



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 24 tháng 02 năm 2025

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
LẦN 3 - NHIỆM KỶ V (2023-2028) NGÀY 24/02/2025
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm 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 24 tháng 02 năm 2025
- **Địa điểm:** Trụ sở chính Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen

Số 3 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 Hoàng Văn Bá – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Phương Xuân Thụy – Thành viên Hội đồng Quản trị

Số lượng thành viên HĐQT tham dự Đại hội: 3/4

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 215 người, trong đó:

- Tham dự trực tiếp: 169 người;
- Tham dự thông qua ủy quyền: 46 người



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

1. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông

Ông 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 13/01/2025, 2.217 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 24 tháng 02 năm 2025, số cổ đông sở hữu và đại diện ủy quyền tham dự Đại hội là 215 cổ đông đại diện cho 7.351.492 cổ phần, chiếm tỷ lệ 60,84% 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 2025 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
- Bà Nguyễn Thùy An – Thành viên
- Ông Huỳnh Công Trung – Thành viên.

121
JPG
JPG
DĐ
AN 1

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

Ông Trần Việt Anh 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 2025.
- Thông qua quy chế làm việc của ĐHĐCĐ năm 2025.

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

- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024.
- Kế hoạch hoạt động năm 2025.

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

- Báo cáo của Ban Kiểm soát năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025.

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

4.1. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025.

4.2. Trình bày các tờ trình:

- Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024.
- Tờ trình về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025
- Tờ trình về việc thông qua danh sách các công ty kiểm toán được lựa chọn kiểm toán cho năm tài chính 2025
- Tờ trình về việc thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2025
- Tờ trình về việc thông qua tổng quỹ tiền lương và thù lao HĐQT, BKS năm 2025
- Tờ trình về việc thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa và sửa đổi, bổ sung điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen

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 (Đoàn Trọng Phước – Mã cổ đông: 1976):

- ✓ Đề nghị giải trình thêm số liệu lương của HĐQT, Ban điều hành
- ✓ Trích thưởng 15% LNST là chưa hợp lý
- ✓ Góp ý cách tiếp đón cổ đông tham dự ĐHCĐ.
- ✓ Vì sao trước đây có tặng vé mời cho cổ đông tham dự ĐH, nhưng hiện nay không có nữa.

- Giải trình của thành viên đoàn chủ tịch (Ông Vũ Ngọc Tuấn – TGD công ty):

- ✓ Lương và thù lao HĐQT vẫn trích theo nghị quyết ĐHCĐ năm 2024, lương hưởng theo doanh số nên lương của BDH có giảm so với cùng kỳ, còn thù lao của HĐQT có tăng là do trước đây là 5 thành viên hiện tại còn 4 thành viên nên thù lao của từng người trong HĐQT tăng lên là như vậy chứ không phải HĐQT làm sai theo Nghị quyết ĐHCĐ

- Giải trình của chủ tịch đoàn (Ông Trần Việt Anh-Chủ tịch HĐQT): xin nhận thiếu sót về cách tiếp đón và đề nghị BDH tiếp thu và rút kinh nghiệm cho năm sau.

- ✓ Về quà tặng: trước ngày đại hội diễn ra thì HĐQT có họp phương án tổ chức trong đó có chi phí tổ chức đại hội như: chi phí tổ chức hậu cần, in ấn, quà tặng là vé mời cho cổ đông, ... Có 2 hoạt động độc lập khác nhau: 1 hoạt động đầu tư của cổ đông đến tham dự đại hội là quyền lợi và trách nhiệm của cổ đông; và 1 hoạt động kinh doanh là hoạt động khác, không phải vì tham dự đại hội là được phát vé mời sẽ ảnh hưởng đến doanh thu của

công viên. Cổ đông vẫn có quyền lợi và lợi ích trên cổ tức mình nhận được còn công ty là hoạt động độc lập kinh doanh.

✓ Hiện nay, công ty đã phát hành phần mềm bán vé online, tất cả các vé bán đều được kiểm soát chặt chẽ trên mã số và mã vạch được theo dõi bởi 1 đơn vị độc lập và đơn vị kiểm toán của công ty.

✓ Lương được trích không phải lương cứng mà lương theo doanh thu, doanh thu giảm thì lương cũng giảm theo tỷ lệ hoàn thành.

✓ Năm 2025 kế hoạch là 225 tỷ, LNST là 82 tỷ và HĐQT có trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được điều chỉnh các chỉ tiêu cho phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế.

✓ Và năm 2024, công ty đã thuê 1 đơn vị tư vấn chuyên nghiệp về cách tính lương cho công ty theo tiêu chuẩn 3P trong đó: P1 là lương cố định, P2 là lương theo doanh thu và P3 là lương thưởng hoàn thành và hoàn thành vượt mức KH thì mới được hưởng lương P3, Quy chế được áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

✓ Về viện nghiên cứu sinh học: trước đây công ty dự kiến là kết hợp với 1 số chuyên gia trường ĐH Tôn Đức Thắng phát triển Viện nghiên cứu vi sinh trên cơ sở đó để phát triển thêm ngành mới cho CVN và chúng ta đã đầu tư 1 nhà máy sản xuất ở Bình Thuận. Tuy nhiên, thỏa thuận 2 bên vẫn chưa thống nhất được cho nên năm vừa qua chúng tôi đã tiến hành thủ tục đóng cửa Viện nghiên cứu đó, tiền đầu tư thì cũng không nhiều (tiền công và tiền tư vấn ban đầu) và đã được Sở KH đầu tư khoa công nghệ TP.HCM đồng ý cho giải thể Viện nghiên cứu. Như vậy, chúng ta đang còn tài sản là nhà máy cho nên quý cổ đông nào có mối quan hệ hoặc thông tin liên hệ xin hỗ trợ để giúp chúng tôi nhanh chóng hoàn tất thanh lý tài sản này trong năm 2025.

- **Giải trình của thành viên đoàn chủ tịch (Ông Vũ Ngọc Tuấn – TGD công ty):** tôi xin giải trình thêm là tại sao doanh thu năm 2024 thực hiện 217,6 tỷ mà LNST đạt 92,8 tỷ trong khi kế hoạch năm 2025 là 225 tỷ mà LNST chỉ đạt 82 tỷ do năm 2025 doanh thu KH tăng mà giá vốn hàng bán cũng tăng so với cùng kỳ là 12,8 tỷ trong đó chi phí bán hàng và chi phí doanh nghiệp tăng 2,6 tỷ (chi phí bán hàng tăng là do nguyên vật liệu tăng, chi phí DN tăng là do chi phí thuê đất năm nay tăng theo luật thuê đất mới của nhà nước dự kiến tăng 2,5 tỷ), khấu hao tài sản tăng 1,1 tỷ, chi phí điện nước tăng 1 tỷ (trước đây công viên sử dụng nước giếng nhưng sắp tới công viên phải sử dụng nước thủy cục nhiều hơn thì giá nước sẽ tăng hơn vì theo lộ trình của Sở tài nguyên môi trường thì giếng của công viên đến năm 2030 chúng ta sẽ phải đóng hết giếng, sẽ không cho khai thác giếng ngầm nữa). Hệ thống bán vé tự động năm 2024 triển khai 6 tháng cuối năm, còn năm 2025 thực hiện từ đầu năm nên chi



phí sẽ tăng hơn 300 triệu. Sửa chữa, bảo trì tăng 1,1 tỷ, BHXH tăng... Quý cổ đông cũng biết là chi phí nguyên vật liệu không bao giờ giảm, nếu có giảm thì chỉ có thể giảm chất lượng. Công ty lấy hàng tại các nhà cung cấp có uy tín nên chắc chắn giá nguyên vật liệu sẽ tăng dần, công viên đã giảm tối đa các chi phí không cần thiết dưới sự kiểm soát chặt chẽ của Ban kiểm soát, Kiểm toán nội bộ, Kiểm toán độc lập.

✓ BDH đã tận dụng tối đa nguồn nhân lực trong công viên ví dụ như: tự thay mới toàn bộ gạch con sấu trong công viên thay vì mượn nhân lực bên ngoài (phải làm hợp đồng, hóa đơn VAT) kể cả sơn tất cả các đây hồ đều do toàn bộ nhân viên của CVN thực hiện trong các ngày nghỉ ca, nghỉ duy tu. Đứng ra những phần này chúng tôi có thể thuê 1 đơn vị bên ngoài vào thi công cho công viên nhưng do công viên đã có 25 năm kinh nghiệm và điều quan trọng là tiết kiệm được rất nhiều chi phí cho công viên nên chúng tôi đã không mượn và tự thi công. Việc thuê mượn và mua nguyên vật liệu phải có hóa đơn hợp lệ, nhiều lúc tại thời điểm đó thì các đối tác vẫn còn hoạt động nhưng chỉ vài tháng sau họ không còn hoạt động nữa thì hóa đơn đó đã không còn hợp lệ, BDH phải đi giải trình với các cơ quan thuế khi họ yêu cầu giải thích làm rõ. Cho nên, tôi cũng xin chia sẻ với quý cổ đông những khó khăn vừa qua mà chúng tôi luôn gặp phải trong lúc điều hành công viên.

- **Cổ đông 2 (Cty TNHH Đầu tư Tuệ Mẫn – Mã cổ đông: 2126):** có 2 ý xin chủ tòa đoàn chia sẻ thêm:

- ✓ Quyền sử dụng đất đã hết hạn thì có rủi ro gì với công ty trong tương lai hay không?
- ✓ Tiền thuế mà chúng ta đóng cho việc sử dụng đất 8,7 tỷ là bao gồm những khoản nào?

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (Ông Trần Việt Anh - Chủ tịch HĐQT):** liên quan đến quyền sử dụng đất đã hết hạn thì hiện nay chúng ta đang có tài sản trên đất này và được nhà nước thu tiền sử dụng thuê đất của công viên hàng năm và trong năm tới chúng tôi sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục để công viên ký hợp đồng thuê đất cho ổn định và trên cơ sở đó chúng ta tiếp tục các hoạt động đầu tư. Sẽ không có rủi ro gì lớn ngoài việc chúng ta xác lập hợp đồng thuê đất bằng văn bản liên quan đến thuê đất mà thôi.

✓ **Cổ đông 2 (Cty TNHH Đầu tư Tuệ Mẫn – Mã cổ đông: 2126):** theo ý của Ban TGD là tất cả các mặt sơn nền và thay gạch đều do chính CVN thực hiện thì tại sao công viên không phát triển dịch vụ này để cung cấp cho các đơn vị khác.

- **Giải trình của thành viên đoàn chủ tịch (Ông Vũ Ngọc Tuấn – TGD công ty):** nhân viên làm các việc trong công viên còn chưa hết việc và công viên cũng không có chức năng này ngoài dịch vụ vui chơi giải trí.

- **Giải trình của Ban Kiểm Soát (Bà Bùi Thị Kim Tuyền – Trưởng BKS):** giải trình về thuế đất:

- Năm 2024: $19.300m^2 \times 449.064đ = 8,7$ tỷ.

- Năm 2025: $19.300m^2 \times 580.000đ = 11,2$ tỷ (dự kiến).

- **Cổ đông 3 (Trần Thanh Hải – Mã cổ đông: 1625):** trước đây, tôi sở hữu nhiều cổ phiếu hơn nhưng trong 3 năm gần đây tôi chỉ còn 100 cổ phiếu. Đầu tiên, tôi xin thay mặt cho các cổ đông xin cảm ơn toàn thể CBCNV CVN Đầm Sen đã mang lại kết quả mà cá nhân tôi cho rằng đáng khích lệ trong bối cảnh tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay. Và sau đây đề nghị chủ tọa đoàn chia sẻ thêm mức rủi ro cạnh tranh đang ở mức nào? Lợi thế cạnh tranh của công viên so với các đối thủ? Kế hoạch để tăng trưởng doanh thu lợi nhuận?

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (Ông Trần Việt Anh - Chủ tịch HĐQT):** trước khi trả lời những câu hỏi của anh Trần Thanh Hải thì tôi cũng xin chia sẻ với quý cổ đông là công viên đang có 1 danh mục đầu tư cổ phiếu trong báo cáo với giá vốn là 42 tỷ, theo thị giá hiện tại là khoảng 56 tỷ. Hy vọng trong tương lai sẽ đem đến 1 khoản lợi nhuận cho công viên và năm vừa rồi công viên đã hưởng được cổ tức khoảng 2 tỷ. Quay lại câu hỏi của anh Hải, mặc dù anh chưa mua thêm cổ phiếu nhưng ngược lại anh vẫn chưa bán và các cổ đông ở đây đa số đều là những cổ đông gắn bó với Đầm Sen Nước rất nhiều năm, cổ tức hằng năm chúng tôi vẫn cố duy trì mức 40%/năm, để có 1 tỷ lệ cổ tức như vậy thì không có nhiều công ty trên thị trường chứng khoán có thể duy trì được mức cổ tức như thế.

- Về Kế hoạch tăng trưởng trong thời gian tới: ngoài việc đầu tư tài chính (1 là mang tiền đi gửi Ngân hàng để đảm bảo an toàn về tài chính, 2 là đầu tư vào cổ phiếu của các công ty có sự tăng trưởng chi trả cổ tức tốt), hiện nay chúng tôi vẫn đang tìm kiếm các địa điểm để phát triển thêm một công viên nước nhưng do 1 số quy định hiện nay là phải có đất thì mới xin dự án được. Cho nên, chúng tôi vẫn đang tìm kiếm đất với quy mô 6 ha đến 7 ha để mở CVN thứ 2 và với quy mô lớn như vậy thì số tiền đầu tư sẽ gấp rất nhiều lần vốn điều lệ hơn 120 tỷ hiện nay của công ty đang có. Lúc đó chắc chắn sẽ trình ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành tăng vốn.

- Về lợi thế cạnh tranh: tại địa bàn TP.HCM gần đây công viên Vinhomes Grand Park ở Q9 mới khai trương, khi có thêm 1 CVN thì cũng là 1 đối thủ nhưng theo tôi họ nhắm đến đối tượng khác để phục vụ, tương tự ở các tỉnh lân cận như CVN ở Củ Chi và Long An cũng thế. Chúng tôi vẫn đánh giá khá cao lợi thế của CVN Đầm Sen là nằm ngay trong lòng Thành phố với thời tiết nắng nóng liên tục, chỉ có Tết Nguyên Đán vừa qua là không khí có hơi lạnh nên

12/1
TU
SE
P. H

đã ảnh hưởng không nhỏ đến lượng khách vui chơi trong dịp Tết và mặc dù các trò chơi đã lâu năm nhưng tương đối phù hợp với nhiều đối tượng, mang tính gắn kết gia đình, trò chơi nhóm. Tuy nhiên, sẽ có những thời điểm tình hình kinh tế chung chưa thuận lợi nên năm vừa qua chúng ta đã không hoàn thành KH đề ra.

- **Giải trình của thành viên đoàn chủ tịch (Ông Vũ Ngọc Tuấn – TGD công ty):** tiếp lời Ông Trần Việt Anh đã nói, tôi bổ sung thêm về lợi thế của CVN: thứ 1 nằm trong lòng Thành phố và gần CVVH Dầm Sen, đó là cụm liên hoàn rất tốt. Thứ 2 là điều kiện giao thông của công viên chúng ta là số 1, nếu đi đến Sơn Tiên, Suối Tiên hay công viên ở Q9 thì chúng ta phải đi cả gia đình mặc dù gần đây đã có tàu điện Metro vì có thể cha mẹ không yên tâm cho con họ tự đi nhưng khi đến với CVN Dầm Sen thì cha mẹ có thể chờ con đến CVN để các cháu tự chơi với bạn bè rồi chiều đón về để họ có thể yên tâm đi làm. Thứ 3 là chất lượng phục vụ của CVN rất chuyên nghiệp vì đã có 25 kinh nghiệm.

- **Cổ đông 4 (Nguyễn Thái Việt – Mã cổ đông: 0884):** trong báo cáo có ghi là đầu tư tài sản ngắn hạn đầu tư 300 tỷ lãi 17 tỷ /1 năm, tôi thấy là không hiệu quả. Theo tôi, nên mua cổ phiếu quỹ của chính công ty mình, hiện tại đang trả cổ tức 40%/năm là rất hiệu quả và dòng tiền đó công ty có thể trả cổ tức cho cổ đông.

- **Cổ đông 5 (Hồ Song Toàn – Mã cổ đông: 0299):** liên quan đến Viện nghiên cứu sinh học xin Chủ tịch cung cấp thêm thông tin về công ty Lotus Aroma. Hiện chúng tôi có dự án về công nghệ sinh học cần xin phép, nếu DSN muốn phát triển, hỏi phục lại Viện nghiên cứu sinh học thì có thể liên kết, hoặc thu hồi vốn. Khi có thêm thông tin về phát triển của Viện nghiên cứu sinh học thì tôi nghĩ giá cổ phiếu của công ty khả năng sẽ tăng rất cao.

- **Cổ đông 6 (Lê Thị Tuyền – Mã cổ đông: 0487):** đề nghị BDH khi đầu tư trò chơi mới hay mua máy móc phải cân nhắc kỹ đặc biệt đối tác là Trung Quốc vì không phải mình chỉ mua mà phải lưu ý phương thức vận hành sau đó. Phải chuyển giao công nghệ, chuyển giao cách vận hành, vì chúng ta không thể gặp sự cố rồi công viên phải đợi chuyên gia của họ qua đây sửa chữa thì chậm trễ trong vận hành. HĐQT và BDH khi làm hợp đồng hợp tác thì phải hoàn toàn chủ động trong việc vận hành những thiết bị mới. Bên cạnh những khó khăn chung về kinh tế của cả nước thì tôi thấy BDH và CBNV công ty đã rất nỗ lực trong năm 2024 và các anh đã trải trở rất nhiều khi xây dựng kế hoạch 2025. Xin cảm ơn các anh trong HĐQT, BDH đã giữ cho phúc lợi của cổ đông luôn bền vững.

- **Giải trình của chủ tịch đoàn (Ông Trần Việt Anh - Chủ tịch HĐQT):** Xin cảm ơn chị Tuyền đã đồng cảm với những khó khăn chung của CVN Dầm Sen đang đối mặt.



- Về đầu tư trò chơi mới: công viên đã có 25 năm kinh nghiệm nên quý cổ đông cũng yên tâm là chúng tôi sẽ lựa chọn các đối tác để đảm bảo vận hành, giá phù hợp và chủ động trong mọi vấn đề. Nếu có đầu tư trò chơi mới cho công viên thì hiện nay công viên đang có 2 đối tác để so sánh là Trung Quốc và Ấn Độ.

- Về viện nghiên cứu sinh học: xin cảm ơn anh Toàn đã quan tâm và ngay sau đây anh Tuấn (TGD) sẽ liên lạc với anh để anh có thể giới thiệu đối tác nào đó để có thể cùng nhau hợp tác thì tốt hoặc là chúng tôi có thể bán dự án đó cho đối tác.

- Về đầu tư tài chính: công ty đang có hơn 300 tỷ (1 là gửi Ngân hàng, 2 là đầu tư cổ phiếu), tôi đã từng chia sẻ với quý cổ đông là nghề của chúng ta không phải là nghề đầu tư tài chính. Tiền đó là dành để chúng ta mua đất đầu tư CVN thứ 2 còn đầu tư tài chính là trong lúc chúng ta chưa có dự án đầu tư nên mới gửi Ngân hàng 1 phần, và đầu tư cổ phiếu 1 phần nhưng với nguyên tắc là phải an toàn vì không ai có thể chắc chắn là đầu tư tài chính là sẽ có lời mà không rủi ro. Khi gửi Ngân hàng thì chúng tôi đã khảo sát biểu lãi suất của tất cả các Ngân hàng tại Việt Nam, khi đầu tư cổ phiếu thì chúng tôi ưu tiên đầu tư vào công ty có mặt hàng thiết yếu trong cuộc sống, có sự tăng trưởng ổn định, có tính thanh khoản cao và có cổ tức tương ứng với lãi suất Ngân hàng.

- Về mua cổ phiếu quỹ: như tôi đã chia sẻ vào năm trước là công ty muốn mua cổ phiếu quỹ thì phải mua theo quy định của luật chứng khoán, trong 1 số trường hợp nhất định thì chúng ta mới mua được cổ phiếu quỹ và kể cả có mua được thì cũng chỉ mua được 1 tỷ lệ rất nhỏ.

- Về tỷ lệ chia cổ tức: tại sao công viên thừa tiền mà lại không chia thêm cổ tức. Các năm trước có năm công viên chia cổ tức đến 60%, sau đó duy trì 40% bất kể tình huống nào (trong đó có 2 năm chịu ảnh hưởng của dịch Covid) để đảm bảo lợi ích của cổ đông. Tuy nhiên, công ty vẫn hướng đến tái đầu tư và đầu tư mới để duy trì sự phát triển hơn trong tương lai, chúng ta phải hướng đến đầu tư dự án mới. Tôi vẫn luôn tự hào công ty chúng ta là 1 trong những công ty có tỷ lệ chia cổ tức cao và ổn định nhất hiện nay.

B. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG:

Ông Trần Việt Anh thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông trước biểu quyết lần 2.

Vào lúc 11h20 số cổ đông sở hữu và được ủy quyền tham dự có mặt là 215 cổ đông đại diện cho 7.351.492 cổ phần chiếm tỷ lệ 60,84% 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 năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 2. Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc về kết quả thực hiện năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 đã được kiểm toán năm 2024.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025

1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:

TT	Nội dung	ĐVT	Thực hiện năm 2024
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đồng	217.636.663.313
2	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	Đồng	116.462.047.859
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	Đồng	92.847.437.041
4	Tổng trích lập các quỹ	Đồng	13.927.115.556
5	Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	Đồng	78.920.321.485
6	Chi cổ tức năm 2024 (*)	Đồng	48.332.036.000
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đồng	30.588.285.485

(*) Tổng mức chi cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông của năm 2024 là 40%/vốn điều lệ

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:

TT	Nội dung	DVT	Kế hoạch năm 2025
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	Đồng	82.000.000.000
2	Tổng trích lập các quỹ Trong đó: Trích quỹ khen thưởng: tối đa 5% lợi nhuận sau thuế. (**)	Đồng	4.100.000.000
3	Tổng lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	Đồng	77.900.000.000
4	Chi cổ tức năm 2025 (***)	Đồng	29.000.000.000
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 2025	Đồng	48.900.000.000

(**) Trích quỹ khen thưởng: tối đa 5% 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 2026.

(***) Tỷ lệ Cổ tức bằng tiền mặt dự kiến năm 2025 tối thiểu 24%/vốn điều lệ

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 99,89%
- o Không tán thành : 0,11%
- o Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 99,89% 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 danh sách các công ty kiểm toán được lựa chọn kiểm toán cho năm tài chính 2025:

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 Tứ Liêm TP. Hà Nội

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 2025:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025
1	Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	đồng	225.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	đồng	103.000.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	82.000.000.000
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 và trình Đại Hội Đồng Cổ Đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 8. Đại hội đồng cổ đông thông qua tổng quỹ tiền lương và thù lao HĐQT, BKS năm 2025 theo Tờ trình.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%
- o 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 tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa và sửa đổi, bổ sung điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen theo tờ trình.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

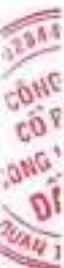
- o Tán thành : 99,84%
- o Không tán thành : 0,16%
- o Không ý kiến : 0%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua chiếm 99,84% 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 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). Đại hội thông qua việc miễn nhiệm chức danh thành viên độc lập đối với Bà Lê Thị Ngọc Lan kể từ ngày 24/02/2025 và bổ nhiệm Ông Trần Oanh đang là thành viên HĐQT làm thành viên độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen kể từ ngày ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua.

- Tỷ lệ biểu quyết có kết quả như sau:

- o Tán thành : 100%
- o Không tán thành : 0%



- o 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 01 thành viên và 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 HIROTAKA YABE

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: 1 thành viên

STT	Danh sách trúng cử	Số phiếu	Tỷ lệ
1	Ông HIROTAKA YABE	7.313.260	99,47

PHẦN VI: THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 LẦN 3 - NHIỆM KỶ V (2023 - 2028) VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI:

1. Thư ký đoàn đọc Biên bản và Nghị quyết ĐHDCTD thường niên năm 2025 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 2025 lần 3 nhiệm kỳ V (2023 - 2028) của Công ty Cổ Phần Công Viên Nước Đầm Sen thành công và bế mạc vào lúc 11 giờ 45 ngày 24 tháng 02 năm 2025.

Thư ký 2



Vũ Thị Hồng Nhung

Thư ký 1



Châu Thái Tường Thy



- Attending in person: 169 people;
- Attending via proxy: 46 people

PART II: VERIFICATION OF SHAREHOLDER ELIGIBILITY – OPENING OF THE GENERAL MEETING

1. Report on verification of shareholder eligibility

Mr. Nguyen Tien Cuong - Head of the Shareholder Eligibility Verification Committee reports the verification of shareholder status as follows:

- Total number of company shares: 12.083.009 shares (Twelve million eighty-three thousand and nine shares)
- Total number of shareholders invited to attend the General Meeting: All shareholders listed on the shareholder register as of 13/01/2025, 2.217 shareholders, representing 12.083.009 voting shares of the Company..
- As of 8:30 AM on 24/02/2025, the number of shareholders and proxies attending the General Meeting was 215 shareholders, representing 7.351.492 shares, accounting for 60,84% of the total voting shares.
- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17 June 2020 and the Charter of Dam Sen Water Park Corporation, the 2025 Annual General Meeting of Shareholders meets the legal conditions to proceed.

2. Approval of the introduction of the Presidium, Secretary, and Vote Counting Committee at the General Meeting

Presidium:

The General Meeting unanimously voted 100% to elect the Presidium of the General Meeting including:

- Mr. Tran Viet Anh – Chairman of the Board of Directors – Chairperson of the Meeting (Chairperson)
- Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director – Member of the Presidium.

Secretariat:

The General Meeting unanimously voted 100% to elect the Secretariat of the General Meeting:

- Ms. Chau Thai Tuong Thy – Head of the Committee

- Ms. Vu Thi Hong Nhung - Member.

Vote Counting Committee:

The General Meeting unanimously voted 100% to elect the Vote Counting Committee of the General Meeting:

- Mr. Nguyen Tien Cuong – Head of the Committee
- Ms. Nguyen Thuy An – Member
- Mr. Huynh Cong Trung – Member.

3. Approval of the Agenda and Working Rules at the General Meeting

Mr. Tran Viet Anh delivered the opening speech and presented the Agenda of the General Meeting. The General Meeting of Shareholders voted to approve the Working Regulations and the Agenda with 100% of the voting shares present at the meeting.

PART III: REPORTS AT THE GENERAL MEETING

The General Meeting listened to the following presentations:

1. Presidium:
 - Approved the agenda for the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.
 - Approved the working rules for the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.
2. The General Director of Dam Sen Water Park Corporation reported:
 - The 2024 Business Performance.
 - The 2025 Business Plan.
3. Head of the Board of Supervisors reported and proposed:
 - Report of the Board of Supervisors on the 2024 operations and the 2025 operational plan.
4. Board of Directors presented reports:
 - 4.1. Report of the Board of Directors on the 2024 operations and the 2025 strategic planning.
 - 4.2. Presentation of proposals:
 - Proposal on the Approval of the Audited Financial statements for 2024
 - Proposal on the Approval of the profit distribution plan for 2024 and the Profit distribution plan for 2025
 - Proposal on Approval of the List of auditing firms selected for the 2025 Fiscal Year
 - Proposal on Approval of the 2025 business plan

- Proposal on Approval of the salary budget for the company and remuneration for the Board of Directors and Board of Supervisors for 2025.
- Proposal on Approval of the Maximum foreign ownership ratio and Amendments and supplements to the Charter on the Organization and Operation of Dam Sen Water Park Corporation

PART IV: DISMISSAL AND ELECTION OF ADDITIONAL MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR TERM V (2023–2028).

Mr. Tran Viet Anh presented Proposal on the Dismissal and Election of additional members of the Board of Directors for Term V (2023–2028);

Mr. Nguyen Tien Cuong presented the proposal on approval of the regulations on candidacy, nomination, and election of additional members of the Board of Directors

The Presidium approved the number of candidates and introduced the list of candidates for the Board of Directors of Term V (2023-2028).

The General Meeting voted to approve the regulations the regulations on candidacy, nomination, and election of additional members of the Board of Directors for Term V (2023-2028) with a percentage of 100% of the voting shares present at the meeting.

PART V: DISCUSSION AND VOTING:

A. Discussion

- Shareholder 1 (Doan Trong Phuoc – Shareholder code: 1976):

- ✓ Request to explain more about the salary data of the Board of Directors and Executive Board
- ✓ The proposal to allocate 15% of net profit as a bonus is deemed unreasonable
- ✓ Suggestions for improving the reception of shareholders attending the General Meeting of Shareholders
- ✓ Question why water park tickets were used to be given to shareholders attending the previous meetings, but are no longer offered now

- Statement by member of the Presidium (Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director):

- ✓ *The salaries and remunerations for the Board of Directors are still allocated according to the GMS resolution of 2024. Salaries are based on revenue, hence there has*



been a decrease in the Executive Board's salaries compared to the same period. However, the increase in the Board of Directors' remuneration is not a violation of the resolution of the General Meeting of Shareholders, but is due to the reduction in the number of Board members from 5 members to 4 members.

- **Statement by the Chairperson (Mr. Tran Viet Anh-Chairman of Board of Directors):** Admits to the shortcomings in the reception and request the Executive Board to learn from the experience and improve for next year.

✓ Regarding gifts: Before the meeting date, the Board of Directors discussed the organization plan, including costs such as logistics, printing, gifts of water park tickets for shareholders. There are two separate activities: For the shareholders' investment activity, attending the Shareholder meeting is the shareholder's rights and responsibility; while as for the business activity, giving water park tickets to shareholders when attending the meeting will affect the park's revenue. Shareholders still retain their rights and benefits from the dividends they receive, while the company operates independently in its business activities

✓ Currently, the company has launched an online ticket sales software, all tickets sold are strictly controlled through codes and barcodes monitored by an independent unit and the company's auditing unit.

✓ Salaries of the BOD are not fixed but are revenue-based; if the revenue decreases, salaries also decrease proportionally to the performance

✓ For 2025, the revenue plan is VND 225 billion, with a net profit of VND 82 billion, and the Board of Directors has presented to the GMS the authorization for the Board of Directors to adjust the targets to align with actual business conditions

✓ In 2024, the company hired a professional consulting firm to devise a salary calculation method for the company according to the 3P standard: P1 is fixed salary, P2 is revenue-based salary, and P3 is bonus for achieving and exceeding the plan. A regulation has been applied since January 1, 2025

✓ Regarding the biotechnology institute: previously, the Company planned to collaborate with experts from Ton Duc Thang University to develop a microbiology research institute, and introduce a new business line for the Company on that basis. The Company had invested in a manufacturing plant in Binh Thuan. However, the agreement between both parties was not reached, so last year we proceeded with the procedures to close the Institute. The investment capital wasn't substantial (labor and initial consulting

fees) and the institute was approved for dissolution by the Department of Science and Technology Investment in Ho Chi Minh City. Thus, the Company still have assets like the factory, so any shareholder who has relationships or contact information, please assist us in quickly completing the liquidation of this asset in 2025.

- **Statement by member of the Presidium (Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director):** I would like to further explain why the revenue in 2024 was 217,6 billion but the after-tax profit reached 92,8 billion while the plan for 2025 was 225 billion but the after-tax profit was only 82 billion. In 2025, the planned revenue increased but the cost of goods sold also increased compared to the same period by 12.8 billion, of which the selling expenses and the administrative expenses increased by 2.6 billion (the selling expenses increased due to the increase in raw material prices, the business expenses increased due to the expected increase by VND 2,5 billion in land rental costs this year according to the new Land law of the state), asset depreciation increased by 1,1 billion, electricity and water costs increased by 1 billion (previously the park used well water but in the near future the park will have to use more water from the water company, so the water price will increase since according to the roadmap of the Department of Natural Resources and Environment, all of the wells of the park shall be closed by 2030 and prohibited from exploitation). The automatic ticketing system in 2024 deployed in the last 6 months of the year; while in 2025, it will be implemented from the beginning of the year, so the cost will increase by more than 300 million. Repair and maintenance expenses will increase by 1,1 billion, social insurance will increase... Shareholders also know that the cost of raw materials never decrease, if it decreases, the quality also decreases. The Company purchases goods from reputable suppliers, so the price of raw materials will certainly increase gradually. The park has minimized unnecessary costs under the strict control of the Board of Control, Internal Audit, and Independent Audit.

✓ The Executive Board has maximized the use of human resources within the park, for example: the staff replaced all the damaged tiles in the park instead of hiring external labor (which would require contracts and VAT invoices), the painting of all the pool bottoms was also done by the staff during off-shifts and maintenance days. Ideally, we could have contracted an external unit to perform these tasks for the park, but given our 25 years of experience and importantly, to save significant costs for the park, we chose not to hire and instead handled the tasks ourselves. Hiring labor and purchasing materials must be accompanied by valid invoices. Often, at the time of the transaction, the partners are still operational, but only a few months later they may no longer be active, which



renders the invoices invalid. The Executive Board has explained this to tax authorities when they request clarification many times. Therefore, I would also like to share with the shareholders the challenges we have consistently faced while managing the park.

- **Shareholder 2 (Tue Man Invest Company limited – Shareholder code: 2126):** We have 2 opinions and would like the Presidium to share more:

- ✓ What are the risks to the company in the future as the land use rights have expired?
- ✓ What are the components of the land use tax payment of 8.7 billion VND?

- *Regarding the expired land use rights, we currently have assets on this land and the State collects annual land use fees from the park. Next year, we will continue to carry out procedures to sign a land lease contract and on that basis we will continue our investment activities. There will be no significant risks other than formalizing the land lease agreement in writing.*

✓ **Shareholder 2 (Tue Man Invest Company limited – Shareholder code: 2126):** According to the Board of Directors, all painting and tiling work is performed by the staff of the Company. So why doesn't the park develop this service to offer to other entities.

- *Statement by the member of the Presidium (Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director):* The staff still have a lot of work to do in the park and the Company also does not have this function.

- *Statement by the member of the Board of Supervisors (Ms. Bui Thi Kim Tuyen – Head of the Board of Supervisors):* Explanation on land tax:

- 2024: $19.300m^2 \times 449.064đ = VND 8,7 \text{ billion}$
- 2025: $19.300m^2 \times 580.000đ = VND 11,2 \text{ billion (expected)}$.

- **Shareholder 3 (Tran Thanh Hai - Shareholder code: 1625):** Previously, I owned more shares, but in the past 3 years I have only 100 shares. First, on behalf of the shareholders, I would like to thank all employees of the Company for bringing about results that I personally think are encouraging in the context of the current difficult economic situation. And now, I would like to ask the Chairman to share more about the current level of competitive risks? The park's competitive advantage compared to its competitors? Plans to increase revenue and profit?

- *Statement by the Chairperson (Mr. Tran Viet Anh-Chairman of Board of Directors):* Before answering Mr. Tran Thanh Hai's questions, I would like to share with shareholders

54
HG
COP
16.V
GA
17

that the park has a stock investment portfolio in the financial statements with a cost of 42 billion and the current market price of about 56 billion. Hopefully in the future it will bring a profit to the Company when divesting, and last year the park received a dividend of about 2 billion. Back to Mr. Hai's question, although he has not bought more shares, on the contrary, he has not sold and the majority of shareholders here are shareholders who have been with Dam Sen Nuoc for many years, we still try to maintain the annual dividend at 40%/year, not many companies on the stock market can maintain such a dividend level.

- Regarding the future growth plan: in addition to financial investment (the first option is to deposit money in the bank to ensure financial security, the second option is to invest in stocks of companies with good dividend growth), we are currently still looking for locations to develop another water park, but land is required to apply for a project due to prevailing regulations. Therefore, we are still looking for land with a scale of 6 to 7 hectares to open the second water park and the investment amount with such land scale will be many times higher than the current charter capital of 120 billion of the company. At that time, we will definitely submit to the General Meeting of Shareholders for approval of the issuance plan for capital increase.

- Regarding competitive advantages: Vinhome Grand Park has recently opened in District 9 in Ho Chi Minh City. When another water park opens, we consider it as a competitor, but in my opinion, they aim at serving a different customer segment, the situation similarly applied to water parks in neighboring provinces such as Cu Chi and Long An. We still highly appreciate the advantage of Dam Sen Water Park being located right in the heart of the city with continuous hot weather. The weather was a bit cold during the recent Lunar New Year, which significantly affected the number of visitors during Tet holiday. And although the amusement rides are old, they are relatively suitable for many audiences, bringing family bonding and group games. However, there are times when the overall economic situation is not favorable, hence we did not complete the set plan last year.

- **Statement by member of the Presidium (Mr. Vu Ngoc Tuan – General Director):** Following Mr. Tran Viet Anh's remarks, I would like to add further insights on the advantages of Dam Sen Water Park: Firstly, its strategic location in the heart of the city and its proximity to Dam Sen Cultural Park create a highly integrated entertainment complex. Secondly, the park's accessibility is unparalleled. Unlike Son Tien, Suoi Tien, or other parks in District 9, which require families to travel together. Despite the recent availability of the Metro, parents may still hesitate to let their children go alone. However, at Dam Sen Water Park, parents can

conveniently drop off their children to play with friends and pick them up later, allowing them to go to work. Thirdly, our service quality is highly professional, backed by 25 years of experience in the industry.

- **Shareholder 4 (Nguyen Thai Viet – Shareholder Code: 0884):** The financial statements state that short-term investments amount to VND 300 billion, generating an annual profit of VND 17 billion, which I believe is inefficient. In my opinion, the company should repurchase its own treasury shares, as the current dividend payout of 40% per year is highly effective. This dividend cash flow could then be used to distribute dividends to shareholders.

- **Shareholder 5 (Ho Song Toan – Shareholder code: 0487):** Regarding the Biotechnology Institute, I would like the Chairman to provide more details about Lotus Aroma JSC. We currently have a biotechnology project that requires approval. If DSN is interested in developing and revitalizing the Biotechnology Institute, there could be opportunities for collaboration or capital recovery. If there is further information on the Institute's development, I believe the company's stock price could increase significantly.

- **Shareholder 6 (Le Thi Tuyen – Shareholder Code: 0487):** I suggest that the Executive Board should be careful when considering investments in new amusement rides or machinery, especially when the partners are from China. It is crucial not only to focus on purchasing but also to ensure the transfer of technology and operational methods. We must avoid situations where the Company faces technical issues and has to wait for their experts to come for repairs, causing operational delays. The Board of Directors and Executive Board should ensure complete control over the operation of new equipment in any cooperation contracts.

Despite the overall economic challenges in the country, I recognize the efforts of the Executive Board and employees in 2024. I also acknowledge the careful planning of the 2025 business strategy. Thank you to the Board of Directors and Executive Board for maintaining the sustainability of shareholder benefits.

- **Statement by the Chairperson (Mr. Tran Viet Anh –Chairman of Board of Directors):** Thank you, Ms. Tuyen, for understanding the difficulties that Dam Sen Water Park is facing.

- *Regarding investments in new amusement rides: The park has 25 years of experience, so shareholders can rest assured that we will carefully select partners to ensure proper operation, reasonable pricing, and full control over any issues. If we invest in new amusement rides, we currently have two partners under consideration: one from China and India.*



- Regarding the Biotechnology Research Institute Thank you, Mr. Toan for your concern. Right after this meeting, Mr. Tuan (General Director) will contact you to explore any potential partnerships or, if possible, to sell the project to a suitable partner.

- Regarding financial investments: The company currently holds over VND 300 billion (either deposited in banks or invested in stocks). As I have previously shared, our core business is not financial investment. This capital is reserved for acquiring land to develop a second water park. Since we currently lack a specific investment project, we have chosen to allocate part of the funds to bank deposits and part to stock investments. However, we adhere to strict safety principles, as financial investments always carry risks. When depositing funds, we thoroughly survey interest rates across all banks in Vietnam. When investing in stocks, we prioritize companies that offer essential consumer goods, have stable growth, high liquidity, and dividend yields comparable to bank interest rates.

- Regarding the repurchase of treasury shares: As I mentioned last year, the company must comply with securities law regulations to buy treasury shares. Only under certain conditions can we proceed with such a transaction, and even then, the quantity we can repurchase is very limited.

- Regarding the dividend payout ratio: Some may wonder why the park has surplus cash but does not increase dividend payments. In previous years, the park paid dividends as high as 60%, but later maintaining a stable 40% regardless of circumstances (including two years affected by the COVID-19 pandemic) to protect shareholder interests. However, the company also aims for reinvestment and new projects to ensure future growth. We must prioritize investment in new developments. I am still proud that our company is one of the most stable and highest dividend-paying companies today.

A. VOTING ON THE AGENDA

Mr. Tran Viet Anh on behalf of the Shareholder's Eligibility Verification Committee, reported on the verification of eligibility of shareholders before the second vote.

At 11:20 AM the number of shareholders present and represented by proxies was 215 shareholders, representing 7,351,492 shares, accounting for 60,84% of the total voting shares.

The General Meeting proceeded to vote on the following matters:

Article 1. The General Meeting of Shareholders approves the Report of the Board of Directors on the 2024 operations and the 2025 strategic planning.

- Voting results are as follows:



- o Affirmative : 100%
- o Negative : 0%
- o Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 100% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved.

Article 2. The General Meeting of Shareholders approves the Report of the Executive Board on the 2024 Business Performance and the 2025 Business Plan.

- Voting results are as follows:

- o Affirmative : 100%
- o Negative : 0%
- o Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 100% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved.

Article 3. The General Meeting of Shareholders approves the Report of the Board of Supervisors on the 2024 operations and the 2025 operational plan.

- Voting results are as follows:

- o Affirmative : 100%
- o Negative : 0%
- o Abstention : 0%

The affirmative voting rate is 100% of the voting shares present.

Article 4. The General Meeting of Shareholders approves the Audited Financial statements for 2024.

- Voting results are as follows:

- o Affirmative : 100%

142
140
U.P.I
10.11
DA
21

o Negative : 0%

o Abstention : 0%

The affirmative voting rate is 100% of the voting shares present.

Article 5. The General Meeting of Shareholders approves the Profit distribution plan for 2024 and the Profit distribution plan for 2025

1. Profit distribution plan for 2024:

No.	Items	Unit	Results for 2024
1	Revenue from sales and services	VND	217.636.663.313
2	Accounting profit before tax	VND	116.462.047.859
3	Profit after tax	VND	92.847.437.041
4	Total allocations to Funds	VND	13.927.115.556
5	Total retained earnings after allocations to funds	VND	78.920.321.485
6	Dividend payout for 2024 (*)	VND	48.332.036.000
7	Undistributed earnings	VND	30.588.285.485

(*) The total cash dividend rate to shareholders for 2024 is 40% of the charter capital.

2. Profit distribution plan for 2025:

No.	Items	Unit	Plans for 2025
1	Profit after tax for 2025	VND	82.000.000.000
2	Total Allocations to Funds In which: Bonus fund allocation: up to 5% of Profit after tax. (**)	VND	4.100.000.000
3	Total retained earnings after allocations to funds	VND	77.900.000.000
4	Dividend payout for 2025 (***)	VND	29.000.000.000
5	Undistributed earnings of 2024	VND	48.900.000.000

(**) Bonus fund allocation: Up to 5% of profit after tax. The General Meeting of Shareholders authorizing the Board of Directors to decide the specific amounts and to report back to the shareholders at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

(***) The expected cash dividend rate for 2025 is at least 24% of the charter capital.

- Voting results are as follows:

- Affirmative : 99,89%
- Negative : 0,11%
- Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 99,89% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved.

Article 6. The General Meeting of Shareholders approves the List of auditing firms selected for the 2025 Fiscal Year:

No.	Auditing firm's name	Head office address
1	A&C Auditing and Consulting Company Limited	02 Truong Son, Tan Binh District – Ho Chi Minh City Phone: +84 38 272295 – Fax: +84 35 472972
2	AASC Auditing Firm Company Limited	1 Le Phung Hieu Street Trang Tien Ward, Hoan Kiem District, Hanoi City Phone: 08 38 485893 – Fax: 08 35 471838
3	Grant Thornton (Vietnam) Limited	18th Floor, Hoa Binh International Tower, 106 Hoang Quoc Viet, Nghia Do Ward, Cau Giay District, Hanoi City. Phone: +84 24 38501686
4	Viet Nam Ernst & Young Limited Company	2 Hai Trieu Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City Phone: 08 38 245252 – Fax: 08 38245250
5	KPMG Limited	46th Floor, Keangnam Hanoi Landmark Tower, 72-story building, Lot E6, Pham Hung Street, Cau Giay New Urban Area, Nam Tu Liem District, Hanoi City.

- Voting results are as follows:

- Affirmative : 100%
- Negative : 0%
- Abstention : 0%



The affirmative rate constitutes 100% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved

Article 7. The General Meeting of Shareholders approves the 2025 business plan.

No.	Items	Unit	Plans for 2025
1	Total net revenue from sales of goods and services	VND	225.000.000.000
2	Profit before tax	VND	103.000.000.000
3	Profit after tax	VND	82.000.000.000
4	Minimum dividend rate (expected in cash payment)	%	24%

The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to adjust the business plan as necessary to align with the actual business conditions of the Company. The Board of Directors shall report and submit back to the General Meeting of Shareholders at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

- Voting results are as follows:

- Affirmative : 100%
- Negative : 0%
- Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 100% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved

Article 8. The General Meeting of Shareholders approves the salary budget for the company and remuneration for the Board of Directors and Board of Supervisors for 2025 as per the Proposal

- Voting results are as follows:

- Affirmative : 100%
- Negative : 0%
- Abstention : 0%



The affirmative voting rate is 100% of the voting shares present.

Article 9. The General Meeting of Shareholders approves the Maximum Foreign Ownership Ratio and Amendments and Supplements to the Charter on the Organization and Operation of Dam Sen Water Park Corporation as per the Proposal.

- Voting results are as follows:

- o Affirmative : 99,84%
- o Negative : 0,16%
- o Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 99,84% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved

Article 10. The General Meeting of Shareholders approves the Proposal on the dismissal and election of additional members of the Board of Directors for Term V (2023–2028). The General Meeting of Shareholders approved the dismissal of Ms. Le Thi Ngoc Lan from the position of independent member from 24/02/2025 and appointed Mr. Tran Oanh, currently a member of the Board of Directors, as an independent member of the Board of Directors of Dam Sen Water Park Corporation from the date of approval at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

- Voting results are as follows:

- o Affirmative : 100%
- o Negative : 0%
- o Abstention : 0%

The affirmative rate constitutes 100% of the voting shares. According to the company's charter, decisions of the General Meeting of Shareholders are approved when more than 50% of the total voting shares of all shareholders present and voting are affirmative. Therefore, this matter is approved

Article 11. The General Meeting of Shareholders approves the regulations on candidacy, nomination, and election of additional members of the Board of Directors as 01 member,

and approves the list of candidates for the Board of Directors for Term V (2023 – 2028) as follows:

NO.	BOD'S CANDIDATE
01	Mr. HIROTAKA YABE

The affirmative voting rate is 100% of the voting shares present.

Article 12. The General Meeting of Shareholders acknowledges the results of the election of additional Board of Directors members for Term V (2023 – 2028) as follows

Elected Board of Directors list: 1 members

No.	Elected list	Number of Votes	Percentage
1	Mr. HIROTAKA YABE	7.313.260	99,47%

PART VI: APPROVAL OF THE MINUTES AND RESOLUTIONS OF THE 2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS, SESSION 3 - TERM V (2023 - 2028) AND CLOSURE OF THE MEETING:

1. The secretary read the minutes and resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, and the assembly voted to approve the presented matters with a 100% approval rate of the voting shares present at the meeting.
2. The Chairperson delivered the closing speech of the General Meeting.

The 2025 Annual General Meeting of Shareholders, session 3 – Term V (2023 - 2028), of Dam Sen Water Park Corporation was successfully concluded and adjourned at 11:45 AM on 24/02/2025.

100-6
1Y
11AM
CHAU
A SE
1 P HE

ON BEHALF OF THE GENERAL
MEETING OF SHAREHOLDERS

Secretary 1



Vu Thi Hong Nhung

Secretary 2



Chau Thai Tuong Thy

CHAIRPERSON



TRAN VIET ANH

