



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 09 tháng 01 năm 2021

BÁO CÁO

Về việc tình hình thực hiện Nghị Quyết ĐHĐCD năm 2020
và các định hướng, giám sát hoạt động công ty năm 2021.

Qua báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch năm 2020 của Ban điều hành Công ty cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen, phản ánh hoạt động công ty có nhiều biến động, gặp nhiều khó khăn. Và lần đầu tiên hơn 20 năm hoạt động, các chỉ tiêu đề ra đều không hoàn thành và đạt mức thấp.

Trên cơ sở các mục tiêu, chỉ tiêu ĐHĐCD thường niên năm 2020, cùng thực tế tình hình kinh tế, xã hội, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Công Viên Nước Đàm Sen đã đeo bám sâu sát, lãnh đạo, chỉ đạo và giám sát các hoạt động công ty theo quy định tại Điều lệ công ty. Nay, kính báo cáo một số đánh giá trước ĐHĐCD thường niên năm 2021 như sau:

Dịch bệnh Covid-19 khởi phát cuối năm 2019, diễn biến âm ỉ qua Tết Canh Tý, bùng phát thành đại dịch từ tháng 3/2020, là cơn cuồng phong kéo nhào cả thế giới vào cảnh suy thoái nghiêm trọng.

Giãn cách xã hội, cách ly tập trung, cảnh báo lây nhiễm, hạn chế tiếp xúc, cấm hội họp, tụ tập đông người... đã tác động gần như tê liệt mọi sinh hoạt xã hội, giao dịch kinh tế - thương mại – sản xuất...

Việt Nam với sự lãnh đạo của chính phủ xử lý đại dịch một cách quyết liệt, có hiệu quả tốt nhất trong cộng đồng quốc tế. Nhưng từng đợt lây nhiễm nhỏ lẻ, lặp lại một vài lần trong cộng đồng, và mặc dù được ngăn chặn ngay khi phát hiện. Tâm lý e ngại đến các tụ điểm đông người, các khu vui chơi giải trí... đè nặng lên công chúng và phải mất khá nhiều thời gian để trở lại sinh hoạt bình thường.

Bên cạnh đó, năm 2020, chứng kiến tai liên tiếp, thời tiết thất thường, bão, lũ, sạt lở đất,... cướp đi nhiều sinh mạng, gây thiệt hại kinh tế, tài sản to lớn... cũng ảnh hưởng đến hoạt động chung của nền kinh tế và tâm lý chung.

Trong năm 2020, ngoài gần 2 tháng tạm ngưng hoạt động, còn 94 ngày công viên hoạt động chỉ có tối đa 250 khách/ngày. Nhìn chung, hơn 6 tháng (181 ngày) Công viên nước Đàm Sen hoạt động thu không đủ bù chi, tâm lý CBNV dao động, lo lắng về thu nhập, việc làm.

Trước bối cảnh trên, năm 2020 lượng khách đến Công viên nước chỉ đạt 36% kế hoạch đề ra và bằng 36% so với cùng kỳ. Doanh thu xấp xỉ 39% kế hoạch và 38% so với năm 2019. Mảng kinh doanh ăn uống chỉ còn chiếm 17% tổng doanh thu năm 2020, trong khi năm 2019 chiếm đến 22%.

Công viên Khủng Long sau 15 năm hoạt động (02/2005 - 12/2020) đã chính thức đóng cửa do hết thời hạn thuê đất của tư nhân. Mặt khác, thiết bị công cụ đều quá hạn sử dụng, hư hỏng không thể phục hồi, ngoại trừ làm mới. Trong thời gian vận hành, Công viên Khủng Long đã thu hút trên 3 triệu lượt khách tham quan, doanh thu trên 61 tỷ đồng, lợi nhuận trên 9,5 tỷ đồng. Đây là 1 loại hình cũng khá thu hút sự tham gia của khách hàng; nên phục hồi khi có điều kiện.

Doanh thu giảm sút, hoạt động ngưng trệ, nhưng đơn giá thuê đất tăng cao so dự phòng (kể cả năm 2018, 2019). Thêm nữa, do hết thời hạn thuê đất, chờ quyết định thu hồi theo luật quy định, đơn vị còn không được hưởng chính sách chung tại Nghị định số 41/2020/NĐ-CP v/v gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất. Và Quyết định số 22/2020/QĐ-TTg ngày 10.08.2020 của Thủ tướng Chính phủ v/v giảm tiền thuê đất cho các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Lần đầu tiên trong nhiều năm, quyết toán Quý 2/2020, công ty lỗ hơn 4 tỷ đồng.

Song song đó, 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 đáng kể.

Tiến độ xây dựng nhà máy Rượu Thanh Long chậm, kéo dài. Một phần do đại dịch, giãn cách xã hội. Phần khác do năng lực tổ chức thực hiện của Ban điều hành ALOTA nặng về nghiên cứu, chưa quen tổ chức sản xuất, kinh doanh, thiếu mạnh dạn bổ sung nhân sự, lúng túng trong chọn lựa dây chuyền thiết bị, đặc biệt thủ tục xây dựng, thuê đất khu công nghiệp tốn quá nhiều thời gian, cùng các thủ tục hành chính để triển khai.

Do vậy, đến nay công ty chỉ mới cơ bản hoàn thành mặt xây dựng nhà xưởng, hạ tầng; cần thêm ít thời gian lắp đặt hoàn thiện phần thiết bị sản xuất, nghiệm thu để đạt chứng nhận ISO 22000 đảm bảo yêu cầu nhà nhập khẩu Nhật Bản và chứng nhận ATTP cùng các thủ tục quy định của luật pháp Việt Nam.

Về sản phẩm chủ đạo của công ty, đã hình thành định hướng nước cốt Thanh long và rượu Thanh long – dự kiến vào đầu Quý 02/2021 mới thật sự đi vào sản xuất đại trà.

Do dự toán ban đầu không dự kiến chi phí thuê đất, nên quá trình triển khai, để đảm bảo hoàn tất các hạng mục xây dựng lâu dài, HĐQT ALOTA đã quyết định tăng vốn thêm 5 tỷ đồng, đưa tổng vốn lên 15 tỷ và Công viên nước Đàm Sen đã góp thêm 3 tỷ đồng, giữ tỷ lệ 60% theo vốn góp ban đầu.

Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học LAABI cũng chỉ triển khai bước đầu, mở rộng đơn vị liên kết với Trung tâm sinh học công nghệ cao Tp.Hồ Chí Minh nhằm tận dụng năng lực thiết bị hiện đại của Trung tâm và kinh nghiệm nghiên cứu của đội ngũ LAABI. Việc liên kết với Trường Đại học Tôn Đức Thắng, xây dựng phòng thí nghiệm do trường đảm nhận, chậm lại, do vấn đề nội bộ của trường, đến nay vẫn chờ.

Dù bị ảnh hưởng đại dịch, công tác đảm bảo an toàn vui chơi tại công viên luôn được tập trung duy trì. Các thiết bị trò chơi thường xuyên được kiểm tra, tu bổ, vận hành đảm bảo không để bị ảnh hưởng bởi thời tiết, nắng nóng, ngưng hoạt động... gây hư hỏng, mất an toàn. Tinh thần cảnh giác, ý thức trách nhiệm bảo hộ, cứu hộ luôn được đề cao, hạn chế tối đa không để xảy ra tai nạn đáng tiếc...

Công tác xây dựng, bảo vệ thương hiệu được quan tâm xuyên suốt quá trình hoạt động của công ty qua các vấn đề: mở rộng đầu tư, các loại hình tương tác du khách, kỹ thuật, an toàn, cảnh quan, vệ sinh, thái độ phục vụ, sự hấp dẫn khu vui chơi, hỗ trợ cộng đồng qua các chương trình từ thiện, vượt khó...

Cổ phiếu DSN trên sàn chứng khoán TP.HCM, giao dịch tăng cao ở mức bình quân 13.637 cổ phiếu/ngày, gần 3,6 lần so với năm 2019 (3.809 CP/ngày). Giá giao dịch cao nhất năm 2020 là 58.800 đ/cp và thấp nhất 40.800 đ/cp. Thị giá vào ngày 31.12.2020 của DSN là 48.000 đ/cp.

Về tình hình tài chính, các cân đối kế toán, thống kê, thu chi được kiểm soát chặt chẽ hàng tháng, quý của Ban kiểm soát. Hàng 6 tháng và năm qua kiểm toán độc lập và các cuộc họp của HĐQT. Tồn quỹ tiền mặt luôn xấp xỉ trên vốn điều lệ công ty. Các quỹ đầu tư phát triển, dự phòng được trích lập đầy đủ. Trong năm, công ty đã tiến hành mua lại khoản đầu tư cổ phiếu Việt Á bank với giá phù hợp vào thời điểm giao dịch (hiện nay thị giá đã gấp đôi).

Do khó khăn về doanh thu, quỹ tiền lương công ty đã giảm thấp so mức phê chuẩn của ĐHĐCĐ 18% DTT theo kế hoạch. Nhằm đảm bảo đời sống CBNV và tạo sự yên tâm cho người lao động (trước khó khăn hoạt động của công ty, người lao động xin nghỉ

việc). HĐQT đã quyết định duy trì mức lương tháng ổn định cho CBNV khi doanh thu thấp hoặc không có doanh thu do ngưng hoạt động và trợ cấp 1 khoản phí để động viên, đảm bảo việc vận hành bình thường của đơn vị. Qua ĐHĐCĐ 2021, HĐQT kính đề nghị ĐHĐCĐ chấp thuận thông qua điều chỉnh quỹ tiền lương cho CBNV công ty năm 2020 là: 19.032.000.000 đồng, tương đương với tỷ lệ 23% doanh thu thuần 2020.

Hoạt động của HĐQT, Ban kiểm soát tiếp tục đảm bảo theo đúng Điều lệ công ty và giữ được nề nếp đã có hơn 20 năm qua. Năm 2020, thù lao cho cá nhân Thành viên HĐQT đã giảm 50% từ tháng 4/2020 khi doanh thu công ty sụt giảm. Riêng Chủ tịch HĐQT và Trưởng Ban kiểm soát giảm còn 30% từ tháng 7/2020 khi doanh thu tăng trở lại.

Tóm lại, năm 2020, đại dịch Covid-19 ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động kinh doanh của Công viên nước Đàm Sen. Để đảm bảo quyền lợi của cổ đông, duy trì lực lượng lao động CBNV, HĐQT chủ trương tiết kiệm; những chi phí cần thiết phải hợp lý, hợp pháp. Đặc biệt đã lãnh đạo, chỉ đạo Ban điều hành tập trung căn cứ pháp luật đất đai quy định, sự giúp đỡ của các đơn vị, cá nhân hữu quan, công ty đã được cơ quan thuế TP.HCM chấp thuận áp mức giá thuê đất công trình công cộng có thu. Đây là một nỗ lực rất có ý nghĩa về lâu dài đối với chi phí thuê đất của công ty. Nhờ đó, riêng năm tài chính 2020 tiết giảm hơn 22 tỷ đồng, và đã hoàn nhập dự phòng: 14,89 tỷ đồng, góp phần đem lại lợi nhuận sau thuế năm 2020 cho công ty: 41,7 tỷ đồng. Dự kiến cổ tức 25%.

Ngoài những khó khăn và thuận lợi 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 hàng năm. Rủi ro về quyền sử dụng đất vẫn đang lấp lửng đối với công ty.

- 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 – là cổ đông lớn của công ty – vẫn 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, lại gặp vào năm đại dịch.

- Thị giá cổ phiếu DSN biến động mạnh, lượng giao dịch tăng cao, giá giảm bình quân 14% trong năm 2020 so với năm 2019 (giá bình quân năm 2020: 49.800 đ/cp – năm 2019: 59.350 đ/cp).

- 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. Cần được điều chỉnh mức lương, tỷ lệ lương/doanh thu cho phù hợp.

Năm 2021, trước sự bất định của đại dịch Covid-19, dù có vaccine nhưng rủi ro lây nhiễm còn đang đe dọa thường trực, chỉ cần 1 phút lơi lỏng, dịch có thể tái bùng phát nhanh chóng và lan rộng. Do vậy, Ngoài việc Nhà nước cảnh giác cao độ với nhiều biện pháp quyết liệt và khuyến cáo thường xuyên. Tâm lý công chúng cũng khá e dè, ảnh hưởng nhất định đến hoạt động vui chơi giải trí.

Để phù hợp với tình hình và duy trì hoạt động của công ty. HĐQT đề xuất việc cân nhắc các phương án kế hoạch 2021:

1. Phấn đấu đạt mức doanh thu xấp xỉ năm 2020:

- Doanh thu thuần : 90 tỷ
- Lượng khách : 550.000 khách
- Cố túc : 15%
- Tổng quỹ tiền lương : 23% DTT (21% CBNV + thù lao 2% HĐQT&BKS)

2. Tình hình diễn biến thuận lợi, dịch bệnh được ngăn chặn:

- Doanh thu thuần : 150 tỷ
- Lượng khách : 900.000 khách
- Cố túc : 36%
- Tổng quỹ tiền lương : 21% DTT (19% CBNV + thù lao 2% HĐQT&BKS)

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

4. Quyết tâm đưa hoạt động nhà máy thực phẩm ALOTA, Rượu Thanh long đi vào hoạt động có doanh thu. Tiến hành các biện pháp để vận hành có hiệu quả Viện nghiên cứu ứng dụng công nghệ sinh học LAABI.

5. Tiếp tục theo dõi và có kế hoạch tham gia dự án Công viên nước thứ 2 tại TP.HCM.

6. Tiếp tục duy trì và phấn đấu hoàn thiện hơn nữa việc 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.

7. Tiếp tục có giải pháp, sáng kiến làm mới, 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.

8. Củng 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, không chỉ quẩn quanh tường rào của Công viên nước Đàm Sen.

Năm 2020 qua đi trong muôn vàn khó khăn của cả nước và thế giới. Hoạt động của Công viên nước Đàm Sen vẫn duy trì được kết quả kinh doanh có lãi tuy không nhiều, thể hiện sự hấp dẫn của loại hình giải trí, vị trí của đơn vị và thể hiện sự nỗ lực của toàn thể CBNV công ty qua 1 năm đầy thách thức.

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 Đàm Sen phát triển bền vững, ngày 1 rộng mở.

Công viên nước Đàm Sen năm 2021 sẽ tiếp tục phấn đấu, duy trì, phát triển và đạt các mục tiêu ĐHĐCĐ giao phó, đem lại lợi ích thiết thực, tạo sự hài lòng cho các chủ thể: cổ đông, nhà nước, CBNV – người lao động và khách đến vui chơi tại Công viên nước Đàm Sen.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phạm Duy Hưng