



**DỰ THẢO**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 01 năm 2022*

## **BÁO CÁO**

Về việc tình hình thực hiện Nghị Quyết ĐHĐCĐ năm 2021  
và các định hướng, giám sát hoạt động công ty năm 2022.

Qua báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2021 của Ban điều hành Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen, phản ánh hoạt động công ty gặp vô vàn khó khăn bởi đại dịch Covid-19. Lần thứ hai, qua hơn 20 năm hoạt động, các chỉ tiêu đề ra đều không hoàn thành và đạt mức rất thấp.

Trước diễn biến thực tế tình hình kinh tế, xã hội Thành phố năm 2021 và đặc điểm của Công ty. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công Viên Nước Đầm Sen đã đeo bám sâu sát, lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát các hoạt động công ty theo quy định tại Điều lệ và thực tại xã hội thời gian qua.

Nay, kính báo cáo một số nhận xét đánh giá trước ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 như sau:

Dịch bệnh Covid-19 tại Việt Nam đến thời điểm cuối năm 2020 những tưởng đã được kiểm soát một phần tích cực, hy vọng giai đoạn bình thường mới đem lại thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của công viên. Nhưng do chưa có đủ vaccine, biến thể mới xuất hiện lây lan nhanh. Thành phố Hồ Chí Minh bước vào năm 2021 với cái Tết Tân Sửu đóng cửa các khu vui chơi; đến một phần tháng 3 cho phép hoạt động lại, kéo dài đến 03.5.2021 ngưng hoàn toàn. Cảnh báo lây nhiễm, cách ly tập trung, hạn chế tiếp xúc, nhà cách ly nhà, người cách ly người, ai ở đâu ở đấy, chết chóc dâng cao ngập tràn gây đau thương vô kể.

Nhìn lại năm 2021, chỉ gần 3 tháng có doanh thu, thời gian còn lại hơn 9 tháng Công viên nước Đầm Sen đóng cửa hoàn toàn cho đến 31.12.2021.

Trong bối cảnh đó, năm 2021 chỉ có 137.449 khách đến vui chơi tại công viên, với doanh thu 25,52 tỷ đồng xấp xỉ bằng doanh thu 1 tháng những năm trước dịch.

Doanh thu giảm sút trầm trọng, hoạt động ngưng trệ, nhưng công ty vẫn không được cơ quan Nhà nước chấp thuận cho hưởng chính sách nới giảm tiền thuê đất hằng năm do đơn vị chưa có hợp đồng thuê đất mới kể từ tháng 7/2018.

Song song đó, nỗ lực tăng thêm ngành nghề, hướng đến mở rộng nguồn thu hằng năm. Nhưng việc triển khai các dự án Công ty Cổ phần Thực phẩm Lotus Aroma (Alota), Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học Lotus Aroma (LAABI) cũng bị ảnh hưởng nghiêm trọng do giãn cách triệt để. Đi lại khó khăn, chuỗi cung ứng xây lắp đứt gãy, thị trường Nhật chuẩn bị cho việc sản xuất cung ứng mất kết nối, thời gian kéo dài, chi phí tăng thêm, lao động hoang mang, nhà đầu tư dao động, dẫn đến nhiều khó khăn cho hoạt động của các đơn vị này trong năm 2021.

Nhìn chung, con tàn phá đại dịch Covid-19 năm 2021 khốc liệt trăm lần năm 2020. Mảng kinh doanh chính Công Viên Nước Đầm Sen, chỉ xấp xỉ 10% doanh thu những năm trước dịch. Các mảng xây dựng, kinh doanh mới chưa kịp định hình, đã bị tác động gục ngã, đòi hỏi nhiều nỗ lực để tái lập.

Tuy có những khó khăn tưởng không thể vượt qua, nhưng Hội đồng Quản trị, Ban điều hành công ty đã tập trung cho những công việc căn cơ: đảm bảo duy trì tài sản công ty, không để xảy ra mất mát, thường xuyên kiểm tra các thiết bị, tu bổ, vận hành không để bị ảnh hưởng bởi thời tiết nắng nóng, ngưng hoạt động... gây hư hỏng, mất an toàn. Đảm bảo sức khỏe, sinh mạng cho toàn bộ CBNV công ty và lương bổng thời gian giãn cách cao độ. Cắt giảm các chi phí không cần thiết. Áp dụng 3 tại chỗ từ tháng 7/2021 cho CBNV cùng lao động theo phiên từ 15-30 ngày/1 kíp phục vụ duy trì vệ sinh, cây cảnh, thiết bị, tài sản công ty... Qua năm 2021, toàn bộ 100% CBNV lao động công ty an toàn, mặc dù một số ít có thân nhân mắc Covid-19 không qua khỏi. Đồng thời, công ty chung tay hỗ trợ chính quyền địa phương trong phòng chống dịch: cung cấp nơi ăn ở cho lực lượng chống dịch tăng cường cho Tp.Hồ Chí Minh, Quận 11; đóng góp tài chính, tổ chức cung cấp thực phẩm cho nhân dân trong Quận thời gian cao điểm khó khăn về nguồn cung ứng.

Cổ phiếu DSN trên sàn chứng khoán TP.HCM giao dịch bình quân 17.150 cổ phiếu/ngày tăng hơn 25% so với năm 2021. Giá giao dịch cao nhất năm 2021 là 51.800 đ/cp và thấp nhất 40.300 đ/cp. Thị giá vào ngày 31.12.2021 của DSN là 50.800 đ/cp.

Về tình hình tài chính, các cân đối kế toán, thống kê, thu chi được kiểm soát chặt chẽ của Ban kiểm soát. Dù dịch bệnh, việc kiểm toán định kỳ qua kiểm toán độc lập được

thực hiện và qua các cuộc họp của HĐQT. Tồn quỹ tiền mặt vẫn luôn xấp xỉ trên vốn điều lệ.

Trong năm, công ty đã tiến hành bán số cổ phiếu Ngân hàng Việt Á với giá bình quân 17.882 đ/cp, giúp cho đơn vị duy trì được bản cân đối tài chính có lãi trong năm đại dịch nghiêm trọng xảy ra.

Do doanh thu thấp, tỷ lệ quỹ tiền lương tăng cao hơn mức 23% ĐHĐCĐ 2021 phê chuẩn. Để đảm bảo đời sống người lao động, HĐQT đã quyết định duy trì mức lương tháng ổn định cho CBNV. Qua ĐHĐCĐ 2022, HĐQT kính đề nghị ĐHĐCĐ chấp thuận thông qua quỹ lương điều chỉnh cho CBNV năm 2021 là 13 tỷ đồng tương đương tỷ lệ 51,6% doanh thu năm 2021 để quyết toán thuế năm 2021.

Hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát tiếp tục đảm bảo theo đúng Điều lệ công ty và giữ vững nề nếp đã có, dù diễn ra đại dịch. Năm 2021, thù lao Thành viên HĐQT tiếp tục duy trì giảm 50%. Riêng Chủ tịch và Trưởng Ban kiểm soát giảm 30%.

Tóm lại, năm 2021, đại dịch Covid-19 tăng tốc tàn phá, ảnh hưởng nặng nề đối với hoạt động Công viên nước Đầm Sen. Để đảm bảo quyền lợi của cổ đông, duy trì lực lượng lao động, giữ vững thương hiệu Đầm Sen Nước. HĐQT chủ trương tiết kiệm, những chi phí cần thiết phải hợp lý, hợp pháp. Đặc biệt, trước nguy cơ lỗ trong kinh doanh, HĐQT đã chủ trương cho thanh giải cổ phiếu VAB mà công ty đã đầu tư, đem lại nguồn thu, khắc phục tình trạng lỗ cho công ty và góp phần đem lại lợi nhuận sau thuế cho công ty 24,47 tỷ đồng. Dự kiến cổ tức 15%.

Ngoài những đặc điểm nêu trên, vẫn còn một số vấn đề cần lưu ý sau:

- Hợp đồng thuê đất của Công viên nước đã hết hạn từ 7/2018 nhưng đến nay vẫn chưa có hướng xử lý cụ thể của cơ quan quản lý nhà nước. Căn cứ pháp luật quy định, đất chưa có quyết định thu hồi, vẫn tiếp tục sử dụng và đóng tiền thuê đất hằng năm. Rủi ro về quyền sử dụng đất vẫn đang lấp lửng đối với công ty và nhiều chính sách ưu đãi công ty không thể được hưởng.

- Tình trạng pháp lý sử dụng đất, chi phí tiền thuê đất thuộc diện tích thông hành địa dịch trước cổng Công viên nước được Nhà nước giao cho Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch Phú Thọ quản lý, vẫn treo lơ lửng, chưa có hướng giải quyết cụ thể.

- Kế hoạch chỉnh trang, đổi mới, nâng cấp công viên không thể triển khai do vướng pháp lý quyền sử dụng đất.

- Thị giá cổ phiếu DSN biến động, lượng giao dịch bình quân tăng, giá giảm.

- Tình hình lao động phục vụ các hoạt động công ty ngày càng khó tuyển dụng, chi phí lao động có xu hướng tăng cao.

- Các dự án mới đang đầu tư trong chiều hướng thiếu thuận lợi bởi dịch Covid-19, triển vọng tiếp tục cần nhiều nỗ lực hơn nữa.

Năm 2022, biến chủng mới Omicron phát tán. Tương lai vẫn còn phụ thuộc đại dịch Covid-19 nhiều mặt. Do vậy, HĐQT dự kiến phương án các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 rất dè dặt, mang tính tham khảo phần đầu và đề nghị ĐHĐCĐ ủy nhiệm cho HĐQT được quyết định nhiệm vụ kế hoạch năm 2022 tùy tình hình thực tế của dịch bệnh trong năm 2022, như sau:

1. - Doanh thu thuần	: 100 tỷ
- Lượng khách	: 600.000 khách
- Chi phí quảng cáo	: 6%
- Tổng quỹ tiền lương (bao gồm: thù lao HĐQT và BKS 2%)	: 30% DTT
- Mức khấu hao/năm	: 1,5 tỷ
- Tổng tích lũy (lãi trước thuế + khấu hao +phân bổ CCDC)/Tổng DT	: 37 tỷ
- Cổ tức	: 15%

2. Tiến hành triển khai nâng cấp, làm mới Công viên nước như kế hoạch đã xây dựng từ 2018 khi có đủ điều kiện pháp lý về đất đai.

3. Đưa nhà máy thực phẩm ALOTA, Rượu Thanh long đi vào hoạt động có định hướng cụ thể, có doanh thu.

4. Tiếp tục duy trì phần đầu hoàn thiện hơn nữa đảm bảo hoạt động công viên: An toàn, sạch, đẹp, xanh, thân thiện, vui tươi, văn minh, minh bạch như mục tiêu xuyên suốt của đơn vị.

5. Động viên toàn bộ CBNV, người lao động có giải pháp, sáng kiến làm mới, mở rộng tầm hoạt động, nâng cao hơn nữa phong cảnh công viên nước, chăm chút cảnh quan, thái độ phục vụ, chăm sóc khách hàng tận tình, duy trì và tiếp tục củng cố thương hiệu DSN trên lĩnh vực giải trí tại TP.HCM.

6. Xây dựng thêm hướng hoạt động cho công ty, tránh tình hình độc canh như hiện nay. Chú ý mảng thương mại.


7. Cùng cố bộ máy, yêu cầu cao hơn nữa năng lực tổ chức, quản trị của BĐH. Có biện pháp cụ thể nâng cao tinh thần trách nhiệm, thái độ tận tụy của CBNV công ty, tinh thần sáng tạo, đầu tư mở rộng hoạt động, đưa công ty phát triển rộng và toàn diện hơn.

Năm 2021 đi qua trong muôn vàn khó khăn của cả nước và thế giới. Hoạt động của Công viên nước Đầm Sen vẫn duy trì kết quả kinh doanh có lãi nhờ vào mức tăng của thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, cũng cần khẳng định sự hấp dẫn của loại hình giải trí, vị trí của đơn vị và sự nỗ lực của toàn thể CBNV công ty qua 1 năm khốc liệt Covid.

Cùng với sự ủng hộ của toàn thể cổ đông, sự đồng lòng của HĐQT, BKS, BĐH và CBNV – người lao động mong muốn 1 Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen phát triển bền vững, rộng mở.

Công viên nước Đầm Sen năm 2022 sẽ tiếp tục phấn đấu, duy trì, phát triển và đạt các mục tiêu đem lại lợi ích thiết thực, sự hài lòng của các chủ thể: cổ đông, nhà nước, người lao động và khách đến vui chơi tại Công viên nước Đầm Sen.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phạm Duy Hưng