	334,030,285
	<u>334,030,285</u>	<u>334,030,285</u>

20 . TOTAL REVENUE FROM SALES AND SERVICES

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Revenue from the sale of goods	8,877,725,891	10,174,489,015
Revenue from services	27,600,256,635	27,580,788,962
Other revenues	12,326,833	11,187,881
	<u>36,490,309,359</u>	<u>37,766,465,858</u>
In which: Revenue from related parties	<u>3,837,963</u>	<u>13,520,370</u>
<i>(Refer to Note 29 for detailed information)</i>		

21 . COST OF GOODS SOLD

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Cost of goods sold	3,873,672,652	4,775,075,333
Cost of services rendered	14,397,016,311	14,088,613,807
	<u>18,270,688,963</u>	<u>18,863,689,140</u>

22 . FINANCIAL INCOME

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Interest income from deposits	421,932,963	333,850,353
	<u>421,932,963</u>	<u>333,850,353</u>



23 . SELLING EXPENSES

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Material and supplies costs	539,680,889	567,704,503
Labor cost	773,844,092	801,110,172
External services expenses and other cash expenses	1,756,054,316	2,405,193,576
	<u>3,069,579,297</u>	<u>3,774,008,251</u>
In which: Purchase costs incurred with related parties.	<u>722,222,223</u>	<u>722,222,223</u>
<i>(Refer to Note 29 for detailed information)</i>		

24 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Material and supplies costs	641,997,145	674,282,462
Labor cost	2,583,285,821	2,623,182,055
Depreciation of fixed assets	9,440,522	12,892,221
Taxes, fees, and charges	-	3,000,000
External services expenses and other cash expenses	1,220,065,193	1,089,198,331
	<u>4,454,788,681</u>	<u>4,402,555,069</u>
In which: Purchases from related parties	<u>1,813,834</u>	<u>81,172,296</u>
<i>(Refer to Note 29 for detailed information)</i>		

25 . OTHER INCOME

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Other income	2,528,750	361,479,250
	<u>2,528,750</u>	<u>361,479,250</u>

26 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Accounting profit before tax	11,119,714,131	11,421,543,001
Adjustments for increases	-	1,648,390,843
- <i>Non-deductible expenses</i>	-	<i>1,648,390,843</i>
Corporate taxable Income	11,119,714,131	13,069,933,844
Corporate Income tax Rate	20%	20%
Current corporate income tax expense (at a 20% tax rate)	<u>2,223,942,826</u>	<u>2,613,986,769</u>
Corporate income tax payable at the beginning of the period	3,122,419,384	2,876,024,305
Corporate income tax payments during the period	(3,122,419,384)	(2,876,024,305)
Corporate income tax payable at the end of the period	<u>2,223,942,826</u>	<u>2,613,986,769</u>

27 . COST CATEGORIZED BY FACTOR

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Material and supplies costs	5,842,707,549	6,108,439,640
Labor cost	10,301,324,667	10,396,272,716
Depreciation of fixed assets	1,277,323,529	1,066,072,731
External services expenses and other cash expenses	7,846,196,433	8,778,380,457
	<u>25,267,552,178</u>	<u>26,349,165,544</u>

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 31/03/2026				
Short-term investments	47,254,790,000	-	-	47,254,790,000
	<u>47,254,790,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,254,790,000</u>
As at 01/01/2026				
Short-term investments	51,229,200,000	-	-	51,229,200,000
	<u>51,229,200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,229,200,000</u>

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 31/03/2026				
Cash and cash equivalents	7,012,575,495	-	-	7,012,575,495
Trade receivables from customers, Other receivables	7,475,004,434	-	-	7,475,004,434
Loans	271,900,000,000	-	-	271,900,000,000
	<u>286,387,579,929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>286,387,579,929</u>
As at 01/01/2026				
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
	<u>310,162,168,167</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>310,162,168,167</u>

12/...
 G.T.
 PH.
 VIỆ
 JAN

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 31/03/2026				
Payables to suppliers,	1,981,051,273	-	-	1,981,051,273
Other payables				
	<u>1,981,051,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,981,051,273</u>
As at 01/01/2026				
Payables to suppliers,	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
Other payables				
	<u>2,021,340,679</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,021,340,679</u>

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
National Securities Incorporation	A company related to an internal person

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

Transactions during the period:

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Revenue from sales and services	3,837,963	13,520,370
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	3,837,963	13,520,370

Transactions during the period: (continued)

	Q1/ 2026	Q1/ 2025
	VND	VND
Selling expenses	722,222,223	722,222,223
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	722,222,223	722,222,223
General and administrative expenses	1,813,834	81,172,296
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	-	14,172,296
- National Securities Incorporation - Ho Chi Minh City Branch	1,813,834	67,000,000
Dividends paid	12,807,648,000	12,807,648,000
- Phu Tho Tourist Service Joint Stock Company	9,725,841,600	9,725,841,600
- Mr. Kenji Yabe	3,081,806,400	3,081,806,400

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 Statement of Financial Position and the corresponding notes are derived from the separate financial statements for the fiscal year ended 31/12/2025, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Figures presented in the Statement of Profit or Loss, the Statement of Cash Flows and the corresponding notes for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025 are based on the Company's records.



Le Thi Hong Bich
 Preparer



Tran Thi Chau Dan
 Chief Accountant



Vu Ngoc Tuan
 General Director

Ho Chi Minh City, 25 April 2026

