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

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

Số/No.: 84 /CVNĐS

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2026
Ho Chi Minh City, 26 October, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
ORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

- Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 3 năm 2026 kèm giải trình chênh lệch lợi nhuận riêng và hợp nhất so với cùng kỳ năm trước / *The separate and consolidated finacial statements for Q3 2026 with explanation of profit difference compared to the same period last year.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty 26/10/2026 tại đường dẫn: https://www.damsenwaterpark.com.vn

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

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

Tài liệu đính kèm/ Attachment documents:
BCTC riêng và hợp nhất Quý 3/2026 kèm giải trình lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước (tiếng việt + tiếng Anh)/ The separate and consolidated finacial statements for Q3 2026 with explanation of profit difference compared to the same period last year (Vietnamese + English)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

Vũ Ngọc Tuấn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
Ký ngày: 26/10/2026 15:30:56

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**397,469,062,064**	**358,878,324,504**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**5,948,444,339**	**16,831,340,915**
111	1. Tiền		3,948,444,339	5,294,505,300
112	2. Các khoản tương đương tiền		2,000,000,000	11,536,835,615
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**385,664,554,526**	**336,533,444,595**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		42,861,261,375	42,067,256,375
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		342,803,293,151	294,466,188,220
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1,661,689,852**	**2,271,692,230**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	802,437,000	23,085,000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	174,415,968	1,307,625,328
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	684,836,884	940,981,902
140	**IV. Hàng tồn kho**	8	**2,646,914,580**	**1,757,033,704**
141	1. Hàng tồn kho		2,646,914,580	1,757,033,704
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1,547,458,767**	**1,484,813,060**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	293,094,936	230,588,756
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1,254,363,831	1,254,224,304
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**22,774,267,319**	**23,988,910,642**
220	**II. Tài sản cố định**		**19,299,409,597**	**17,610,644,817**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19,299,409,597	17,603,741,417
222	*- Nguyên giá*		*111,945,142,162*	*105,861,622,343*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(92,645,732,565)*	*(88,257,880,926)*
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 luỹ 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	11	-	3,218,165,093
270	**VII Tài sản dài hạn khác**		**3,474,857,722**	**3,160,100,732**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	3,474,857,722	3,160,100,732
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**420,243,329,383**	**382,867,235,146**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**51,909,315,666**	**27,495,335,832**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**50,733,831,595**	**26,405,410,909**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	13	1,636,783,905	1,138,209,734
313	2.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	14	1,087,135,270	567,199,990
314	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	22,364,873,603	3,482,831,114
315	4.	Phải trả người lao động		13,177,248,178	8,617,636,734
319	5.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		-	6,490,742
320	6.	Phải trả ngắn hạn khác	16	249,556,732	315,930,955
322	7.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	8,000,000,000	8,000,000,000
323	8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4,218,233,907	4,277,111,640
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**1,175,484,071**	**1,089,924,923**
342	1.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.a	1,175,484,071	1,089,924,923
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**368,334,013,717**	**355,371,899,314**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**18**	**368,334,013,717**	**355,371,899,314**
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		238,439,646,869	225,436,896,992
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*173,144,283,835*	*152,972,945,251*
420b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*65,295,363,034*	*72,463,951,741*
429	4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		614,276,848	654,912,322
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**420,243,329,383**	**382,867,235,146**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
				Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	01/01/2026 -> 30/09/2026	01/01/2025 -> 30/09/2025
	1	2	3	4	5	6	7
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**20**	**55,216,460,589**	**60,175,227,071**	**164,907,817,391**	**165,674,280,200**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**55,216,460,589**	**60,175,227,071**	**164,907,817,391**	**165,674,280,200**
4.	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**21**	21,354,039,813	23,485,091,330	64,661,176,716	67,881,059,307
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**33,862,420,776**	**36,690,135,741**	**100,246,640,675**	**97,793,220,893**
6.	**Lãi/ Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**					
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	5,043,852,308	5,454,074,685	8,266,885,877	7,639,318,689
8.	Chi phí tài chính	23	23	91,004,000	-	91,004,000	-
	- Trong đó: chi phí đi vay	*24*					
9.	Chi phí bán hàng	25	24	3,933,396,233	3,692,808,809	10,668,321,936	10,856,116,056
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	5,248,122,646	5,349,068,199	16,140,144,177	15,640,536,821
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**29,633,750,205**	**33,102,333,418**	**81,614,056,439**	**78,935,886,705**
12.	Thu nhập khác	31	26	7,502,000	2,806,250	12,362,000	16,794,250
13.	Chi phí khác	32		-	-	-	-
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**7,502,000**	**2,806,250**	**12,362,000**	**16,794,250**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**29,641,252,205**	**33,105,139,668**	**81,626,418,439**	**78,952,680,955**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	**27**	5,883,637,262	6,513,538,191	16,286,131,731	16,021,861,161
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28.b	-	-	85,559,148	82,228,893
18.	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**	**60**		**23,757,614,943**	**26,591,601,477**	**65,254,727,560**	**62,848,590,901**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ			23,771,161,021	26,614,270,706	65,295,363,034	62,916,942,848
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			(13,546,078)	(22,669,229)	(40,635,474)	(68,351,947)
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**29**	**1,869**	**2,092**	**5,134**	**4,947**

Lê Thị Hồng Bích
Lập biểu

Trần Thị Châu Dân
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Tuấn
Tổng Giám Đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2026 -> 30/09/2026 VND	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***81,626,418,439***	***78,952,680,955***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4,453,755,039	3,702,009,355
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(7,476,880,877)	(7,639,318,689)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***78,603,292,601***	***75,015,371,621***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(411,261,149)	361,617,902
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(889,880,876)	(450,819,941)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		12,927,593,618	15,465,745,951
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(377,263,170)	389,753,709
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(794,005,000)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5,346,362,210)	(5,672,382,874)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4,019,454,890)	(13,851,464,668)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***79,692,658,924***	***71,257,821,700***
	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		(1,903,230,726)	(4,963,555,457)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		4,000,000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(309,932,000,000)	(280,400,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		253,500,000,000	191,700,000,000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15,567,775,946	12,696,898,416
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(42,763,454,780)***	***(80,966,657,041)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	01/01/2026 -> 30/09/2026 VND	01/01/2025 -> 30/09/2025 VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(47,812,100,720)	(48,233,798,875)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(47,812,100,720)***	***(48,233,798,875)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(10,882,896,576)**	**(57,942,634,216)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**16,831,340,915**	**71,659,210,972**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**5,948,444,339**	**13,716,576,756**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 chánh Cổ phần Sài Gòn với mục đích kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí – thể thao dưới nước.

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 120.830.090.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 120.830.090.000 VND; tương đương 12.083.009 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 165 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.

Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma	Khu công nghiệp Hàm Kiệm 1, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng	94.05%	94.05%	Sản xuất, thương mại

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	năm
- Phương tiện vận tải	05 - 06	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
- Phần mềm quản lý	05	năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.16 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.17 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.18 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, 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.

2.20 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.21 . Các bên liên quan

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

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

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

2.22 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1,638,443,232	2,090,603,244
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,310,001,107	3,203,902,056
- Ngân hàng TMCP Nam Á - PGD Bến Thành - CN Tân Định	*1,811,122*	*5,899,577*
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN Bình Thuận	*1,729,746*	*1,925,049*
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN TP HCM	*299,631,348*	*372,583,356*
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	*1,475,630,681*	*2,588,575,175*
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP HCM	*72,865,273*	*135,408,151*
- CN Công ty CP Chứng khoán Quốc Gia	*458,332,937*	*99,510,748*
Các khoản tương đương tiền (*)	2,000,000,000	11,536,835,615
- Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	*2,000,000,000*	*11,536,835,615*
	5,948,444,339	**16,831,340,915**

(*) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 2.000.000.000 VND được gửi ngày 03/09/2026 tại Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân với lãi suất 4.75%/ năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/09/2026			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		
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	342,432,000,000	342,432,000,000	-	286,000,000,000	286,000,000,000	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	*249,632,000,000*	*249,632,000,000*	-	*188,400,000,000*	*188,400,000,000*	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP HCM	*92,800,000,000*	*92,800,000,000*	-	*97,600,000,000*	*97,600,000,000*	-
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu (**)	371,293,151	371,293,151	-	8,466,188,220	8,466,188,220	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN LLQ	*22,602,740*	*22,602,740*	-	*5,945,822,467*	*5,945,822,467*	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP HCM	*348,690,411*	*348,690,411*	-	*2,520,365,753*	*2,520,365,753*	-
	342,803,293,151	**342,803,293,151**	-	**294,466,188,220**	**294,466,188,220**	-

(*) Tại ngày 30/09/2026, tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 13 tháng có giá trị 342.432.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á với lãi suất từ 6.5%/năm đến 9%/năm.

(**) Tại ngày 30/09/2026 chi tiết theo đối tượng phải thu về lãi tiền gởi:

Đối tượng	Số tiền lãi dự thu VND	Lãi suất	Diễn giải	Thời điểm nhận tiền lãi
- NH TMCP Việt Á - CN Lạc Long Quân	22,602,740	7.5%	- Khoản lãi dự thu của 2 HĐTG có kỳ hạn từ ngày kí HĐTG đến ngày 31/12/2025 - Tổng giá trị tiền gởi: 5.5 tỷ	Theo thỏa thuận của từng hợp đồng tiền gởi
- NH TMCP Việt Á - CN TP HCM	348,690,411	Từ 6.5% đến 6.6%	- Khoản lãi dự thu của 7 HĐTG có kỳ hạn từ ngày kí HĐTG đến ngày 31/12/2025 - Tổng giá trị tiền gởi: 27 tỷ	Theo thỏa thuận của từng hợp đồng tiền gởi
	371,293,151			

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	30/09/2026				01/01/2026			
		Số lượng chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng chứng khoán	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			VND	VND	VND		VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu									
Tổng Công ty Dược Việt Nam [1]	*DVN*	*1,676,000*	*30,168,000,000*	*28,994,800,000*	-	*1,676,000*	*29,373,995,000*	*37,710,000,000*	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm OPC [2]	*OPC*	*659,061*	*12,693,261,375*	*13,115,313,900*	-	*563,300*	*12,693,261,375*	*13,519,200,000*	-
		2,335,061	**42,861,261,375**	**42,110,113,900**	-	**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 30/09/2026

(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 30/09/2026 (Ngày 12/08/2026 Công ty nhận cổ tức bằng cổ phiếu của mã chứng khoán OPC là 95.761 cổ phiếu, ngày chốt quyền 10/07/2026)

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ	319,910,000		4,145,000	
Bên khác				
Các khách hàng khác	482,527,000	-	18,940,000	-
	802,437,000	**-**	**23,085,000**	**-**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		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 TNHH MỘT THÀNH VIÊN NGỌC NGUYÊN AN	100,000,000	-	-	-
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ MỸ THUẬT NÉT DUYÊN	73,872,000	-	25,920,000	-
Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Xây Dựng Môi Trường Đặng Phát	-	-	105,000,000	-
Các khách hàng khác	543,968	-	155,581,328	-
	174,415,968	**-**	**1,307,625,328**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	606,406,000	-	764,669,000	
Ký cược, ký quỹ	51,000,000	-	51,000,000	-
Phải thu khác	27,430,884	-	125,312,902	-
	684,836,884	-	**940,981,902**	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	424,535,018	-	504,444,372	-
Công cụ, dụng cụ	1,503,739,180	-	547,825,920	-
Vật tư	290,790,152	-	315,595,591	-
Hóa chất	60,143,231	-	61,186,115	-
Hàng hoá	367,706,999	-	327,981,706	-
	2,646,914,580	-	**1,757,033,704**	-

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	52,029,666,741	44,040,908,258	7,845,466,553	404,327,865	1,541,252,926	105,861,622,343
- Mua trong kỳ	-	126,000,000	-	40,520,000	-	166,520,000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	509,654,000	5,466,345,819	-	-	-	5,975,999,819
- Thanh lý, nhượng bán	-	(59,000,000)	-	-	-	(59,000,000)
Số dư cuối kì	**52,539,320,741**	**49,574,254,077**	**7,845,466,553**	**444,847,865**	**1,541,252,926**	**111,945,142,162**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	37,927,557,171	41,460,561,431	7,170,271,555	342,316,129	1,357,174,640	88,257,880,926
- Khấu hao trong kỳ	2,776,545,320	1,409,985,689	184,144,090	20,681,586	55,494,954	4,446,851,639
- Thanh lý, nhượng bán	-	(59,000,000)	-	-	-	(59,000,000)
Số dư cuối kì	**40,704,102,491**	**42,811,547,120**	**7,354,415,645**	**362,997,715**	**1,412,669,594**	**92,645,732,565**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	14,102,109,570	2,580,346,827	675,194,998	62,011,736	184,078,286	17,603,741,417
Tại ngày cuối kì	**11,835,218,250**	**6,762,706,957**	**491,050,908**	**81,850,150**	**128,583,332**	**19,299,409,597**

- Thanh lý máy làm kem tươi Donper có nguyên giá 59.000.000đ
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 76.907.000.321 VND.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	20,315,829,962	207,102,000	20,522,931,962
Số dư cuối kỳ	**20,315,829,962**	**207,102,000**	**20,522,931,962**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	20,315,829,962	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 TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : 20.522.931.962 VND.

(*) Quyền sử dụng đất trả tiền một lần tại số 3 Hòa Bình, Phường Bình Thới, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tờ khai bản đồ số 02 với diện tích 19.300 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2817/UB ngày 13/11/2013 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đã hết thời hạn sử dụng đất tại ngày 02/07/2018. Từ ngày 02/07/2018 đến 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 DỞ DANG

	30/09/2026	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 bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	140,416,175	25,497,955
Chi phí đồng phục	53,757,372	106,889,497
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	98,921,389	98,201,304
	293,094,936	**230,588,756**
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước của Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (*)	2,858,608,701	2,928,330,864
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	164,089,922	154,664,618
Chi phí sửa chữa	439,659,036	77,105,250
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	12,500,063	-
	3,474,857,722	**3,160,100,732**

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

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***526,138,890***	***526,138,890***	***260,000,000***	***260,000,000***
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	526,138,890	526,138,890	260,000,000	260,000,000
Bên khác	***1,110,645,015***	***1,110,645,015***	***878,209,734***	***878,209,734***
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phước Ngọc Thành	94,140,706	94,140,706	110,052,259	110,052,259
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SPA VIỄN MỸ	340,141,032	340,141,032	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN FOV GROUP	186,384,259	186,384,259	-	-
CÔNG TY CỔ PHẦN PANDO THẾ HỆ MỚI	54,545,455	54,545,455	60,000,000	60,000,000
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THỰC PHẨM PHƯỚC THỌ	98,147,920	98,147,920	127,998,294	127,998,294
Công ty TNHH Thực phẩm Phát triển Thiên Phú	47,248,700	47,248,700	75,390,000	75,390,000
Các khách hàng khác	290,036,943	290,036,943	504,769,181	504,769,181
	1,636,783,905	**1,636,783,905**	**1,138,209,734**	**1,138,209,734**

14 . PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	1,087,135,270	567,199,990
	1,087,135,270	**567,199,990**

(*) Khoản cổ tức chi trả trực tiếp tại văn phòng Công ty cho cổ đông chưa thực hiện lưu kí cổ phiếu DSN, đến ngày 30/09/2026 còn một số cổ đông vẫn chưa đến nhận cổ tức.

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kì	Số đã thực nộp trong kì	Số phải nộp cuối kì
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	195,654,500	11,045,283,631	4,960,493,786	6,280,444,345
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3,122,419,384	16,286,131,731	5,346,362,210	14,062,188,905
Thuế Thu nhập cá nhân	161,901,790	2,823,524,528	2,715,817,244	269,609,074
Thuế Tài nguyên	2,855,440	30,720,480	31,454,640	2,121,280
Tiền thuê đất	-	5,251,529,999	3,501,020,000	1,750,509,999
	3,482,831,114	**35,437,190,369**	**16,555,147,880**	**22,364,873,603**

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

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	102,610,100	168,851,000
Bảo hiểm xã hội	-	3,844,515
Bảo hiểm y tế	5,219,000	5,110,907
Bảo hiểm thất nghiệp	-	278,503
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	81,000,000	81,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60,727,632	56,846,030
	249,556,732	**315,930,955**

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ lương dự phòng (*)	8,000,000,000	8,000,000,000
	8,000,000,000	**8,000,000,000**

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

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước ngày 01/01/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**186,458,267,870**	**511,499,486**	**316,249,857,356**
Lãi trong kỳ trước	-	-	72,463,951,741	(81,979,827)	72,381,971,914
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)
Tăng/ giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	(225,392,663)	225,392,663	-
Số dư cuối năm trước ngày 31/12/2025	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**225,436,896,992**	**654,912,322**	**355,371,899,314**
Số dư đầu năm nay ngày 01/01/2026	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**225,436,896,992**	**654,912,322**	**355,371,899,314**
Lãi trong kỳ này	-	-	65,295,363,034	(40,635,474)	65,254,727,560
Trích lập các quỹ (*)	-	-	(3,960,577,157)	-	(3,960,577,157)
Chia cổ tức năm 2025 (*)	-	-	(48,332,036,000)	-	(48,332,036,000)
Số dư cuối kì này ngày 30/09/2026	**120,830,090,000**	**8,450,000,000**	**238,439,646,869**	**614,276,848**	**368,334,013,717**

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

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	100.00	79,211,543,144
Trích Quỹ khen thưởng	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-HĐQT-CVNĐS 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.

- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 08/2026/NQ-HĐQT-CVNĐS ngày 29 tháng 04 năm 2026, Công ty công bố việc chi cổ tức đợt cuối năm 2025 với tỷ lệ thực hiện 16%/ mệnh giá. Ngày đăng ký cuối cùng 19/05/2026, ngày thanh toán 17/06/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	30/09/2026 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

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*120,830,090,000*	*120,830,090,000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*567,199,990*	*29,598,729,665*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	48,332,036,000	*19,332,814,400*
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	*(47,812,100,720)*	*(48,233,798,875)*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***1,087,135,270***	***697,745,190***

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	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		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*12,083,009*	*12,083,009*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*12,083,009*	*12,083,009*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	30/09/2026 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**

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	416,290,285	416,290,285
	416,290,285	**416,290,285**

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	31,906,366,161	31,450,158,902
Doanh thu cung cấp dịch vụ	132,801,319,838	134,182,006,036
Doanh thu khác	200,131,392	42,115,262
	164,907,817,391	**165,674,280,200**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**1,046,685,184**	**22,770,370**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng đã bán	14,734,776,920	14,442,739,416
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	49,926,399,796	53,438,319,891
	64,661,176,716	**67,881,059,307**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**152,115,740**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	7,022,240,877	5,963,318,689
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	794,005,000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	450,640,000	1,676,000,000
	8,266,885,877	**7,639,318,689**

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lỗ, chi phí bán chứng khoán kinh doanh	91,004,000	-
	91,004,000	-
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**91,004,000**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,119,013,793	1,030,888,161
Chi phí nhân công	3,345,299,072	3,365,675,206
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	6,204,009,071	6,459,552,689
	10,668,321,936	**10,856,116,056**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**2,168,981,484**	**2,166,666,669**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,200,496,504	1,195,981,537
Chi phí nhân công	11,133,793,782	11,102,090,606
Chi phí khấu hao tài sản cố định	621,632,915	647,486,226
Thuế, phí, lệ phí	-	5,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	3,184,220,976	2,689,978,452
	16,140,144,177	**15,640,536,821**
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	**358,454,466**	**299,701,196**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32)

26 . THU NHẬP KHÁC

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	4,000,000	-
Thu nhập khác	8,362,000	16,794,250
	12,362,000	**16,794,250**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	16,286,131,731	16,021,861,161
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**16,286,131,731**	**16,021,861,161**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	3,122,419,384	2,876,024,305
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(5,346,362,210)	(5,672,382,874)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**14,062,188,905**	**13,225,502,592**

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1,175,484,071	1,089,924,923
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**1,175,484,071**	**1,089,924,923**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	85,559,148	82,228,893
	85,559,148	**82,228,893**

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	65,295,363,034	62,916,942,848
Các khoản điều chỉnh	(3,264,768,152)	(3,145,847,142)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*	*(3,264,768,152)*	*(3,145,847,142)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	62,030,594,882	59,771,095,706
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12,083,009	12,083,009
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**5,134**	**4,947**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-CVNĐS ngày 22/04/2026, Công ty dự kiến trích Quỹ khen thưởng theo tỷ lệ 5% lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2026.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18,770,177,576	18,749,831,467
Chi phí nhân công	44,792,022,109	44,512,240,652
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4,453,755,039	3,702,009,355
Chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí khác bằng tiền	21,155,249,373	24,950,813,983
	89,171,204,097	**91,914,895,457**

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Đầu tư ngắn hạn	42,110,113,900	-	-	42,110,113,900
	42,110,113,900	-	-	**42,110,113,900**
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 30/09/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4,310,001,107	-	-	4,310,001,107
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1,487,273,884	-	-	1,487,273,884
Các khoản cho vay	342,803,293,151	-	-	342,803,293,151
	348,600,568,142	**-**	**-**	**348,600,568,142**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14,740,737,671	-	-	14,740,737,671
Phải thu khách hàng, phải thu khác	964,066,902	-	-	964,066,902
Các khoản cho vay	294,466,188,220	-	-	294,466,188,220
	310,170,992,793	**-**	**-**	**310,170,992,793**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	2,973,475,907	-	-	2,973,475,907
	2,973,475,907	**-**	**-**	**2,973,475,907**
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	2,021,340,679	-	-	2,021,340,679
	2,021,340,679	**-**	**-**	**2,021,340,679**

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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	Cổ đông lớn
Ông Kenji Yabe	Cổ đông lớn
Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia	Tổ chức có liên quan đến người nội bộ
Công ty Cổ phần Sam Holdings	Công ty có liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Tông Công ty Sản Xuất - Xuất Nhập Khẩu Bình Dương	Công ty có liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sacom	Công ty có liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Sài Gòn Đà Lạt	Công ty có liên quan đến phó Chủ tịch HĐQT
Công ty CP Du lịch Sài Gòn Đông Hà	Công ty có liên quan đến phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cp Đầu tư Infinity Group	Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sacom Tuyền Lâm	Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần SJ Group	Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Y khoa Jueikai	Công ty có liên quan đến thành viên HĐQT
CTCP Đầu Tư và khoáng Sản Vico Quảng Trị	Công ty có liên quan đến Trưởng Ban Kiểm soát
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1,046,685,184**	**22,770,370**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	1,046,685,184	22,770,370
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	**152,115,740**	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	152,115,740	-
Chi phí tài chính	**91,004,000**	-
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia	91,004,000	-
Chi phí bán hàng	**2,168,981,484**	**2,166,666,669**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	2,168,981,484	2,166,666,669
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**358,454,466**	**299,701,196**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	302,764,999	232,701,196
- Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Quốc Gia	55,689,467	67,000,000
Chi trả cổ tức	**21,346,080,000**	**21,346,080,000**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	16,209,736,000	16,209,736,000
- Ông Kenji Yabe	5,136,344,000	5,136,344,000

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

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 theo số liệu của Công ty.

Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 từ ngày 01/01/2026. Một số số liệu thông tin so sánh được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 và thông tư 43 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính. Bảng so sánh số liệu đã trình bày được phân loại lại như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	Mã số	01/01/2026 VND (theo báo cáo trước đây)	01/01/2026 VND (Đã phân loại lại)
Các khoản tương đương tiền	112	11,500,000,000	11,536,835,615
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	286,000,000,000	294,466,188,220
Phải thu ngắn hạn khác	135	9,444,005,737	940,981,902
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	567,199,000
Phải trả ngắn hạn khác	320	883,130,945	315,930,945

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
Số: 83/CVNDS

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

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước

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

Căn cứ:

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

Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen (mã chứng khoán: DSN) giải trình về lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất chênh lệch hơn 10% của Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Tỷ lệ Thực hiện so với cùng kỳ
	VND	*VND*	%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất.	23,757,614,943	26,591,601,477	89.34%
Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng.	23,985,189,050	26,818,293,764	89.44%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 của Công ty CP Công viên nước Đầm Sen trên Báo cáo tài chính hợp nhất đạt 89.34% so với cùng kỳ (giảm 10.66% tương đương 2.83 tỷ đồng) và trên Báo cáo tài chính riêng đạt 89.44% so với cùng kỳ (giảm 10.56% tương đương 2.83 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 8.24% (tương đương 4.95 tỷ đồng) so với cùng kỳ.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: VT*

Tp HCM, ngày 24 tháng 10 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐẦM SEN

VŨ NGỌC TUẤN