



CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN
Số 03 Hoà Bình, Phường 3, Quận 11, TP.Hồ Chí Minh
Điện thoại: 028.3858 8418 - 028.3858 9991- Fax: 028.3858 8419

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2024

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
LẦN 2 - NHIỆM KỶ V (2023-2028) NGÀY 30/01/2024
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen
- Tên viết tắt: DASECO Mã chứng khoán: DSN
- Địa chỉ trụ sở chính: 03 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3858 8418
- Số GCNĐKDN: 0302844200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 08/06/2023.

PHẦN I: THỜI GIAN – ĐỊA ĐIỂM – THÀNH PHẦN THAM DỰ

- **Thời gian:** Đại hội khai mạc vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 30 tháng 01 năm 2024
- **Địa điểm:** Trụ sở chính Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen
03 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, TP.Hồ Chí Minh
- **Thành phần tham dự**

1. Hội đồng Quản trị

- Ông Trần Việt Anh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Phương Xuân Thụy – Thành viên Hội đồng Quản trị
- Ông Trần Oanh – Thành viên Hội đồng Quản trị

Số lượng thành viên HĐQT tham dự Đại hội: 3/5

2. Cổ đông và người được ủy quyền tham dự

Số lượng cổ đông và người được ủy quyền tham dự Đại hội tại thời điểm khai mạc Đại hội là 221 người, trong đó:

- Tham dự trực tiếp: 180 người;
- Tham dự thông qua ủy quyền: 41 người

PHẦN II: KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG – KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông

Ông/Bà Nguyễn Tiến Cường – Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông như sau:

Tổng số cổ phần của Công ty: 12.083.009 cổ phần (*Mười hai triệu không trăm tám mươi ba ngàn lẻ chín cổ phần*)

- Tổng số cổ đông được mời tham dự Đại hội: toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông được chốt tại ngày 29/12/2023, 2009 cổ đông đại diện cho 12.083.009 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Tại thời điểm 8 giờ 30 phút ngày 30 tháng 01 năm 2024, số cổ đông sở hữu và đại diện ủy quyền tham dự Đại hội là 221 cổ đông đại diện cho 7.281.520 cổ phần, chiếm tỷ lệ 60,26% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đủ điều kiện pháp lý để tiến hành.

2. Thông qua giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu tại Đại hội

Chủ tịch đoàn:

Đại hội đã biểu quyết nhất trí 100% bầu đoàn Chủ tịch của Đại hội gồm:

- Ông Trần Việt Anh – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội
- Ông Vũ Ngọc Tuấn – Tổng Giám Đốc – Thành viên Đoàn chủ tịch.

Ban thư ký:

Đại hội đã biểu quyết nhất trí 100% bầu Ban Thư ký của Đại hội gồm:

- Cô Châu Thái Tường Thy – Trưởng Ban
- Cô Vũ Thị Hồng Nhung – Thành viên.

Ban kiểm phiếu:

Đại hội đã biểu quyết nhất trí 100% bầu Ban kiểm phiếu của Đại hội gồm:

- Ông Nguyễn Tiến Cường – Trưởng Ban
- Ông Đặng Huy Khải – Thành viên
- Bà Nguyễn Thùy An – Thành viên.

3. Thông qua Chương trình Nghị sự và Quy chế làm việc tại Đại hội

Ông Nguyễn Tiến Cường phát biểu khai mạc Đại hội và trình bày Chương trình Nghị sự Đại hội. Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết thông qua Quy chế làm việc và Chương trình Nghị sự Đại hội với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

PHẦN III: CÁC BÁO CÁO TẠI ĐẠI HỘI

Đại hội nghe trình bày những nội dung sau:

1. Đoàn Chủ tịch:

- Thông qua chương trình nghị sự của ĐHĐCĐ năm 2024.
- Thông qua quy chế làm việc của ĐHĐCĐ năm 2024.

2. Tổng Giám Đốc CTCP Công viên nước Đầm Sen báo cáo:

- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2024.

3. Trưởng ban kiểm soát báo cáo, tờ trình:

- Báo cáo của BKS về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024.
- Tờ trình sửa đổi/bổ sung quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát.

4. Hội Đồng Quản Trị trình bày các báo cáo:

4.1. - Báo cáo tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2023 và nhiệm vụ định hướng, giám sát hoạt động công ty năm 2024.

4.2. Trình bày các tờ trình:

- Tờ trình thông qua Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán năm 2023.
- Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024.
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024.
- Tờ trình thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024.
- Tờ trình thông qua tổng quỹ lương Công ty và thù lao HĐQT, BKS năm 2024
- Tờ trình thông qua điều chỉnh, bổ sung ngành nghề kinh doanh cho Công ty.

PHẦN IV: MIỄN NHIỆM VÀ BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỶ V (2023-2028)

Ông Trần Việt Anh trình bày tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm Kỳ V (2023-2028).

Ông Nguyễn Tiến Cường trình bày tờ trình Quy chế ứng cử, đề cử, bầu cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ V (2023-2028).

Đoàn Chủ tịch thông qua số lượng và giới thiệu danh sách thành viên bầu bổ sung HĐQT nhiệm kỳ V (2023-2028).

Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế Quy chế ứng cử, đề cử, Số lượng Danh sách thành viên bầu bổ sung HĐQT nhiệm kỳ V (2023-2028) với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

PHẦN V: THẢO LUẬN VÀ BIỂU QUYẾT:

A. Thảo Luận:

- **Cổ đông 1 (Anh Trần Thanh Hải – Mã 1457):** qua kết quả đã đạt được thì tôi kỳ vọng được sự ổn định trong thời gian tới, tôi có vài ý kiến xin chia sẻ như sau:

- ✓ Hợp đồng thuê đất đã hết hạn, đề nghị HĐQT công ty cập nhật tình hình tái ký hợp đồng mới.
- ✓ Dự án CVN thứ 2 có còn theo đuổi hay không?
- ✓ Chiến lược giải ngân cho việc đầu tư chứng khoán kinh doanh cổ phiếu ngành Dược trong trường hợp này là gì? Vì số tiền đầu tư không nhỏ, gần bằng số tiền chia cổ tức cho cổ đông năm 2023. Giải ngân để đánh ngắn hạn hay giải ngân để đầu tư tăng giá giống như kiểu đầu tư tài chính.

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT):**

- ✓ *Hợp đồng thuê đất: Quốc hội đã thông qua luật đất đai, chúng tôi đang chờ đợi luật đất đai mới sẽ có hướng dẫn cụ thể nghị định và thông tư. Luật sẽ có hiệu lực vào đầu năm 2025. Chúng ta vẫn đang thuê đất và trả tiền đất hàng năm cho nhà nước. Cho nên, chúng tôi vẫn đang chờ có hướng dẫn cụ thể của luật đất đai trong năm 2025 thì chúng ta sẽ hoàn thiện xong thủ tục thuê đất cho CVN.*
- ✓ *Dự án CVN thứ 2: Trước đây chúng ta có dự án CVN ở một số địa điểm khác trong thành phố, mặc dù chủ trương là như vậy nhưng sau khi tham khảo và đi vào chi tiết thì các địa điểm này không phù hợp để triển khai dự án CVN do vướng qui hoạch, giải phóng đền bù.*
- ✓ *Đầu tư chứng khoán: Chúng ta chỉ có 1 dự án CVN đang hoạt động với doanh thu dao động từ 230 tỷ đến 250 tỷ, Cho nên trong NK4, HĐQT cũng đã đầu tư ra ngoài ngành là công ty thực phẩm ALOTA: thành lập 1 viện nghiên cứu thực phẩm, chất xử lý chất thải nhưng hoạt động không hiệu quả vì khi thành lập công ty đó mà chúng ta không thuộc hết công nghệ của họ, tất cả đều bị động phụ thuộc vào họ nên 2023 đã đóng*

của Viện nghiên cứu, thanh lý hợp đồng. Chúng tôi đang cố gắng khi thanh lý sẽ bảo quản nguồn vốn không bị lỗ hết sức có thể. Trên cơ sở đó, chúng tôi đã có định hướng là sẽ tập trung đầu tư tăng trưởng vào thế mạnh của mình, vì vậy mà vừa rồi chúng tôi đã tìm kiếm một số dự án ở Nhà Bè, Cần Thơ nhưng chưa tìm được vị trí phù hợp để triển khai, vì vậy nên sử dụng hiệu quả một phần tiền nhân rồi đầu tư chứng khoán: chúng tôi tập trung vào công ty có cổ phiếu ổn định không bị biến động nhiều không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính không ảnh hưởng đến cổ tức, chúng ta đầu tư không phải đầu cơ, mua bán phải đảm bảo kết quả kinh doanh ngắn hạn nhưng cổ phiếu đó phải thiết thực cho đời sống chúng ta. Do đó, trong năm 2023 chúng tôi ưu tiên đầu tư vào các ngành liên quan thiết thực cho đời sống đặc biệt là dược phẩm y tế nhưng vẫn dựa trên nguyên tắc an toàn.

- Cổ đông 2 (Anh Bùi Tiến Thành – Mã 1690):

- ✓ KH kinh doanh năm 2024 BGD có đề nghị là giảm so với thực hiện 2023. Dựa trên đề xuất này thì tôi có thấy nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty là không tăng so với đầu năm và nguồn vốn chủ của công ty cuối năm 2023 đang tăng khoảng 60 tỷ so với đầu năm, từ mức 250 tỷ lên mức 310 tỷ. Trong hoạt động kinh doanh hay đầu tư thì khi sử dụng nhiều vốn hơn thì cổ đông mong chờ hiệu quả đầu tư tăng lên và khi nguồn vốn tăng lên 60 tỷ thì tôi đề nghị là kế hoạch kinh doanh năm 2024 phải điều chỉnh tăng lên hoặc tăng phần chia cổ tức cho cổ đông.
- ✓ Nguồn vốn nhân rồi thay vì đầu tư chứng khoán rất rủi ro vì năm 2022 thị trường sụp đổ khoảng 30% đến 50%, tôi không khuyến nghị công ty đầu tư chứng khoán. Ở vai trò cổ đông khi đầu tư vào công ty, tôi mong chờ vốn của mình được đầu tư vào hoạt động vui chơi giải trí, không mong HĐQT đầu tư vào chứng khoán vì rất rủi ro và hoạt động này không phải là hoạt động chính của công ty nên không kiểm soát được những rủi ro liên quan đến ngành Dược nên khi có nguồn tiền nhân rồi thì nên chia thêm cổ tức cho cổ đông hoặc mua lại cổ phiếu Quỹ để tăng giá trị các cổ phiếu còn lại của công ty lên. Đây là cách đầu tư tốt nhất.
- ✓ Thù lao của HĐQT và BKS là 2%/DTT tương đương khoảng 4,9 tỷ mà mức thực tế chỉ là 7,2 tỷ. Đề nghị giải trình.
- ✓ Thù lao của Ban TGD có sự tăng đột biến trong năm nay cụ thể từ 5,1 tỷ (2022) lên 9.1 tỷ (2023).

- Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT): chia sẻ với anh về việc vốn không tăng, nên đầu tư vào mua cổ phiếu quỹ và tăng chia cổ tức. Trong năm 2024 công viên chưa có dự án lớn để đầu tư, tuy nhiên công viên chưa có nhu cầu sử dụng nguồn vốn, làm bao nhiêu thì gọi ngân hàng, đầu tư sửa chữa thì có nhưng cũng chỉ là những cái nhỏ không đáng bao nhiêu. Như vậy, chúng ta không có nhu cầu sử dụng vốn ngắn hạn trong năm 2024 nhưng nếu mang số tiền đó mua cổ phiếu quỹ thì luật đã quy định là trong một số trường hợp đặc biệt mới mua cổ phiếu quỹ chứ không phải tự nhiên ra thị trường muốn mua bao nhiêu thì mua rồi để đó hoặc chờ thời gian bán, chúng ta không làm được việc đó.

- ✓ Chia cổ tức cho cổ đông: theo nghị quyết năm 2023 chia cổ tức là 24% nhưng thực tế lấy biểu quyết chia 40%. Năm 2024 chúng tôi có trình quý cổ đông là chia cổ tức tối thiểu 24% nhưng dựa trên kết quả kinh doanh thực tế thì chúng ta cũng sẽ có kế hoạch

chia cổ tức cho phù hợp. Công Viên Nước từ trước đến nay trừ những năm dịch bệnh thì chưa năm nào chia cổ tức dưới 40%.

✓ Về đề nghị tăng KH kinh doanh năm 2024: năm 2023 có 1tr237 khách, nếu năm nay lượng khách tăng tốt 10% thì khoảng hơn 1tr3 khách với doanh thu ổn định duy trì tầm khoảng 240 tỷ đến 250 tỷ. Tại sao chúng tôi lại trình quý cổ đông KH 2024 là 240 tỷ bởi vì doanh thu công viên đã đến một giới hạn nhất định rồi. Theo chúng tôi đánh giá là tình hình kinh tế chung cho năm 2024 sẽ tiếp tục khó khăn và không loại trừ khó khăn hơn năm 2023, nhu cầu tiêu dùng cho vui chơi giải trí có khả năng sẽ không bằng năm 2023. Vì vậy, KH năm 2023 mặc dù đã trình quý cổ đông là 210 tỷ nhưng giữa năm nhận thấy tình hình kinh doanh tốt và chúng tôi đã yêu cầu Ban TGD nâng KH lên 230 tỷ, tất cả các chỉ tiêu khác liên quan đến lương, chi phí đều làm theo kế hoạch 230 tỷ. Bên cạnh đó vẫn có chỉ tiêu KH thách thức hơn là 245 tỷ và cuối cùng CVN đã đạt được 248,9 tỷ. Tương tự như vậy năm 2024 chúng tôi trình lên quý cổ đông doanh thu KH là 230 tỷ là đã tăng hơn KH cùng kỳ 20 tỷ rồi và chúng tôi vẫn sẽ theo sát dựa trên tình hình thực tế nếu có kết quả khả quan thì chúng tôi sẽ tiếp tục giao chỉ tiêu thách thức hơn cho Ban TGD. Hiện nay, công ty đang có một quỹ tiền mặt khoảng 300 tỷ, năm sau cộng thêm khoảng 50 tỷ. Tổng cộng quỹ tiền mặt năm sau tầm 350, để phục vụ cho định hướng phát triển lâu dài thì chúng tôi vẫn phải có tiền để tiếp tục phát triển dự án tương lai cho nên chúng tôi trình quý cổ đông không chia cổ tức hết và giữ tiền lại để làm quỹ đầu tư phát triển cho các dự án tiếp theo của công ty và như vậy chúng ta mới nhìn thấy được sự phát triển của công ty.

✓ Đầu tư chứng khoán: đồng ý với ý kiến của anh Thành, bản thân tôi cũng không khuyến khích đầu tư chứng khoán tại CVN Đầm Sen. Tuy nhiên, chúng tôi chỉ đầu tư một tỷ lệ rất là nhỏ có thể kiểm soát được và chúng ta tránh được việc cứ mang tiền gửi ngân hàng vì tiền gửi NH lãi suất rất thấp.

- **Giải trình bà Bùi Thị Kim Tuyền – Trưởng Ban Kiểm Soát:** về việc mức tăng thù lao năm 2023 của HĐQT, BKS, Ban TGD so với năm 2022. BKS có kiểm soát căn cứ theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 thì thu nhập gồm có quỹ lương và thưởng. Ngoài quỹ lương 25%/DTT thì chúng ta còn có tiền thưởng vượt kế hoạch là 15% LNST do đó tiền thưởng năm 2022 rơi vào tháng 1/2023 CBNV mới được nhận do đó tổng thu nhập năm 2023 cao hơn là như vậy.

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Vũ Ngọc Tuấn - TGD):** tôi xin giải thích thêm đây là tổng thu nhập chứ không chỉ tiền lương vì lương theo nghị quyết của ĐHĐCĐ là 25%/DTT trong đó 2% là của HĐQT & BKS còn 23% là của BGD và CBNV. Cho nên tổng thu nhập năm 2023 có 15% tiền thưởng vượt kế hoạch của năm 2022 mà khoảng tháng 3/2023 CBNV mới được nhận. Chúng tôi luôn tuân thủ mức lương mà quý cổ đông đã thống nhất và sở dĩ năm 2023 cao hơn năm 2022 là vì năm 2021 và năm 2022 ảnh hưởng của dịch bệnh, doanh thu thấp nên lương các năm đó rất thấp cho nên mới có sự chênh lệch nhiều như vậy.

- **Cổ đông 3 (Anh Nguyễn Minh Thảo – Mã 0672):** trong tình hình kinh tế thế giới hiện nay đang suy thoái do ảnh hưởng của dịch bệnh và các phe đối lập cho nên kinh tế đi xuống đời sống của người dân không riêng gì ở Việt Nam mà tất cả các nước trên Thế giới đều bị ảnh hưởng. Nhìn kết quả kinh doanh của CVN Đầm Sen rất là tốt và

ta thấy được sự chỉ đạo của HĐQT, Ban TGD và toàn thể CBNV đã hết sức cố gắng để đưa doanh số công viên vượt hơn KH. Trong tình hình hiện nay mà làm được doanh số như vậy tôi cho rằng đáng mừng, đáng động viên bởi vì chúng ta đã phát triển đúng hướng, tận dụng được các lợi thế rất tốt của CVN Đầm Sen trong nội thành. So mức sống của CBNV và nhân dân vẫn đang khó khăn cho nên nếu được chúng ta nên suy nghĩ thêm tăng 1 phần lương nào đó cho CBNV để thích ứng và tương xứng với công sức mà họ bỏ ra vì đó là nguồn động viên rất tốt cho CBNV cố gắng trong thời gian tới. Ý thứ 2 là CVN nên suy nghĩ thêm là hiện nay rất hạn chế sử dụng tiền mặt nên CVN có nên bán thẻ rồi dùng thẻ đó khi vào cổng quét thẻ để sử dụng các dịch vụ trong công viên hoặc đặt vé qua mạng không cần xếp hàng mua vé. Cho nên, chúng ta nên nghiên cứu làm sao cho công viên chúng ta hiện đại phù hợp với xu hướng mới, đặc biệt là giới trẻ, thêm tiện ích cho người sử dụng nâng tầm CVN lên. Còn việc đầu tư thì tôi cũng nhất trí với các ý kiến đặc biệt là ý kiến của ban TGD, HĐQT đó là chúng ta đi vào mảng dịch vụ vui chơi giải trí vì đây là mảng kinh doanh mà chúng ta đã có kinh nghiệm, nên đầu tư ở đâu để có khách và lợi nhuận phải hết sức cân nhắc.

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Vũ Ngọc Tuấn - TGD):** về việc tăng thêm thu nhập cho CBNV chỉ còn cách là tăng doanh thu hoặc là mở rộng kinh doanh mà thôi chứ nếu cứ tăng quỹ lương nữa thì cũng không nên và chúng tôi rất mừng là có được ý kiến của anh Thảo. Còn về vấn đề hạn chế sử dụng tiền mặt thì HĐQT và BDH cũng đã có chủ trương và đang tìm kiếm đối tác có chi phí thấp nhất để hợp tác. Hy vọng năm 2024 CVN sẽ thực hiện việc bán vé qua mạng, offline và đưa vào sử dụng. Còn về việc đầu tư các công viên bên ngoài thì như anh cũng biết là tìm 1 nguồn đầu tư rất là khó ví dụ như TP.HCM có 10 triệu khách thì chỉ có hơn 1 triệu khách vào CVN mà thôi. Nếu chúng ta đầu tư khu vui chơi giải trí ở 1 tỉnh nào đó với số lượng dân ít thì lượng khách vui chơi ít dẫn đến chi phí cao, khả năng thu hồi vốn chậm. Cho nên, HĐQT đang cân nhắc tìm nơi đầu tư sao cho hài hòa để nguồn vốn phát triển thêm chứ không phải đầu tư xong rồi mất tiêu là không được.

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT):** hiện nay công viên vẫn đang áp dụng bán vé điện tử có nghĩa là không bán vé bằng giấy mà tất cả các thao tác bằng điện tử. Khách đến đây quét điện thoại là mua được vé và kết nối đến thuế để chúng ta nộp thuế bán vé đầy đủ luôn. Định hướng của chúng tôi là trong tương lai sẽ chuyển sang hình thức bán vé online, khách hàng ở nhà hay bất cứ đâu đều có thể mua được vé CVN để tặng cho người thân hay bạn bè. Với hình thức bán vé này chúng ta có lợi thế là tiếp cận được với giới trẻ, ngoài việc bán vé thì chúng ta có được kênh bán hàng để tiếp cận được với đồng nghiệp bán hàng nhiều hơn trên cơ sở đó chúng ta có được doanh thu mong đợi. Phần mềm bán vé online chúng tôi đang lựa chọn các nhà cung cấp với chi phí rẻ nhất. Còn về việc tăng lương: chúng tôi sẽ cố gắng đảm bảo đời sống CBNV tốt hơn trên cơ sở hiệu quả công việc (ví dụ doanh thu tăng, lương tăng; doanh thu giảm, lương giảm).

- **Cổ đông 4 (Anh Phí Lê Duy Nguyên – Mã 1194):** tôi đại diện cho Quỹ đầu tư Capital từ Hồng Kong, quỹ của chúng tôi tập trung đầu tư vào các công ty vừa và nhỏ có nguồn kinh doanh tăng trưởng ổn định như CVN Đầm Sen. Công ty chúng tôi rất thích các công ty có khả năng trả cổ tức cao và đều hàng năm như CVN. Tôi đồng ý

với ý kiến của một vài cổ đông là chúng ta khi chưa tìm được các cơ hội đầu tư mới, tốt thì CVN nên trả 1 phần vốn nào đó cho cổ đông để họ có thể đưa ra quyết định đầu tư cho mình. Điều đó có thể giảm được rủi ro khi chúng ta quản lý tiền của công ty và giúp cho tỷ lệ sinh lời khi cổ đông đầu tư vào công ty sẽ tăng cao hơn. Gần đây tập đoàn Vingroup đang triển khai dự án ở Grand Park Q9 khoảng 5ha có CVN trong đó, thì khi mô hình đó đi vào hoạt động thì sẽ có ảnh hưởng như thế nào đến CVN Đầm Sen và BDH CVN có hướng giải quyết ra sao? Như anh Việt Anh có chia sẻ là công ty muốn có tiền để đầu tư dự án CVN thứ 2, tôi cũng đồng ý với quan điểm này vì dù làm gì thì chúng ta cũng phải có sự tăng trưởng nhưng chúng ta có giữ lại tiền mặt thì nên cân nhắc chia cổ tức hàng năm tăng lên, chúng ta không nên giữ quá nhiều tiền đương nhiên vẫn giữ lại một phần để chuẩn bị cho dự án thứ 2 của CVN vừa đảm bảo được tỷ suất sinh lời của công ty vẫn ổn định. Còn nếu như giữ lại tiền quá nhiều sẽ dẫn đến việc chôn vốn và làm cho tỷ suất sinh lời của công ty giảm, hiệu quả kinh doanh kém.

- Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT): liên quan đến việc chia cổ tức như tôi đã chia sẻ là năm nay chúng tôi có đề nghị chia cổ tức tối thiểu là 24% và tại sao chúng tôi phải trình ở mức này là vì kế hoạch 240 tỷ vẫn là kế hoạch thách thức và phụ thuộc vào việc nếu chúng ta hoàn thành kế hoạch thì sẽ trình cổ tức cụ thể cho năm 2024 vào kỳ đại hội sau. Khi đó, quý cổ đông sẽ có biểu quyết 24%, 40% hay 50% gì đó. Còn năm nay 2024 chúng tôi chỉ đề xuất chỉ tiêu 24%, lý do là tôi đã giải thích rồi nên tôi sẽ không nhắc lại nữa. Riêng năm 2023, nếu quý cổ đông không đồng ý với mức trích chia cổ tức 40% thì quý cổ đông có thể đưa ra mức trích cao hơn sau đó chúng ta sẽ biểu quyết. Ý thứ 2 liên quan đến đối thủ cạnh tranh, bản thân Ban TGD cũng đã nêu với tôi là chúng ta cạnh tranh như thế nào và tôi khẳng định là chúng ta hoàn toàn có cơ sở cạnh tranh được với các đối thủ đó. CVN Đầm Sen của chúng ta là phục vụ cho số đông khách hàng tại TP.HCM và vì vậy năm vừa rồi chúng ta đã thành công đón hơn 1,2 triệu lượt khách với các chiến lược phù hợp đúng vào định hướng của chúng ta. Chúng tôi vẫn tự tin là chúng ta có một đối tượng khách hàng riêng, một là khách hàng truyền thống đã có trong tay, một số đối tác lớn có từ trước vẫn đang duy trì đến hôm nay và công viên đang có vị trí địa lý rất thuận lợi để thu hút khách nên vẫn đảm bảo được doanh thu ổn định trong thời gian tới.

- Cổ đông 5 (Anh Trần Nguyễn Huy Tú – Mã 1423): Nãy nghe Chủ tịch chia sẻ về câu chuyện thanh toán online và tốn phí về nó. Tôi nghĩ nó khá là đơn giản đó là thực ra không cần qua 1 bên trung gian thanh toán đâu ví dụ như copy login kênh thanh toán QR pay tích hợp quét mã QR kết hợp vô, xong rồi sau khi xin đơn hàng đó thì nó sẽ đẩy ra mã QR, sau khi thanh toán xong nó sẽ đẩy ra IPI coi như xong và phí thanh toán không có bao nhiêu hết. Do đó, mình nghĩ 1 cái câu chuyện đơn vị cung cấp và dùng đơn vị cung cấp thì dùng Momo để thanh toán trong cái App đó luôn mà không cần đề ra thêm đơn vị cung cấp dịch vụ phải mất phí.

- Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT): đối tượng khách hàng của CVN có rất nhiều, nếu khách có Internet banking thì dễ nhưng cũng có khách không có Internet banking và họ muốn thanh toán trực tiếp trên trang web của CVN. Cho nên chúng ta không loại trừ bất kỳ một khách hàng nào cả để chúng ta

có những sản phẩm để cho họ trả tiền thêm phần mềm của mình. Chúng ta là công ty bán hàng chúng ta không có chức năng thanh toán thì họ trả tiền cho mình sẽ qua một trung gian thanh toán, từ NH của họ sẽ trả qua trung tâm thanh toán và trung tâm thanh toán sẽ trả về tài khoản công ty mình. Khi tài khoản công ty mình nhận được tiền thì sẽ xuất vé bằng mã QR code thành công thì phải có công ty trung gian họ làm việc này để chứng minh cho việc chuyển tiền từ NH A sang NH B. Cho nên phần mềm này sẽ giải quyết được hết tất cả vấn đề của việc mua vé online.

- Cổ đông 6 (Anh Lê Văn Hồng Thủy – Mã 0438): có 3 câu hỏi

- ✓ Công ty có sự kinh doanh bền vững mà KH kinh doanh năm 2024 xây dựng thấp hơn so với thực hiện 2023 là 8 tỷ làm cho cổ đông không được hài lòng. Với sự phát triển của công ty thì tại sao không đặt mục tiêu kế hoạch cao hơn để kích thích sự nỗ lực phát triển.
- ✓ Công ty đang có 230 tỷ gửi NH và đang có 40 tỷ đầu tư CP có mã DVN và OPC mà 2 mã này có cổ tức trung bình từ 2% đến 3%/1 năm là quá thấp trong khi nếu dùng 230 tỷ gửi NH với lãi suất 4% đến 5% cũng thấp. Kiến nghị dùng 1 phần tiền mua lại cổ phiếu quỹ giúp cho lợi ích của công ty và cổ đông tăng hơn.
- ✓ Khi đầu tư ra bên ngoài với kinh nghiệm của chúng ta mấy chục năm thì chúng ta nên thuê đất không cần phải đặt mục tiêu mua đất làm gì. Ví dụ dự án ở Cần Thơ là thuê sẽ rẻ hơn mua rất nhiều và HĐQT đang lo thiếu vốn để xây thêm công viên thì chúng ta có thể phát hành thêm cổ phiếu trị giá 10 ngàn thì với 12 triệu cổ phiếu thì chúng ta đã có 120 tỷ. Cho nên số tiền để huy động đầu tư CVN thứ 2 không khó mà vấn đề ở đây là cổ đông mong muốn HĐQT dùng tiền đầu tư hiệu quả hơn để làm gia tăng hiệu quả cho cổ đông.

- Giải trình của chủ tịch đoàn (ông Trần Việt Anh - chủ tịch HĐQT): ý 1 và ý 2 tôi đã giải thích rồi cho nên sẽ không nhắc lại nữa. Tính thanh khoản của CVN trên thị trường không cao để mà mua CP quỹ với lại mua CP quỹ là có điều kiện chứ không phải có tiền là muốn mua bao nhiêu thì mua. Và chúng tôi cũng sẽ cân nhắc về việc này và mua theo quy định của pháp luật. Còn về việc tăng doanh thu như đã báo cáo là 1 năm chúng ta đón 1,2 triệu đến 1,3 triệu lượt khách là tối đa trong điều kiện lý tưởng như năm 2023. Năm 2024, chúng tôi đánh giá là vẫn còn khó khăn nên khi đặt kế hoạch là chúng ta phải có khả năng đạt được chứ không phải đặt kế hoạch trên trời cuối cùng không làm được. Bản thân tôi đại diện cho cổ đông lớn và chúng tôi cũng là người mong muốn nhất có doanh thu cao nhất và chia cổ tức nhiều nhất nhưng mà phải phù hợp vì vậy mà nếu tình hình kinh doanh năm 2024 tốt thì chúng tôi vẫn tiếp tục điều chỉnh kế hoạch kinh doanh 2024 cho phù hợp. Về đầu tư cổ phiếu thì năm nay chúng ta vẫn có lợi nhuận 2 tỷ trên vốn 40 tỷ. Và trên cơ sở đó chưa kể đến sự tăng trưởng cổ tức của công ty nữa và chúng ta vẫn có hiệu quả hơn là tiền gửi NH.

BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG:

Ông/Bà Nguyễn Tiến Cường thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông trước biểu quyết lần 2.

Vào lúc 11h25 số cổ đông sở hữu và được ủy quyền tham dự có mặt là 221 cổ đông đại diện cho 7.281.520 cổ phần chiếm tỷ lệ 60,26% % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị đánh giá tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023, phương hướng hoạt động năm 2024.

- **Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:**

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hiện diện.

Điều 2. Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024.

- **Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:**

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 3. Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2023, kế hoạch hoạt động năm 2024 và tờ trình sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát.

- **Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:**

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hiện diện.

Điều 4. Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán theo Tờ trình.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hiện diện.

Điều 5. Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Tờ trình như sau:

1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:

TT	Nội dung	ĐVT	Thực hiện năm 2023
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	248.913.835.012
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Đồng	135.094.035.324
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Đồng	105.994.748.359
4	Tổng trích lập các quỹ	Đồng	15.899.212.254
5	Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	Đồng	90.095.536.105
6	Chi cổ tức năm 2023 (*)	Đồng	48.332.036.000
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đồng	41.763.500.105

(*) Tổng mức chi cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông của năm 2023 là 40%/vốn điều lệ

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024:

TT	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch năm 2024
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024	Đồng	104.000.000.000
2	Tổng trích lập các quỹ Trong đó: Trích quỹ khen thưởng: tối đa 15% lợi nhuận sau thuế. (**)	Đồng	15.600.000.000
3	Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	Đồng	88.400.000.000
4	Chi cổ tức năm 2024 (***)	Đồng	28.999.221.600
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 2024	Đồng	59.400.778.400

(**) Trích quỹ khen thưởng: tối đa 15% lợi nhuận sau thuế và Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định mức khen thưởng cụ thể và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

(***) Tỷ lệ Cổ tức bằng tiền mặt dự kiến năm 2024 tối thiểu 24%/vốn điều lệ

- **Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:**

- Tán thành : 99,95%
- Không tán thành : 0,05%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 99,95% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 6. Đại hội đồng cổ đông thông qua Torrình lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024 như sau:

STT	Tên Công Ty Kiểm Toán	Địa chỉ trụ sở
1	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A & C)	02 Trường Sơn, Quận Tân Bình – TP.HCM Điện thoại: 84 38 272295 – Fax: 84 35 472972
2	Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán (AASC)	Số 1 phố Lê Phụng Hiểu P. Tràng Tiền Q. Hoàn Kiếm TP Hà Nội Điện thoại: 08 38 485893 – Fax: 08 35 471838
3	Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)	Tầng 18, Tháp Quốc tế Hoà Bình, 106 Hoàng Quốc Việt, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Điện thoại: 84 24 38501686

4	Công ty TNHH Ernst & Young (E&Y) Việt Nam	Số 2 Hải Triều P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM Điện thoại: 08 38 245252 – Fax: 08 38245250
5	Công ty Kiểm Toán KPMG	Tầng 46 Tòa tháp Keangam Hanoi Landmark Tower, tòa nhà 72 tầng, lô E6 đường Phạm Hùng, Khu đô thị mới Cầu Giấy Quận Nam Mỹ Trì Từ Liêm TP. Hà Nội
6	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	45 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh Điện thoại: 028 3547 1242

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 7. Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2024 theo Tờ trình như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2024
1	Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	đồng	240.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	đồng	130.000.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	104.000.000.000
4	Tỷ lệ cổ tức (dự kiến bằng tiền mặt) tối thiểu	%	24%

Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty và Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 99,59%
- Không tán thành : 0,41%

- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 99,59% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 8. Đại hội đồng cổ đông thông qua tổng quỹ lương Công ty và thù lao HĐQT, BKS năm 2024 theo Tờ trình.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết hiện diện.

Điều 9. Đại hội đồng cổ đông thông qua Tờ trình điều chỉnh, bổ sung ngành nghề kinh doanh cho Công ty

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 10. Đại hội đồng cổ đông thông qua Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội Đồng Quản Trị nhiệm Kỳ V (2023-2028).

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- Tán thành : 100%
- Không tán thành : 0%
- Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 100% số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Căn cứ theo điều lệ của công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành. Vì vậy, vấn đề này được thông qua.

Điều 11. Đại hội đồng cổ đông thông qua Quy chế ứng cử, đề cử, bầu cử và số lượng bầu bổ sung thành viên HĐQT là 02 thành viên, thông qua danh sách ứng cử viên HĐQT nhiệm kỳ V (2023 – 2028) với danh sách các ứng viên như sau:

STT	ỨNG VIÊN HĐQT
01	Ông Hoàng Văn Bá
02	Bà Lê Thị Ngọc Lan – Thành viên độc lập

Tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt **100%** số cổ phiếu có quyền biểu quyết hiện diện.

Điều 12. Đại hội đồng cổ đông công nhận kết quả bầu cử bầu bổ sung thành viên HĐQT trong nhiệm kỳ V (2023 – 2028) như sau:

Danh sách trúng cử Hội đồng Quản trị: 02 thành viên

STT	Danh sách trúng cử	Số phiếu	Tỷ lệ
1	Ông Hoàng Văn Bá	9.735.739	133,7%
2	Bà Lê Thị Ngọc Lan – Thành viên độc lập	4.574.389	62,82%

PHẦN VI: THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 LẦN 2 - NHIỆM KỲ V (2023 - 2028) VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI:

1. Thư ký đoàn đọc Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và Đại hội đã biểu quyết thông qua các nội dung đã nêu với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.
2. Chủ tịch đoàn phát biểu bế mạc đại hội.



Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2 nhiệm kỳ V (2023 - 2028) của Công ty Cổ Phần Công Viên Nước Đầm Sen thành công và bế mạc vào lúc 12 giờ 10 ngày 30 tháng 01 năm 2024.

Thư ký 2



Vũ Thị Hồng Nhung

Thư ký 1



Châu Thái Tường Thy

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH ĐOÀN



Trần Việt Anh