



# CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN

Số 03 Hòa Bình – Tel: 028 3858 8418 - Fax: 028 3858 8419

Email: lienhe@damsenwaterpark.com.vn

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 01 năm 2018*

## **BÁO CÁO TỔNG KẾT**

### **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG VIÊN NƯỚC ĐÀM SEN NHIỆM KỲ III (2013-2017)**

Ngày 03.02.2013, tại Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen nhiệm kỳ III đã xác định phương hướng, và các chỉ tiêu cơ bản cho thời kỳ 2013-2017 của Công ty.

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ nhiệm kỳ III, Hội Đồng Quản Trị Công ty cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen đã cụ thể hóa các mục tiêu của Đại hội: lãnh đạo, chỉ đạo, giám sát đơn vị hoạt động ổn định, có sự tăng trưởng nhất định và đạt một số kết quả khả quan, đáp ứng một phần yêu cầu của cổ đông, tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển kế tiếp.

Đồng thời, bộ máy công ty tiếp tục được củng cố, có bước kế thừa, nền nếp hoạt động được duy trì, quan tâm cải tiến chất lượng phục vụ, nâng cấp loại hình tương tác, thu hút du khách.

Đời sống CBNV công ty ngày càng được cải thiện, tỷ lệ thuận với kết quả kinh doanh của đơn vị.

#### **A. Những kết quả đạt được:**

##### **I. Hoạt động kinh doanh đạt điểm giới hạn, ổn định:**

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm	2013	2014	2015	2016	2017	Tổng cộng NK III	Tỷ lệ tăng tương bình quân %	So sánh III/II %
01	Số lượng khách (người)	1.312.944	1.166.099	1.136.728	1.221.482	1.264.123	6.101.376	-0,94	108,47
02	Tổng doanh thu	188.036	180.682	188.155	201.291	215.853	974.017	3,52	157,19
	- Doanh thu thuần	170.941	164.256	171.777	182.992	196.234	886.201	3,51	157,19
03	LNTT	90.895	87.981	90.811	95.894	109.585	474.366	5,02	171,41
04	LNST	67.170	68.278	70.492	76.393	87.046	369.385	6,69	173,05
05	Nộp NSNN	43.196	38.709	39.844	40.432	43.784	205.966		
	- Thuế GTGT	13.360	13.272	13.956	14.432	16.118	71.141	4,8	164,49
	-Thuế TNDN	22.919	19.703	20.319	19.502	22.538	103.358	-0,42	156,82
	- Thuế TNCN	1.691	1.437	1.527	1.727	1.685	8.125	-0,1	
	- Thuế TN cổ tức	1.491	1.144	820	904	1.743	6.102	3,97	
06	Tổng nguồn tích lũy	94.096	91.969	94.101	98.865	112.879	487.805	4,66	155,97
07	Tổng tài sản	169.107	170.849	197.733	221.717	241.111	998.673	9,27	157,37
08	Vốn Điều lệ	84,5	84,5	84,5	120,83	120,83	120,83	9,35	
09	Tỷ lệ cổ tức (%)	60	65	90	50	56			
10	Cổ tức TM	50.700	54,925	76,05	60,42	67,66	309	7,48	163,01
	- cổ tức = cổ phiếu			43%					

- 5 năm qua, 6,100 triệu lượt khách đến với Công Viên Nước Đầm Sen, tăng 8,47% so với nhiệm kỳ trước (2008-2012), số tăng tuyệt đối hơn 440 ngàn người, mang lại doanh thu 974,5 tỷ đồng, tăng 57% (354 tỷ đồng) so với nhiệm kỳ II.

- Công viên Khủng long được quan tâm bảo dưỡng, tái tạo, bằng trách nhiệm, sự tận tụy và khéo tay của đội ngũ CBNV công ty. Nhờ đó, tuy đã quá hạn sử dụng, nhưng hoạt động vẫn duy trì liên tục, thu hút trên 739.000 lượt khách tham quan, với doanh thu 21 tỷ đồng.

- Mạng kinh doanh ăn uống tiếp tục đóng góp xấp xỉ 25% tổng doanh thu công ty những năm qua. Ngoài phục vụ ăn uống khách vào Công Viên Nước ; các điểm ăn uống tại Nhà hàng Phố nướng, Công Viên Nước Đầm Sen cũng được quan tâm nâng cấp, cải tiến nhiều mặt, đảm bảo duy trì hoạt động, tạo công ăn việc làm cho CBNV và giữ gìn bộ mặt của Công ty về đêm.



- Nhìn chung, trong 5 năm qua, hoạt động của Công Viên Nước Đầm Sen đã đạt đỉnh về lượng khách đến vui chơi từ năm 2012, 2013 và có xu hướng ổn định ở mức cao đã đạt. Đồng thời doanh thu tăng liên tục hằng năm bình quân 3,51%/năm trong giai đoạn 2013-2017.

## **II. AN TOÀN HOẠT ĐỘNG – MỸ QUAN CÔNG VIÊN:**

- Trong giai đoạn 2013-2017, dù lượng khách tiếp tục tăng so với cùng kỳ, và cũng tồn tại có thời điểm tập trung khách quá đông, nhưng Công viên nước vẫn đảm bảo không để xảy ra vụ việc nghiêm trọng đến tính mạng khách hàng (trừ các trường hợp tai biến, bệnh tật). Các quy trình an toàn hoạt động thường xuyên được nhắc nhở, cập nhật, bổ sung. Đội ngũ cứu hộ luôn được huấn luyện, nâng cao ý thức cảnh giác, tinh thần trách nhiệm theo dõi thường trực hoạt động của du khách tại công viên bất kể giờ cao hay thấp điểm.

- Các đề án chống trượt té, va đập... thường xuyên được xem xét, xử lý và bổ sung tôn tạo, sửa chữa; vừa đảm bảo an toàn, vừa đáp ứng nhu cầu vệ sinh, cảnh quan sạch đẹp.

- Luôn nhất quán chủ trương “ An toàn, xanh, sạch, đẹp, thân thiện” của HDQT trong điều hành công ty, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể CBNV đã triển khai có hiệu quả, tạo được sự tin nhiệm của du khách, cũng như được cơ quan quản lý Nhà nước đánh giá cao.

## **III. XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU – HOẠT ĐỘNG CỔ PHIẾU TRÊN SÀN GDCK:**

- Cùng với sự phát triển của xã hội, ngày càng có nhiều loại hình giải trí được hình thành, nâng cấp, thu hút du khách. Đặc biệt các trung tâm thương mại quy mô lớn ở các vị trí đắc địa trong thành phố. Để có thể tồn tại cạnh tranh được, ngoài các yêu cầu nội tại phải quan tâm đầu tư về loại hình tương tác, kỹ thuật an toàn, cảnh quan, vệ sinh, thái độ phục vụ... làm nền tảng để xây dựng và duy trì thương hiệu đã có của DSN. Công tác đầu tư quảng bá hình ảnh công ty đến công chúng được thực hiện qua chi phí tiếp thị hằng năm với các loại hình phong phú, phù hợp hiện đại hơn.

- Sự nỗ lực của toàn công ty 5 năm qua đã có thêm sự tin nhiệm, đánh giá cao của du khách cũng như các tổ chức quản lý xếp hạng. Ngoài các danh hiệu đã có tiếp tục được vinh danh: Cúp vàng Thương Hiệu Việt, thương hiệu nổi tiếng, thương hiệu phát triển bền vững,... Nhiều khách nước ngoài cũng đã đến với Công viên nước Đầm Sen. Nhờ đó, Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen cũng được các tổ chức du lịch nước ngoài



đưa vào danh mục xếp hạng. Ngoài ra, đơn vị còn nhận được các danh hiệu: Top 100 Thương Hiệu Việt uy tín liên tục nhiều năm (đến năm 2017); Doanh nghiệp niêm yết Đạt chuẩn công bố thông tin năm 2016, 2017; Đơn vị dẫn đầu về tiêu chí an toàn - xanh - sạch - đẹp phục vụ cộng đồng năm 2017.

- Bước qua Nhiệm kỳ III, cổ phiếu của DSN niêm yết trên sàn Giao dịch chứng khoán TP.HCM giao dịch đạt mức bình quân 32.595 cổ phiếu/ngày. Thanh khoản tăng 4,36 lần so với cổ phiếu giao dịch bình quân trong nhiệm kỳ II (7.473 cổ phiếu/ngày). So với tháng 12/2012 giá cổ phiếu trên sàn bằng 4 lần mệnh giá, đến tháng 12/2017 đã tăng lên xấp xỉ 6,0 lần mệnh giá.

- Việc góp vốn đầu tư vào Công ty cổ phần Taxi Khải Hoàn Môn, đã tạo thuận lợi quảng bá thương hiệu, hình ảnh Công viên nước trên khắp nẻo đường của Tp. Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

#### **IV. ĐẦU TƯ, NÂNG CẤP TRÒ CHƠI – MỞ RỘNG QUY MÔ HOẠT ĐỘNG:**

Trong năm 2013-2017, bên cạnh việc duy trì, bảo dưỡng, làm mới các công trình nhằm phục vụ khách hàng tốt hơn. Công ty đã đầu tư, trang bị thêm cụm trò chơi mới, đã tạo đột phá thu hút khách kỷ lục trong tháng 5, 6/2017.

Ngoài ra, HĐQT cũng đã kiên trì xúc tiến các thủ tục chuẩn bị tham gia vào dự án Công viên nước mới quy mô hơn tại nội thành TP.HCM. Tiến trình đang ở bước chờ quy hoạch 1/500 và tiếp theo đấu thầu dưới hình thức BT.

- Các dự án xây dựng các công viên chuyên đề tại Quận 9 tiếp tục bám sát chỉ đạo của Thành phố để có thể triển khai các bước thủ tục, đầu tư trong thời gian tới.

- Nhìn chung, việc đầu tư mới tại Công viên nước Đầm Sen gần như tới hạn của diện tích hiện có, cùng với sức chứa ngày cao điểm. Nhu cầu đầu tư tăng quy mô hoạt động của đơn vị được nêu lên từ rất lâu, ngay cuối nhiệm kỳ đầu, nhưng với chủ trương nhất quán của HĐQT chỉ tập trung trong lĩnh vực Công viên, Nhà hàng, Ăn uống, Vui chơi giải trí... nên việc chuẩn bị địa điểm, mặt bằng khá khó khăn do thủ tục và sự cân nhắc các yếu tố hiệu quả. Vì vậy, công ty chưa hoàn thành được mong muốn của cổ đông và của HĐQT về một Công viên nước thứ hai của công ty.

#### **V. ĐƠN VỊ CÓ NỀN TÀI CHÍNH LÀNH MẠNH – VỮNG CHẮC – MINH BẠCH**

- Nhiệm kỳ 2013-2017, tiếp tục duy trì sự tăng trưởng doanh thu trong hoạt động của Công ty. Các chế độ kế toán, thống kê, thu chi được kiểm soát chặt chẽ bởi Ban kiểm



soát công ty và kiểm toán độc lập hằng năm, được xem xét cẩn kẽ tại các cuộc họp thường kỳ của HĐQT.

- Các chỉ số tài chính đảm bảo các tiêu chuẩn: Không có nợ ngân hàng, các khoản phải trả, phải thu không đáng kể, tài sản được khấu hao đầy đủ và hoàn tất đúng chu kỳ đầu tư. Tổng quỹ tiền mặt luôn xấp xỉ trên vốn điều lệ mới của công ty (120,83 tỷ đồng). Các quỹ đầu tư phát triển, dự phòng, dự phòng giảm giá chứng khoán, rủi ro... được trích lập đầy đủ.

- Nhằm đảm bảo các tiêu chí niêm yết trên sàn GDCK TP.HCM (HOSE), năm 2016, công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn điều lệ lên mức 120,83 tỷ đồng.

- Trong thời kỳ 2013-2017 công ty đã thu, nộp cho Ngân sách Nhà nước tổng cộng: trên 206 tỷ đồng, trong đó thuế GTGT: 88 tỷ đồng, thuế TNDN: 103 tỷ đồng, thuế TNCN và thuế cổ tức: 14 tỷ đồng.

- Tính chung từ ngày đi vào hoạt động, gần 20 năm qua, công ty đã đạt LNTT 792 tỷ đồng và đã thu, nộp cho Ngân sách Nhà nước: 378 tỷ đồng (GTGT: 114 tỷ, TTNDN: 184 tỷ...), chi cổ tức cho cổ đông: 570 tỷ đồng (trông đó có 55,835 tỷ đồng bằng cổ phiếu).

- Nhìn chung, năm 2018 là thời điểm chấm dứt chu kỳ đầu tư thứ nhất của Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen. Trong giai đoạn này, HĐQT đã cùng Ban Giám Đốc, CBNV công ty thực hiện hoàn thành cơ bản các mục tiêu đầu tư đề ra, đảm bảo lợi ích cho nhà nước, nhà đầu tư, cổ đông, CBNV người lao động và công ty vẫn còn dư địa cho việc phát triển tiếp trong tương lai.

## **VI. ĐỜI SỐNG CBNV, NGƯỜI LAO ĐỘNG ĐẢM BẢO - ỔN ĐỊNH**

- Nhờ vào hoạt động kinh doanh của đơn vị phát triển ổn định, bền vững, việc làm có nhu cầu thường xuyên. Vì vậy, CBNV và người lao động trong công ty luôn được đảm bảo thu nhập. Bình quân hằng năm, kể thêm khoản thưởng của ĐHCĐ, mỗi CBNV đều có từ 20 tháng lương/người trở lên.

- Các chế độ BHXH, y tế, đào tạo, phúc lợi được quan tâm, chăm sóc. Hoạt động công đoàn nổi bật và là một đơn vị dẫn đầu của LĐLĐ Thành phố, LĐLĐ Q.11.

- Lực lượng lao động công ty luôn luôn ổn định. Đại bộ phận CBNV đều có thâm niên cùng với tuổi đời của đơn vị từ thành lập đến nay.

## **VII. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BKS CÔNG TY DUY TRÌ THƯỜNG XUYÊ**

### **- ĐÚNG QUY ĐỊNH:**



- Bộ máy quản trị thống nhất cao trên cơ sở đảm bảo lợi ích công ty lâu dài và kỳ vọng của cổ đông, cùng các quy chế quy định tại Điều lệ công ty, Pháp luật DN.

- Các phiên họp HĐQT và Ban Kiểm soát được tiến hành thường xuyên, đúng kỳ quy định theo Điều lệ, chất lượng nghị sự bám sát diễn biến kinh doanh từng lúc của công ty và của thị trường.

- Các chủ trương của HĐQT sát hợp và giúp điều hành có cơ sở vận dụng các biện pháp kinh doanh, thực hiện phối hợp hiệu quả giữa chức năng định hướng, giám sát, kiểm tra, đôn đốc của HĐQT và điều hành của Ban TGD.

- Sự tôn trọng các nguyên tắc, chức năng hoạt động tại Điều lệ công ty giúp cho sự thống nhất, đoàn kết nội bộ có cơ sở bền vững, mang lại hiệu quả. Ban kiểm soát được tôn trọng tính độc lập, mạnh dạn trong vai trò kiểm tra đối với HĐQT, Ban điều hành theo Điều lệ công ty quy định. Các khuyến cáo thường xuyên được đưa ra khi phát hiện các bất thường (dù là vấn đề nhỏ, không đáng kể). Sự kế thừa trong công tác từng bước thực hiện đảm bảo sự liên tục trong điều hành, hoạt động của công ty.

- Tóm lại, trong nhiệm kỳ III, công ty tiếp tục có sự phát triển về doanh thu, lợi nhuận, duy trì được thị giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, thể hiện được sự ổn định trong hoạt động của đơn vị.

Nguyên nhân chính xuất phát từ sự thống nhất trong lãnh đạo, điều hành công ty qua các chủ trương đến biện pháp kinh doanh, xây dựng đơn vị.

Đồng thời, cũng là sự ủng hộ của cổ đông công ty trong các kỳ Đại hội thường niên, các ý kiến đóng góp xây dựng chân tình, thiết thực.

Bên cạnh là nỗ lực của toàn thể CBNV hăng hái, sáng tạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Ngoài ra, đó còn là giá trị ở vị trí công viên, thời gian hình thành, hoạt động của công ty, chất lượng phục vụ khách hàng được quan tâm thường ngày, góp phần làm nên thương hiệu DSN.

## **B. Những hạn chế, khuyết, nhược điểm:**



Tuy nhiệm kỳ III của HĐQT Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen có đạt được một số kết quả nhất định theo Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra, đặc biệt về doanh thu, lợi nhuận. Nhưng nhìn chung về lâu dài với yêu cầu mở rộng được doanh thu, tăng lợi nhuận, tỷ lệ cổ tức... vẫn còn cần nhiều nỗ lực trong bản lĩnh thực thi, quan hệ, quyết đoán về các vấn đề: vị trí mặt bằng, lĩnh vực đầu tư, sử dụng hiệu quả đồng vốn tích lũy.

Dù đã nhận thức được diễn biến kinh doanh của Công viên nước từ đầu NK III với đánh giá tốc độ tăng trưởng có xu hướng chậm dần, do quy mô diện tích Công viên nước Đầm Sen giới hạn, không thể đầu tư bổ sung trò chơi mới, và cần phát triển ra bên ngoài Công viên nước Đầm Sen, cùng định hướng đầu tư vào lĩnh vực Nhà hàng ăn uống, khu vui chơi giải trí mới, du lịch – lễ hành, khách sạn...

Nhưng kết quả triển khai là quá chậm. Do thủ tục hành chính, do nhiều vấn đề nằm ngoài tầm với của HĐQT, Ban Điều hành. Đồng thời, sự linh hoạt, quyết đoán, hỗ trợ hạn chế của một bộ phận cổ đông có tính chất chi phối, cũng làm thui chột nhiệt tình, bỏ lỡ không ít cơ hội thay đổi tích cực bộ mặt cổ phiếu công ty.

Ngoài ra, trong điều hành, lần đầu để xảy ra dư luận trên mạng xã hội qua hình ảnh được cho là phản cảm về ngoại hình, trang phục, biểu diễn của khách hàng trong trò chơi tương tác mà lãnh đạo công viên không kiểm soát kịp, phải xử lý khá phức tạp đối với cơ quan quản lý Nhà nước và dư luận xã hội.

Tóm lại, sau gần 20 năm hình thành, phát triển với nguồn tích lũy, với thương hiệu, với đội ngũ CBNV kinh nghiệm... việc chậm phát huy để mở rộng quy mô hoạt động của công ty là tồn tại dai dẳng, cần khắc phục sớm nhằm bảo tồn, gìn giữ thương hiệu DSWP đã được biết đến của quảng đại công chúng.

### **C. Phương hướng nhiệm kỳ IV (2018-2023):**

Năm năm tới, dự đoán nhu cầu vui chơi giải trí tiếp tục tăng cao. Tuy vậy, công chúng sẽ có nhiều cơ hội và nhiều loại hình đa dạng, phong phú hơn để lựa chọn. Để có thể cạnh tranh, phát triển, nhiệm kỳ IV cần tập trung:

1. Khẩn trương hoàn tất các thủ tục để thay đổi tác (CTCP DVDL Phú Thọ) trực tiếp thuê đất, sử dụng QSDĐ thuộc diện tích hiện hữu của Công viên nước Đầm Sen trước tháng 7/2018.



2. Tiếp tục phát huy DSWP là 1 điểm vui chơi không thể thiếu của thanh thiếu niên thành phố, nâng cấp công viên nước lên một bước về đẳng cấp với tiêu chí ngoài yêu cầu AN TOÀN, phải đáp ứng SẠCH, MÁT, XANH, ĐẸP, HẤP DẪN, THÂN THIỆN, VUI TƯƠI, VĂN MINH.

Nhanh chóng xây dựng đề án, thuê tư vấn, sớm đầu tư cải tạo toàn diện Công viên nước sau 20 năm hoạt động, chú ý đến các hạng mục giảm tác động nắng, nóng; chống trơn trượt, đảm bảo sạch sẽ - sắp xếp mảng xanh phù hợp – các công trình vệ sinh, phòng tắm, phòng thay quần áo, khu vực ăn uống. Xem xét thay thế một số hạng mục trò chơi khi có điều kiện.

3. Duy trì tốc độ tăng trưởng lượng khách và doanh thu từ 5-8%/hàng năm. Chú ý các giải pháp nhằm thu hút du khách vào những ngày thấp điểm, phấn đấu đưa tỷ trọng khách đến công viên thời điểm này lên 15-20% so hiện nay. Trong đó, chú trọng đến công tác quảng bá tiếp thị có hiệu quả.

4. Song song với chương trình cải tạo xây dựng trên, củng cố và phát triển hơn nữa bằng nhiều chương trình hoạt động cụ thể để chủ trương một công viên: AN TOÀN - SẠCH - ĐẸP - MÁT MẼ - THÂN THIỆN - VUI TƯƠI - VĂN MINH được công chúng thừa nhận, tín nhiệm và hưởng ứng trong nỗ lực nâng cao phong cách, chăm chút cảnh quan, thái độ phục vụ, chăm sóc du khách tận tình...

5. Phấn đấu trong nửa đầu nhiệm kỳ IV, hình thành được Công viên nước thứ 2 của Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen tại thành phố Hồ Chí Minh dưới hình thức tự đầu tư, hoặc hợp tác đầu tư với các đơn vị có năng lực, có quan hệ khi điều kiện thuận lợi cho phép. Xem xét hiệu quả cần trọng, liên kết với các đơn vị triển khai một số khu vui chơi tại các điểm trong TP.HCM, các tỉnh lân cận.

6. Xem xét, tiếp tục phát triển hệ thống nhà hàng ăn uống, với tinh thần cẩn trọng.

7. Tiếp tục xem xét liên kết tổ chức bộ phận du lịch, tiến đến kinh doanh du lịch toàn diện, phù hợp điều kiện của công ty.

8. Tổ chức củng cố bộ máy, tăng cường việc đào tạo nhân sự cho các khâu quản lý công viên, du lịch, đào tạo đội ngũ kế thừa thực chất. Sắp xếp lại cách trả lương, tạo thu nhập cho người lao động nhằm thu hút người có năng lực làm việc cho công ty.



9. Bảo đảm lợi ích cổ đông. Duy trì mức cổ tức tối thiểu như hiện nay trong 5 năm tới. Phân đầu các dự án Công viên nước sớm hình thành để cuối nhiệm kỳ mức cổ tức sẽ tăng từ 30-50% so hiện nay.

Trân trọng quá trình hình thành, phát triển của Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen gần 2 thập niên qua. Cùng với sự ủng hộ của toàn thể cổ đông, sự thấu hiểu, đồng lòng về mong muốn một Công ty cổ phần Công viên nước Đầm Sen bền vững, phát triển của HĐQT, BKS và toàn thể Ban Điều hành cùng CBNV. Công viên nước Đầm Sen sẽ tiếp tục được công chúng thừa nhận, cộng hưởng với các chủ trương hoạt động của công ty và đem lại sự hài lòng cho toàn thể: các chủ thể, cổ đông, nhà nước, CBNV và du khách.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**Phạm Duy Hưng**