

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG

ĐÔ THỊ PHÚ YÊN

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban tổ chức đấu giá bán cổ phần lần đầu ra công chúng Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.



ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. HCM

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2013

MỤC LỤC

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ.....	1
PHẦN II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU.....	2
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT.....	3
PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP	4
I. TỔNG QUAN	4
1. Giới thiệu về Doanh nghiệp.....	4
2. Ngành nghề kinh doanh chính	4
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu	5
4. Quá trình hình thành và phát triển	6
5. Cơ cấu tổ chức và quản lý	7
6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con	8
II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP.....	8
1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa	8
2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	10
3. Diện tích đất đai đang quản lý	11
4. Thực trạng về tài chính và công nợ.....	12
5. Thực trạng về lao động.....	12
6. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý	13
III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA	13
1. Tình hình hoạt động kinh doanh	13
2. Vị thế của Công ty trong ngành	17
3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa	18
4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa	19
PHẦN V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA.....	21
I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN	21
II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG	21
1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	21
2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến	22
3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty.....	23
4. Chiến lược phát triển sau cổ phần hóa	23
5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa	25

6. Biện pháp thực hiện.....	25
PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	27
I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN	27
1. Đối tượng mua cổ phần	27
2. Phương thức chào bán	27
3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán	29
II. LOẠI CỔ PHẦN	29
III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA	29
IV. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN	29
1. Rủi ro về kinh tế.....	29
2. Rủi ro pháp lý	29
3. Rủi ro đặc thù.....	30
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	30
5. Rủi ro khác.....	30
V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	31
VI. CAM KẾT.....	32

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ;
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông báo số 175/TB-UBND ngày 28/03/2012 của Ủy ban Nhân dân (UBND) Tỉnh Phú Yên về việc triển khai phương án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc UBND tỉnh Phú Yên;
- Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên;
- Quyết định số 09/QĐ-BCĐCPH CTY ngày 15/01/2013 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty TNHH một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên;
- Quyết định số 02/QĐ-BCĐCPH CTY ngày 27/03/2013 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa về việc thay đổi Tổ trưởng, tổ phó Tổ chuyên viên giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên;
- Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/08/2013 của UBND Tỉnh Phú Yên về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên;
- Quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 27/09/2013 của UBND Tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên thành công ty cổ phần.

PHẦN II:
CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU GIÁ
BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

I. ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐÁU GIÁ BÁN CỔ PHẦN:

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452
- Website : www.hsx.vn

II. ĐƠN VỊ CHÀO BÁN:

CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ PHÚ YÊN

- Trụ sở chính : Số 72 Tân Đà, Phường 1, TP. Tuy Hoà, Tỉnh Phú Yên
- Điện thoại : (057) 3823 666 Fax: (057) 3829 762

III. ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Trụ sở chính : 56 – 68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3821 8666 Fax: (08) 3914 4372
- Website : www.dag.vn

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT

KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT	ĐỊNH NGHĨA
▪ Công ty	Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên
▪ MTĐT PHÚ YÊN	Tên viết tắt của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên
▪ VAE	Tên viết tắt của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
▪ CBCNV	Cán bộ Công nhân viên
▪ DT	Doanh thu
▪ GTDN	Giá trị doanh nghiệp
▪ HĐKD	Hoạt động kinh doanh
▪ LN	Lợi nhuận
▪ LNTT	Lợi nhuận trước thuế
▪ LNST	Lợi nhuận sau thuế
▪ QSDĐ	Quyền sử dụng đất
▪ XD CB	Xây dựng cơ bản

PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Doanh nghiệp

- Tên công ty : **CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ PHÚ YÊN**
- Tên tiếng Anh : **PHU YEN TOWN ENVIRONMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Địa chỉ : **Số 72 Tân Đà, Phường 1, TP. Tuy Hoà, Tỉnh Phú Yên**
- Điện thoại : **(057) 3823 666** Fax: **(057) 3829 762**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4400115884 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 25/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/03/2013.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4400115884 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 25/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/03/2013, các ngành nghề kinh doanh chủ yếu của MTĐT PHÚ YÊN như sau:

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết ngành, nghề kinh doanh là: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, thủy lợi, công trình ngầm dưới đất, dưới nước;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết ngành, nghề kinh doanh là: San lấp mặt bằng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết ngành, nghề kinh doanh là: Kinh doanh giống cây, hoa, chim, cá cảnh;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cung ứng dịch vụ công cộng, hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm các dịch vụ chính sau:

3.1. Cung cấp dịch vụ công ích

- **Thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải**

Đây là một trong những hoạt động kinh doanh cơ bản của Công ty với vai trò là đơn vị đảm bảo duy trì vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Tuy Hoà cũng như các vùng phụ cận. Công ty có nhiệm vụ quét dọn đường phố ban ngày, ban đêm, các khu vực công cộng, tổ chức thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt của các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, nhà hàng, khách sạn và nhà dân. Ngoài ra, Công ty cũng tích cực tham gia vào công tác đảm bảo vệ sinh môi trường phục vụ dịp Lễ, Tết và các sự kiện văn hóa lớn tổ chức trên địa bàn Thành phố Tuy Hoà.

- **Quản lý, chăm sóc hệ thống cây xanh công cộng**

Hoạt động trồng, chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh đường phố, vườn thực vật Núi Nhạn và các công viên thuộc địa bàn Thành phố Tuy Hoà là hoạt động được Công ty duy trì thường xuyên. Ngoài ra, Công ty Môi trường đô thị Phú yên còn trực tiếp thực hiện công tác ươm giống cây trồng tại các cơ sở sản xuất kinh doanh của Công ty để chủ động hơn về nguồn cung cấp cây xanh phục vụ cho việc mở rộng quy mô phát triển cây xanh của thành phố.

- **Duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng công cộng nội thành**

Hiện nay, Công ty đang quản lý và bảo dưỡng thường xuyên trên 166,3km hệ thống cấp cấp điện chiếu sáng công cộng đường phố, duy tu bảo dưỡng 22 chốt đèn tín hiệu giao thông và bảo dưỡng 52 tủ điều khiển.

Nhằm đảm bảo tiết kiệm điện theo chủ trương chung, Công ty chủ động duy trì điện chiếu sáng trên đường phố đảm bảo 2 chế độ cắt phù hợp theo thời tiết, thay thế một số bóng cao áp thủy ngân bằng bóng cao áp ánh sáng vàng có công suất thấp và hiệu suất chiếu sáng cao.

3.2. Hoạt động dịch vụ khác

Ngoài việc cung cấp những dịch vụ công ích nói trên, Công ty còn có các hoạt động dịch vụ khác như:

- Tư vấn cho những khách hàng có nhu cầu về chăm sóc cây cảnh, trồng cây bonsai.
- Phục vụ xe tang lễ, phục vụ an táng.
- Phân loại rác thải, thu hồi phế thải từ nhựa để sản xuất nhựa phế thải.

- Duy tu đường nội thị, dặm vá ổ gà trên các tuyến đường cũng được thực hiện khi cần thiết. Ngoài ra, Công ty còn tiến hành các công tác sửa chữa đột xuất khác theo yêu cầu của Thành phố.

3.3. Hàng hóa, thành phẩm

Công ty Môi trường Đô thị Phú Yên thực hiện hoạt động sản xuất cây xanh thành phẩm phục vụ việc chăm sóc cây xanh công cộng và bán cho người dân có nhu cầu.

Ngoài ra, Công ty còn thực hiện xây dựng học mộ để phục vụ dịch vụ an táng.

3.4. Xây dựng công trình

Bên cạnh hoạt động dịch vụ, Công ty còn triển khai các hoạt động xây dựng công trình như:

- Thi công sơn vạch tim đường các tuyến đường nội thành Tuy Hòa, các huyện lân cận.
- Thi công lắp dựng các chốt đèn tín hiệu giao thông nội thành Tuy Hòa.
- Thi công công trình trồng hoa, cây cảnh, hệ thống tưới nước cây cho các cơ quan, công viên, quảng trường trong nội thành và các huyện lân cận.

4. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên tiền thân là Công ty quản lý Nhà và Công trình đô thị trực thuộc Sở Xây dựng Phú Yên theo Quyết định số 304/UB.TC ngày 17/11/1989 của Ủy ban Nhân dân (UBND) tỉnh Phú Yên.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nhà nước được Quốc hội thông qua ngày 20/04/1995, UBND tỉnh Phú Yên thành lập doanh nghiệp nhà nước là Công ty Phát triển nhà và Công trình đô thị trên cơ sở tổ chức lại Công ty Quản lý Nhà và Công trình đô thị theo Quyết định số 1441/QĐ-UB ngày 28/09/1996 của UBND tỉnh Phú Yên với vốn điều lệ ban đầu là 1.060.000.000 đồng.

Căn cứ Nghị định số 63/2001/NĐ-CP ngày 14/09/2001 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, Công ty Phát triển nhà và Công trình đô thị được chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Phát triển Nhà và Công trình đô thị thành phố Tuy Hòa theo Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 28/02/2006 của UBND tỉnh Phú Yên với mức vốn điều lệ là 5.789.373.587 đồng.

Căn cứ Quyết định số 1103/QĐ-UBND ngày 25/07/2012 của UBND tỉnh Phú Yên, Công ty được đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên Môi trường đô thị Phú Yên để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Công ty đang thực hiện trong lĩnh vực công ích và để nhà nước có kế hoạch đặt hàng ổn định cũng như tranh thủ được sự hỗ trợ từ các nguồn vốn trong ngoài nước, nhằm góp phần phát triển và nâng cao các đô thị trên địa bàn tỉnh,

cải thiện vệ sinh môi trường.

Công ty TNHH một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, hoạt động sản xuất kinh doanh theo đơn đặt hàng của Nhà nước chiếm 80% trên tổng doanh thu. Với khởi nguồn chỉ có 5.789.373.587 đồng vốn điều lệ và 120 cán bộ công nhân viên, cùng sự phấn đấu, nỗ lực của toàn bộ tập thể nhân viên cũng như sự quan tâm giúp đỡ, tạo điều kiện của các cơ quan ban ngành, hiện nay, công ty vẫn duy trì, đảm bảo có công việc làm thường xuyên, ổn định cho hơn 300 cán bộ nhân viên với đời sống ngày càng nâng cao. Tính đến thời điểm 31/12/2012, Vốn chủ sở hữu của Công ty hiện có là 47.532.819.920 đồng.

5. Cơ cấu tổ chức và quản lý

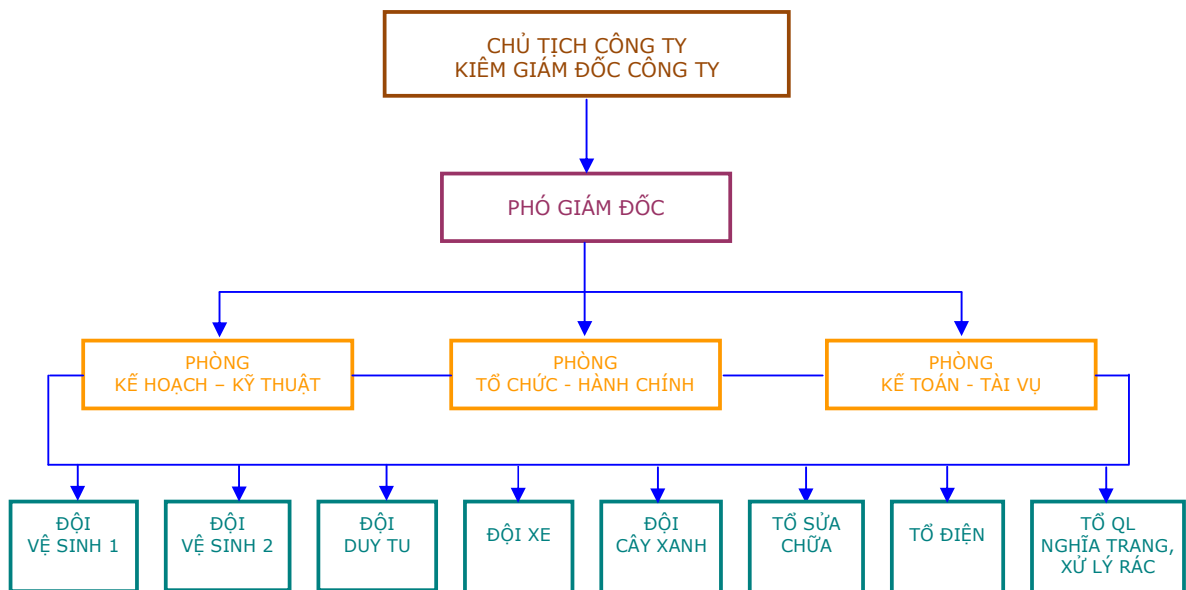
Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên gồm Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty, Ban Giám đốc, các phòng chức năng, tổ đội nghiệp vụ. Cụ thể như sau:

- **Chủ tịch Công ty**
- **Ban Giám đốc**
- **03 phòng chức năng:**
 - + **Phòng Tổ chức – Hành chính:** Phục trách việc quản lý lao động, nhân sự và các chế độ chính sách về người lao động trong Công ty.
 - + **Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật:** Phụ trách việc quản lý, giám sát toàn bộ quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đề ra các biện pháp, kế hoạch mở rộng địa bàn hoạt động. Tham mưu cho Ban Giám đốc hoạch định kế hoạch phát triển Công ty trong tương lai.
 - + **Phòng Kế toán – Tài vụ:** Phụ trách quản lý, theo dõi toàn bộ tiền và tài sản của Công ty, đồng thời tham mưu cho Ban Giám đốc thực hiện đúng các chế độ chính sách do nhà nước ban hành.
- **08 Tổ đội nghiệp vụ:**
 - + **Đội vệ sinh 1:** Thực hiện công việc thu gom rác thải trong nội thành (cơ quan, xí nghiệp, nhà dân, bệnh viện, chợ ...);
 - + **Đội vệ sinh 2:** Thực hiện công việc quét rác đường phố, vỉa hè, trong nội thành;
 - + **Đội duy tu:** Phụ trách công việc quét cát đường phố, duy tu đường nội thành, thi công công trình...
 - + **Đội cây xanh:** Phụ trách công việc chăm sóc duy trì cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, vườn thực vật Núi Nhạn, rừng phòng hộ ven biển, sản xuất cây xanh, thi công công trình trồng cây xanh ...
 - + **Đội xe:** Thực hiện công việc vận chuyển rác ra bãi xử lý, vận chuyển tang ma, hút hầm vệ sinh...

- + Tổ sửa chữa: Phụ trách việc sửa chữa máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải chuyên dùng của Công ty.
- + Tổ điện: Phụ trách công việc duy tu, sửa chữa điện chiếu sáng nội thành, đèn tín hiệu giao thông, thi công các công trình điện chiếu sáng, sơn kẻ vạch đường...
- + Tổ quản lý nghĩa trang: Phụ trách chăm sóc, quản lý, trồng cây xanh ở nghĩa trang thành phố, phục vụ an táng, đào học mộ.

Các tổ đội sản xuất chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, giám sát của Công ty về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, các công việc dịch vụ công cộng.

Sơ đồ tổ chức của Công ty trước khi cổ phần hóa



6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con

Không có.

II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/08/2013 của UBND Tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt xác định giá trị Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên để cổ phần hóa:

- Giá trị doanh nghiệp thực tế của Công ty TNHH một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên tại thời điểm 31/12/2012 để cổ phần hoá là **69.638.670.672 đồng** (Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ, sáu trăm ba mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm bảy mươi hai đồng).

- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH một thành viên Môi trường Đô thị Phú Yên tại thời điểm 31/12/2012 để cổ phần hoá là: **61.430.485.793 đồng** (Bằng chữ: Sáu mươi một tỷ, bốn trăm ba mươi triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, bảy trăm chín mươi ba đồng).

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa của MTĐT PHÚ YÊN tại thời điểm 31/12/2012 được trình bày chi tiết ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỐ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	62.978.359.838	69.638.670.672	6.660.310.834
I. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	19.732.438.902	25.414.233.879	5.681.794.977
1. Tài sản cố định	19.606.181.619	25.287.976.596	5.681.794.977
a. TSCĐ hữu hình	19.606.181.619	25.287.976.596	5.681.794.977
b. TSCĐ vô hình	-	-	-
2. Bất động sản đầu tư	-	-	-
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
5. Tài sản dài hạn khác	126.257.283	126.257.283	-
6. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	43.245.920.936	43.473.838.649	227.917.713
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	374.972.456	374.972.931	475
a. Tiền mặt tồn quỹ	33.707.025	33.707.500	475
b. Tiền gửi ngân hàng	341.265.431	341.265.431	-
c. Các khoản tương đương tiền	-	-	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu	39.660.224.902	39.701.409.627	41.184.725
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	2.813.417.788	3.000.150.301	186.732.513
5. Tài sản lưu động khác	397.305.790	397.305.790	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. GIÁ TRỊ LỢI THẾ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP	-	750.598.143	750.598.143
IV. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	-	-	-
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	47.042.457.784	47.042.457.784	-
I. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	47.042.457.784	47.042.457.784	-
1. Tài sản cố định	47.042.457.784	47.042.457.784	-
2. Bất động sản đầu tư	-	-	-
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
5. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	-	-	-
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2. Vật tư, hàng hóa tồn kho ứ đọng	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG	-		-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	110.020.817.622	116.681.128.456	6.660.310.834
Trong đó:			-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP	62.978.359.838	69.638.670.672	6.660.310.834
E1. Nợ thực tế phải trả	7.843.680.305	7.843.680.305	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	364.504.574	364.504.574	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A – (E1+E2)]	54.770.174.959	61.430.485.793	6.660.310.834

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của MTĐT PHÚ YÊN

2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

Tình hình tài sản cố định của MTĐT PHÚ YÊN theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2012 thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
A. Tài sản cần dùng	29.683.962.846	10.077.781.227	19.606.181.619
Tài sản cố định hữu hình	29.683.962.846	10.077.781.227	19.606.181.619
- Nhà cửa, vật kiến trúc	4.761.592.229	1.701.963.425	3.059.628.804
- Máy móc thiết bị	10.714.071.143	1.513.267.143	9.200.804.000
- Phương tiện vận tải	14.060.254.362	6.714.505.547	7.345.748.815
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	148.045.112	148.045.112	-
Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
B. Tài sản không cần dùng	47.344.302.261	301.844.477	47.042.457.784

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	2.352.337.675	301.844.477	2.050.493.198
- Nhà cửa, vật kiến trúc	2.352.337.675	301.844.477	2.050.493.198
Tài sản cố định vô hình	44.991.964.586	-	44.991.964.586
C. Tài sản chờ thanh lý	969.905.571	969.905.571	-
Tài sản cố định hữu hình	969.905.571	969.905.571	-
- Phương tiện vận tải	923.959.710	923.959.710	-
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	45.945.861	45.945.861	-
Tổng cộng	77.998.170.678	11.349.531.275	66.648.639.403

Nguồn: MTĐT PHÚ YÊN

- **Nhà cửa, vật kiến trúc:** là Văn phòng, nhà làm việc và một số công trình kiến trúc khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty như: Vườn ươm cây, xưởng garage, nhà kho, lán trại...
- **Phương tiện vận tải:** Được chia làm 02 nhóm chính theo mục đích sử dụng: Xe ô tô phục vụ cho công tác đi lại của cán bộ công nhân viên Công ty và Xe ô tô phục vụ cho hoạt động kinh doanh dịch vụ đặc thù của Công ty như: xe chở rác, xe cuốn ép rác, xe tải, xe ben ...
- **Máy móc thiết bị:** Phần lớn máy móc thiết bị của Công ty là máy công cụ Công ty nhận bàn giao từ Ban quản lý dự án cải thiện vệ sinh và bảo vệ môi trường Thành phố Tuy Hoà sử dụng cho hoạt động sửa chữa nhỏ và thay thế phụ tùng của các xe khi cần thiết. Ngoài ra, Công ty còn có một số máy móc thiết bị đặc thù phục vụ cho hoạt động chôn lấp và xử lý rác như: Máy đào bánh lốp, xe đầm nén rác ...
- **Thiết bị dụng cụ quản lý:** Là các máy móc, thiết bị văn phòng được sử dụng trong hoạt động hàng ngày của Công ty như: máy tính, máy in, máy photocopy...

3. Diện tích đất đai đang quản lý

Căn cứ Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên và Sở Tài nguyên Môi trường Phú Yên ngày 10/05/2013, Công ty sẽ tiếp tục sử dụng các lô đất với chi tiết như sau:

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Quyền sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ tính vào giá trị doanh nghiệp (đồng)
1	Số 72 Tân Đà, Phường 1, Tp. Tuy Hoà	423,3	Đất thuê trả tiền hàng năm	50 năm	Trụ sở giao dịch	0
2	Số 20 Nguyễn Trung Trực,	3.642,4	Đất thuê trả tiền	50 năm	Văn phòng làm việc các Tổ, Đội,	0

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Quyền sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ tính vào giá trị doanh nghiệp (đồng)
	Phường 8, Tp. Tuy Hoà		hàng năm		nhà để xe, kho hàng, xưởng sửa chữa xe	
3	Thôn Thọ Vực, xã Hoà Kiến, Tp. Tuy Hoà	21.436,7	Đất thuê trả tiền hàng năm	50 năm	Văn phòng làm việc vườn ươm, nhà giam hom, vườn ươm cây xanh	0
	Tổng cộng	25.502,4				

Nguồn: MTĐT PHÚ YÊN

4. Thực trạng về tài chính và công nợ

Thực trạng về tài chính, công nợ của MTĐT PHÚ YÊN theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2012 như sau:

❖ **Vốn chủ sở hữu:** **102.177.137.317 đồng**

Trong đó:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 57.667.268.157 đồng
- ✓ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 46.026.907.693 đồng
- ✓ Quỹ đầu tư phát triển: 1.094.765.845 đồng
- ✓ Quỹ dự phòng tài chính: 411.146.382 đồng
- ✓ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 10.134.448.237 đồng
- Nguồn kinh phí và quỹ khác: 44.509.869.160 đồng

❖ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi:** **504.916.792 đồng**

❖ **Các khoản phải thu:** **39.660.224.902 đồng**

- Phải thu ngắn hạn: 39.660.224.902 đồng
- Phải thu dài hạn: 0 đồng

❖ **Nợ phải trả:** **7.843.680.305 đồng**

- Nợ ngắn hạn: 7.843.680.305 đồng
- Nợ dài hạn: 0 đồng

5. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm ngày 02/08/2013 (thời điểm UBND Tỉnh Phú Yên công bố Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp của MTĐT PHÚ YÊN), tổng số cán bộ công nhân viên có

tên trong danh sách thường xuyên của MTĐT PHÚ YÊN là 319 người, trong đó cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Phân theo trình độ lao động	319	100
- Trên đại học	0	0
- Trình độ đại học	22	6,90
- Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	18	5,64
- Trình độ khác	279	87,46
Phân theo loại hợp đồng lao động		
- Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	3	0,94
- Hợp đồng không thời hạn	236	73,98
- Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	80	25,08
- Hợp đồng thời vụ	0	0
Phân theo giới tính		
- Nam	190	59,56
- Nữ	129	40,44

Nguồn: MTĐT PHÚ YÊN

6. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý

Với những khu đất hiện đang quản lý và sử dụng, MTĐT PHÚ YÊN sẽ tiến hành các thủ tục để tiếp tục ký hợp đồng thuê đất dưới hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

1.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần theo sản phẩm dịch vụ 03 năm trước cổ phần hóa:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
-----------	----------	----------	----------

	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Cung cấp dịch vụ công ích	20.547	66,32%	27.067	71,67%	47.527	86,98%
Cung cấp dịch vụ khác	1.178	3,80%	1.562	4,14%	1.938	3,55%
Hàng hóa thành phẩm	594	1,92%	881	2,33%	2.201	4,03%
Xây dựng công trình	8.664	27,96%	8.255	21,86%	2.975	5,44%
Tổng cộng	30.983	100,0%	37.765	100,0%	54.641	100,0%

Nguồn: Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên

Cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm dịch vụ 03 năm trước cổ phần hóa:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Cung cấp dịch vụ công ích	664	28,08%	-254	-10,51%	15.128	90,67%
Cung cấp dịch vụ khác	321	13,57%	927	38,37%	68	0,41%
Hàng hóa thành phẩm	173	7,32%	391	16,18%	151	0,91%
Xây dựng công trình	1.207	51,04%	1.352	55,96%	1.338	8,02%
Tổng cộng	2.365	100,0%	2.416	100,0%	16.685	100,0%

Nguồn: Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên

Doanh thu thuần của Công ty trong giai đoạn 2010 – 2012 có mức tăng trưởng đáng kể qua từng năm, đặc biệt là năm 2012. Đóng góp phần lớn cho sự gia tăng của Doanh thu của Công ty phải kể đến mảng Dịch vụ công ích với tỷ trọng đóng góp chi phối và tăng dần từ 66,32% - 86,98% trong giai đoạn 2010 – 2012, do vậy, khi có sự điều chỉnh đơn giá dịch vụ công ích, đơn giá mới chính thức được áp dụng từ tháng 03/2012 đã dẫn đến mức tăng trưởng nhảy vọt trong Doanh thu thuần của Công ty Môi trường Đô thị Phú Yên năm 2012. Tuy nhiên, mảng xây dựng công trình của Công ty trong thời gian qua có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng chung bởi sự đình trệ trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, dẫn đến tỷ lệ đóng góp chỉ chiếm 5,44%/ Doanh thu thuần trong năm 2012.

Cùng với sự tăng trưởng của doanh thu, lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ có những bước tăng trưởng khá ấn tượng, trong đó, năm 2012 là một điểm sáng khi tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận gộp xấp xỉ 7 lần so với năm 2011. Hoạt động cung cấp dịch vụ công ích cũng đồng thời là hoạt động đem lại tỷ suất lợi nhuận gộp cao nhất cho Công ty, tiếp đến là hoạt động xây dựng và các hoạt động khác.

1.2 Nguyên vật liệu

▪ Nguồn nguyên vật liệu:

Với lĩnh vực hoạt động chính là cung cấp dịch vụ công ích, nguồn cung ứng nguyên vật liệu của Công ty bao gồm:

– Đối với hoạt động thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải:

Xăng dầu là nguồn nhiên liệu chính để Công ty hoạt động thu gom và vận chuyển rác. Trong lĩnh vực này, trên địa bàn thành phố có nhiều doanh nghiệp kinh doanh nên rất thuận lợi cho hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, để đảm bảo sự ổn định về nguồn nhiên liệu đầu vào, nhà cung cấp nhiên liệu được Công ty thường xuyên sử dụng là Công ty cổ phần Xăng dầu Dầu khí Phú Yên.

– Đối với hoạt động quản lý chăm sóc hệ thống cây xanh công cộng:

Do nguồn cung cấp các loại cây giống sử dụng cho hoạt động quản lý, chăm sóc hệ thống cây xanh công cộng của Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Phú Yên chủ yếu từ các vườn ươm cây giống của Công ty, vì vậy nguồn nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động này chủ yếu là vật tư phân bón. Và nhà cung cấp vật tư phân bón thường xuyên cho Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Phú Yên là Công ty Thành Huyền.

– Đối với hoạt động duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng công cộng nội thành:

Nguồn nguyên liệu chủ yếu Công ty sử dụng là các thiết bị, vật tư điện như: bóng cao áp, dây điện, tủ điện,... được cung cấp bởi Công ty Minh Hải và Hiệu buôn Cảnh Đào.

▪ Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu:

Nhìn chung, do các loại nguyên vật liệu phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty khá đơn giản và phổ biến nên Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Phú Yên có nhiều thuận lợi trong việc lựa chọn đơn vị cung cấp với mức giá hợp lý và nguồn cung ổn định, góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng có vườn ươm để chủ động hơn trong việc cung cấp cây xanh cho các hoạt động chăm sóc và quản lý cây xanh trên địa bàn thành phố Tuy Hoà cũng như các vùng phụ cận. Do đó, có thể nói Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Phú Yên có nguồn cung cấp nguyên, nhiên vật liệu ổn định, giúp Công ty chủ động được trong sản xuất, đảm bảo phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty.

▪ Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Tỷ trọng giá vốn hàng bán trong cơ cấu chi phí là khá lớn chính vì vậy việc biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Trong những năm qua do nền kinh tế đất nước chịu ảnh hưởng chung của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, giá cả nguyên vật liệu biến động liên tục theo giá điện, xăng dầu; giá hàng hóa dịch vụ tăng cao cũng gây ra những ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả kinh doanh của Công ty.

1.3 Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước cổ phần hóa như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP	Giá trị	% Tổng CP
Giá vốn hàng bán	28.618	94,00%	35.349	93,46%	37.956	89,31%
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	0,3	-
Chi phí quản lý DN	1.825	5,99%	2.438	6,45%	4.528	10,65%
Chi phí khác	1	0,01%	34	0,09%	16	0,04%
Tổng cộng	30.444	100 %	37.821	100 %	42.500,3	100 %

Nguồn: Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên

1.4 Trình độ công nghệ

So với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực hiện nay, Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên thuộc nhóm doanh nghiệp có trình độ công nghệ tương đối khá, trên mức trung bình ngành. Phương tiện vận tải của Công ty ngoài một số được sản xuất trước năm 2000, còn lại mới được đầu tư trong vòng 05 năm trở lại đây với nhiều phương tiện chuyên dùng như xe cẩu, xe cuốn ép chở rác, xe hút chất thải ...

Để đảm bảo đội xe vận hành tốt, Công ty có tổ sửa chữa chuyên phục vụ việc sửa chữa nhỏ và thay thế phụ tùng của các xe khi cần thiết. Máy móc thiết bị của tổ sửa chữa được trang bị khá đầy đủ và phần lớn do Công ty nhận bàn giao từ Ban quản lý dự án cải thiện vệ sinh và bảo vệ môi trường Thành phố Tuy Hoà.

1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Với đặc thù kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực công ích, cung ứng dịch vụ dựa trên đơn đặt hàng của Nhà nước nên hiện tại, Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên đang chủ yếu tập trung thực hiện các dịch vụ hiện có, bao gồm: Thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải; quản lý, chăm sóc hệ thống cây xanh công cộng; duy tu bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng công cộng nội thành và các hoạt động dịch vụ khác. Trong tương lai, nếu có đầy đủ kinh phí và điều kiện cần thiết, Công ty dự kiến sẽ phát triển thêm một số sản phẩm dịch vụ về môi trường.

1.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm /dịch vụ

Trong hoạt động kiểm tra chất lượng, Công ty áp dụng các tiêu chuẩn quy định cho từng loại sản phẩm, dịch vụ riêng biệt. Bên cạnh đó, quá trình làm việc của từng Đội được quản lý, giám sát thông qua Nhật ký công tác và Báo cáo kết quả công việc.

Ngoài công tác tự kiểm tra của Công ty, còn có sự phối hợp kiểm tra, giám sát của

các đơn vị đặt hàng để tiến hành nghiệm thu xác nhận chất lượng, khối lượng sản phẩm dịch vụ do Công ty cung cấp.

1.7 Hoạt động Marketing

Uy tín của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên được xây dựng chủ yếu nhờ vào chất lượng dịch vụ Công ty cung cấp và kinh nghiệm trong các năm qua. Do đặc thù của lĩnh vực công ích, Công ty cũng chưa sử dụng các công cụ như đăng báo, quảng cáo ... để quảng bá hình ảnh đến công chúng. Tuy nhiên, nhằm tạo điều kiện cho việc phát triển hoạt động trong tương lai, bộ phận phụ trách kinh doanh của Công ty cũng đã có những hoạt động nghiên cứu thị trường, từng bước mở rộng mô hình công tác dịch vụ đô thị đến các địa phương khác ngoài Tuy Hoà và các vùng phụ cận.

1.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Với đặc thù là doanh nghiệp nhà nước hoạt động trong lĩnh vực công ích, Công ty hiện chưa đăng ký hình ảnh logo, nhãn hiệu riêng. Dự kiến sau khi cổ phần hóa, Công ty sẽ tiến hành đăng ký nhãn hiệu thương mại cho sản phẩm, dịch vụ của mình.

1.9 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Công ty chủ yếu cung cấp sản phẩm và dịch vụ theo đơn đặt hàng của Thành phố Tuy Hoà, các hợp đồng cung ứng ra bên ngoài vẫn còn ít, chưa tương xứng với tiềm năng phát triển của vùng.

2. Vị thế của Công ty trong ngành

2.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Do Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước và là đơn vị phụ trách cung cấp các dịch vụ công ích trên địa bàn Thành phố Tuy Hoà cũng như các khu vực phụ cận nên Công ty luôn giữ mối quan hệ với các cơ quan ban ngành của các địa phương. Đây là điều thuận lợi cho Công ty khi tham gia các công trình công ích của Thành phố và gia tăng uy tín của Công ty.

2.2 Triển vọng phát triển của ngành

Bằng việc gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới (WTO), nền kinh tế xã hội Việt Nam đã có bước ngoặt quan trọng với nhiều cơ hội phát triển mạnh mẽ hơn trong thời gian qua.

Cùng tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, với mục tiêu phấn đấu đến năm 2020 Việt Nam cơ bản trở thành một nước công nghiệp, đạt được sự phát triển đồng bộ về kinh tế và xã hội, các dịch vụ công cộng như vệ sinh môi trường, duy tu, cải tạo cảnh quan đô thị... ngày càng được chú trọng.

Bên cạnh đó, Phú Yên là địa phương có nhiều tiềm năng phát triển ngành du lịch, vì vậy, để thu hút được du khách và phát triển du lịch một cách bền vững, vấn đề vệ sinh môi

trường đóng vai trò hết sức quan trọng và cần ưu tiên giải quyết. Chính vì thế, việc đẩy mạnh du lịch đi đôi cải thiện môi trường, cảnh quan đô thị luôn có mối quan hệ mật thiết và thúc đẩy sự phát triển của tỉnh Phú Yên nói chung cũng như ngành môi trường đô thị nói riêng.

2.3 Sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trước tiềm năng phát triển của ngành, MTĐT Phú Yên đã xây dựng các mục tiêu, chiến lược cụ thể nhằm tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác tích cực các nguồn lực, vật liệu nhằm nâng cao kết quả hoạt động.

Thêm vào đó, Công ty cũng đưa ra mục tiêu cho mình là giữ vững và phát triển thêm các hợp đồng đang thực hiện trên địa bàn Thành phố Tuy Hoà, đồng thời tìm kiếm các hợp đồng thi công mới và cơ hội hợp tác đầu tư các dự án về môi trường đô thị ở một số địa bàn phụ cận ...

Ngoài ra, những chính sách quan tâm kịp thời và phù hợp của Nhà nước đối với ngành cùng với tiềm năng phát triển của xã hội sẽ góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các công ty hoạt động trong ngành nói chung và MTĐT Phú Yên nói riêng.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 03 năm trước khi cổ phần hóa được tóm tắt ở bảng sau:

Một số chỉ tiêu chủ yếu 03 năm trước Cổ phần hoá

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Vốn Chủ sở hữu	18.177.132.914	39.991.516.125	102.177.137.317
1.1	Vốn chủ sở hữu	18.177.132.914	39.565.435.551	57.667.268.157
1.2	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	426.080.574	44.509.869.160
2	Nợ phải trả	5.123.679.866	5.276.717.135	7.843.680.305
2.1	Nợ ngắn hạn	4.965.931.585	5.101.428.399	7.843.680.305
	Trong đó: nợ quá hạn	0	0	0
2.2	Nợ dài hạn	157.748.281	175.288.736	0
	Trong đó: nợ quá hạn	0	0	0
3	Nợ phải thu	7.460.155.676	19.592.387.543	39.660.224.902
4	Tổng số lao động (người)	322	332	316
5	Tổng quỹ lương	9.098.102.750	11.400.277.000	15.568.682.000
6	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	2.350.958	2.862.000	3.980.000
7	Doanh thu thuần	30.983.264.058	37.765.568.175	54.640.833.994

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
8	Tổng chi phí	30.443.846.197	37.820.657.513	42.499.660.870
9	Tổng tài sản	23.300.812.780	45.268.233.260	110.020.817.622
10	Lợi nhuận trước thuế	630.165.284	799.752.550	12.320.126.348
11	Lợi nhuận sau thuế	472.410.918	653.892.463	10.164.104.237
12	Các khoản đã nộp ngân sách trong năm	435.296.187	514.702.836	632.864.088
13	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	2,60%	1,64%	9,95%

Nguồn: MTĐT PHÚ YÊN

Nhìn chung, hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả khá thấp so với trung bình ngành, điều này thể hiện qua chỉ tiêu ROE hàng năm của Công ty trong 02 năm 2010, 2011 chưa đạt 3%/năm. Mặc dù Công ty có lợi thế là đơn vị duy nhất cung ứng các dịch vụ công ích trên địa bàn Thành phố Tuy Hoà nhưng do kinh phí hoạt động còn chưa đáp ứng đủ khối lượng dịch vụ đặt hàng, do đó chưa đạt được hiệu quả tương xứng. Bên cạnh đó, Công ty chưa sử dụng nợ vay để tài trợ cho hoạt động đầu tư nên ít chịu ảnh hưởng từ sự biến động kinh tế trong những năm qua, đặc biệt là biến động về lãi suất.

4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

Trong quá trình hoạt động, MTĐT PHÚ YÊN chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khách quan và chủ quan ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị như sau:

▪ Thuận lợi

- + Do đặc thù là hoạt động sản xuất kinh doanh công ích, Công ty luôn nhận được sự chỉ đạo và hỗ trợ kịp thời của Ủy ban nhân dân Thành phố Tuy Hoà cũng như Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Yên. Bên cạnh đó, Công ty đã xây dựng được mối quan hệ và uy tín tốt với các cơ quan ban ngành của địa phương, đây chính là một trong những yếu tố quan trọng tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh.
- + Là đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý và chăm sóc toàn bộ hệ thống cây xanh công cộng, hệ thống chiếu sáng; quản lý thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải trên địa bàn Thành phố, Công ty có nhiều cơ hội để mở rộng và phát huy việc khai thác thêm các sản phẩm, dịch vụ trong ngành, đặc biệt tại địa phương có nhiều tiềm năng phát triển du lịch như tỉnh Phú Yên.

- + Tập thể cán bộ công nhân viên Công ty luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm và ý thức làm việc hiệu quả, giúp nâng cao chất lượng công việc, tạo điều kiện và nguồn lực để MTĐT PHÚ YÊN hoàn thành các kế hoạch đã đặt ra.
- **Khó khăn**
 - + Khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua. Tình trạng nguồn kinh phí hạn chế đã dẫn đến việc cắt giảm các hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản và các hoạt động đầu tư khác, ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.
 - + Sự phối hợp giữa các Sở ban ngành cũng như việc tạo điều kiện để nâng cao công tác vệ sinh môi trường trên địa bàn chưa được quan tâm đúng mức, do đó cũng tác động đến hiệu quả kinh doanh của MTĐT PHÚ YÊN.
 - Một khó khăn lớn hiện nay là ý thức của người dân về công tác vệ sinh môi trường chưa cao. Mặt khác, tình trạng người dân đổ rác thải bừa bãi trên các vùng đất trống diễn ra rất thường xuyên, tỷ lệ hộ dân đăng ký đổ rác vẫn còn rất thấp. Việc này vừa làm cho môi trường sinh thái bị ô nhiễm, việc quản lý và kiểm soát, xử lý rác thải khó khăn đồng thời cũng ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động thu gom, vận chuyển rác hiện nay của Công ty.

PHẦN V:
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN,
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
SAU CỔ PHẦN HÓA

I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY CỔ PHẦN MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ PHÚ YÊN
- Tên tiếng Anh : PHU YEN TOWN ENVIRONMENT JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính : Số 72 Tân Đà, Phường 1, TP. Tuy Hoà, Tỉnh Phú Yên
- Điện thoại : (057) 3823 666 Fax: (057) 3829 762

II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG

1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

▪ **Vốn điều lệ**

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau quá trình cổ phần hóa, vốn điều lệ của Công ty được cơ cấu như sau:

- Vốn điều lệ Công ty cổ phần : **61.430.000.000 đồng**
- Mệnh giá một cổ phần : 10.000 đồng
- Số lượng cổ phần : 6.143.000 cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty cổ phần được xác định như sau:

STT	Cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ
1	Cổ phần Nhà nước nắm giữ	3.132.930	31.329.300.000	51,00%
2	Cổ phần cổ đông CBCNV mua ưu đãi	496.200	4.962.000.000	8,08%
2.1	- Cổ phần CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước	327.800	3.278.000.000	5,34%
2.2	- Cổ phần mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần	168.400	1.684.000.000	2,74%
3	Công đoàn Công ty	0	0	0,00%
4	Nhà đầu tư chiến lược	0	0	0,00%
5	Cổ phần bán thông qua đấu giá	2.513.870	25.138.700.000	40,92%
	Tổng cộng	6.143.000	61.430.000.000	100 %

2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến

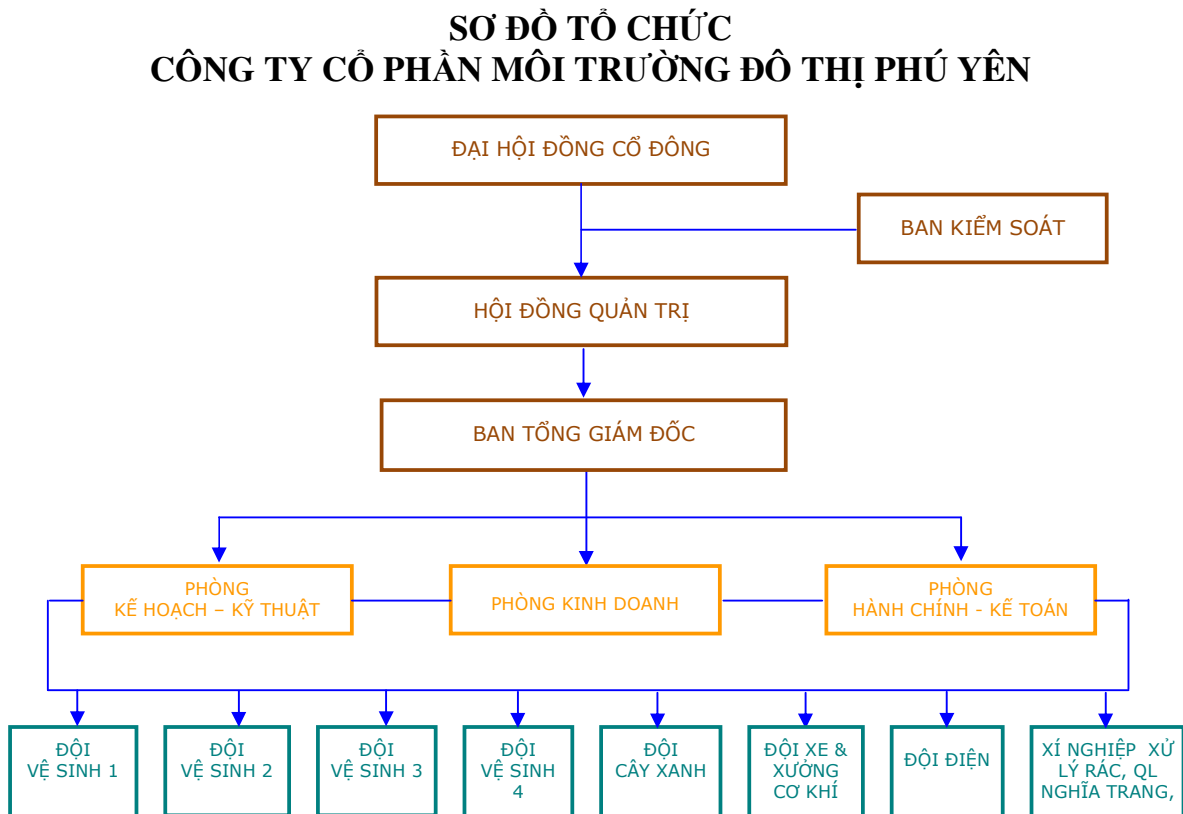
- Thu gom rác thải (mã ngành 3811). Chi tiết: Thu gom rác thải không độc hại.
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (mã ngành 2592). Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm cơ khí.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (mã ngành 8130). Chi tiết: Quản lý công viên, vệ sinh và bảo vệ môi trường.
- Sản xuất xe có động cơ (mã ngành 2910). Chi tiết: Sản xuất xe cơ giới, các loại xe thô sơ chuyên dùng.
- Sửa chữa thiết bị khác (mã ngành 3319). Chi tiết: Duy tu, bảo dưỡng hệ thống điện chiếu sáng đô thị.
- Xử lý và tiêu hủy rác thải (mã ngành 3821). Chi tiết : Xử lý và tiêu hủy rác không độc hại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (mã ngành 4659). Chi tiết: Mua bán thiết bị vệ sinh môi trường, vật tư cấp thoát nước.
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ (mã ngành 4933). Chi tiết: Vận chuyển chất thải, rác thải.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (mã ngành 4290). Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình điện chiếu sáng, trạm biến áp và lưới điện trung, hạ thế, thi công, nạo vét, sửa chữa hệ thống thoát nước và công trình đô thị, công trình giao thông, cống rãnh vỉa hè.
- Khai thác, xử lý và cấp nước.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (mã ngành 4663).
- Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ (mã ngành 9632).
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Vận chuyển khách theo hợp đồng bằng ô tô.
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện (mã ngành 3510).
- Chuẩn bị mặt bằng (mã ngành 4312). Chi tiết: San lấp mặt bằng.
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật khác có liên quan (mã ngành 7110). Chi tiết: Lập hồ sơ mời thầu.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (mã ngành 4620). Chi tiết: Mua bán hoa và cây xanh.
- Sản xuất phân bón và hợp chất nitơ (mã ngành 2012). Chi tiết: Sản xuất và tiêu thụ phân compost.

- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh (mã ngành 0118). Chi tiết: Trồng hoa cây cảnh.
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp (mã ngành 0310).
- Trồng rừng và chăm sóc rừng (mã ngành 0210). Chi tiết: Ươm giống cây lâm nghiệp, Trồng rừng và chăm sóc cây lấy gỗ và Trồng rừng và chăm sóc cây rừng khác.
- Khai thác gỗ và lâm sản khác (mã ngành 0222). Chi tiết: Khai thác lâm sản khác (trừ gỗ, động vật sống).

3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty

Mô hình tổ chức của MTĐT PHÚ YÊN dự kiến khi chuyển sang mô hình công ty cổ phần bao gồm: Đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông; Đại hội đồng cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị (dự kiến 05 người) và Ban kiểm soát (dự kiến 03 người); Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ban Tổng giám đốc.

Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Phú Yên có trụ sở chính đặt tại Thành phố Tuy Hoà, Tỉnh Phú Yên, bao gồm các phòng ban, tổ đội công tác, chi tiết như sau:



4. Chiến lược phát triển sau cổ phần hóa

Sau khi Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, với kinh nghiệm, mạng lưới quan hệ, hoạt động kinh doanh đã có, Công ty vẫn sẽ tập trung vào các lĩnh vực chính mà Công ty đang có thế mạnh. Cụ thể như sau:

4.1 Kế hoạch hoạt động dịch vụ công ích

Hoạt động cung cấp dịch vụ công ích là mục tiêu chiến lược, nhiệm vụ kế hoạch lâu dài và là nền tảng cho sự phát triển của Công ty. Công ty định hướng phát triển của hoạt động này như sau:

- Tiếp tục củng cố và nâng cao số lượng, chất lượng dịch vụ công cộng trên địa bàn Thành phố Tuy Hoà. Trên cơ sở mô hình doanh nghiệp mới được xác lập, Công ty có thể thành lập các đơn vị trực thuộc để tiếp tục phát triển mạng lưới dịch vụ công ích ra các địa phương khác thuộc địa bàn cả tỉnh.
- Phương châm hoạt động: Nâng cao chất lượng, mở rộng về quy mô dịch vụ. Phát triển chiều rộng, gắn với phát triển về chiều sâu.
- Không ngừng tăng cường phương tiện kỹ thuật, cải tiến thiết bị và hình thức phục vụ để nâng cao hiệu quả kinh tế trong kinh doanh.
- Trong các hoạt động của Công ty, phải xem lĩnh vực này là lĩnh vực then chốt, lâu dài, có tính chất quyết định đến yếu tố thành công, phát triển hoặc thất bại của Công ty. Phải đưa ra nhiều giải pháp để phát triển, phù hợp với điều kiện phát triển của tỉnh và mức sống của cộng đồng dân cư

4.2 Kế hoạch hoạt động lĩnh vực kinh doanh

Ngoài dịch vụ công ích, Công ty tiếp tục củng cố và phát triển các hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực sau:

- Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản: Công ty sẽ phát triển thế mạnh, kinh nghiệm trong thi công xây lắp các công trình hạ tầng chuyên ngành. Các công trình do Công ty thiết kế, xây dựng phải có chất lượng cao và đem lại hiệu quả kinh tế.
- Tiếp tục củng cố, phát triển mở rộng các dịch vụ công ích đang có tỷ suất lợi nhuận cao và mức độ cạnh tranh thấp. Đồng thời nghiên cứu các hoạt động dịch vụ vệ sinh công sở, gia đình... nhằm hướng đến số đông các đối tượng khách hàng có nhu cầu dịch vụ này trong cộng đồng.
- Phát triển hoạt động kinh doanh thiết bị, phương tiện chuyên ngành vệ sinh môi trường. Kết hợp phương thức cung cấp thông qua thu hồi dần chi phí và hình thức kinh doanh mua bán đứt đoạn.

4.3 Lĩnh vực đầu tư

Với chức năng là doanh nghiệp thực hiện duy tu bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, Công ty phải làm tốt và nâng cao vai trò chủ đầu tư các dự án được Tỉnh và thành phố giao. Các dự án đầu tư phải giải quyết 2 mặt hiệu quả xã hội và hiệu quả kinh doanh, đáp ứng nhu cầu dân sinh và phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương. Để nâng cao hiệu quả trong hoạt động đầu tư, Công ty sẽ tăng cường công tác kiểm tra, giám sát chất lượng xây dựng công trình.

5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 và các năm trước cũng như tình hình kinh tế trong nước và thế giới hiện nay, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2014-2016 với các chỉ tiêu như sau:

TT	Chỉ tiêu	2014	2015	2016
1	Vốn điều lệ	61.430	61.430	61.430
2	Tổng số lao động (người)	290	295	300
3	Tổng quỹ lương	20.880	23.010	25.000
4	Thu nhập bình quân 1 người /tháng	6,00	6,50	7,00
5	Tổng doanh thu	60.000	65.000	70.000
6	Tổng chi phí	55.800	59.150	62.600
7	Lợi nhuận thực hiện	4.200	5.850	7.400
8	Lợi nhuận thực hiện/Vốn điều lệ	6,84%	9,52%	12,05%
9	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	3.276	4.563	5.920
10	Lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ	5,33%	7,43%	9,64%
11	Trích lập các quỹ	491	684	888
12	Tỷ lệ trích lập các Quỹ so với LNST			
	- Quỹ Dự phòng tài chính	5%	5%	5%
	- Quỹ Đầu tư phát triển	5%	5%	5%
	- Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	5%	5%	5%
13	Lợi nhuận sau thuế để chi cổ tức	2.764	3.686	4.914
14	Cổ tức/ Vốn điều lệ	4,5%	6,0%	8,0%

Nguồn: MTĐT PHÚ YÊN

Cơ sở cho việc lập kế hoạch kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa như sau:

- Vốn điều lệ của doanh nghiệp dự kiến sẽ không thay đổi trong 3 năm đầu sau khi đi vào hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, do đã phù hợp với quy mô hiện tại của Công ty.
- Tỷ lệ cổ tức các năm phù hợp với lợi nhuận của công ty.

6. Biện pháp thực hiện

Để thực hiện các chỉ tiêu trên, Công ty phải tiến hành đồng bộ các giải pháp:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển dài hạn của Công ty;

- Trên cơ sở Điều lệ được thông qua, Công ty sẽ hoàn thiện các quy chế, quy trình nghiệp vụ phù hợp với các quy định của Nhà nước và pháp luật theo hướng khuyến khích, tạo điều kiện chủ động, phát huy tính sáng tạo của các bộ phận quản lý và đơn vị trực thuộc. Trong đó, Công ty sẽ ưu tiên xây dựng quy chế trả lương và quy chế quản lý tài chính nội bộ.
- Chú trọng tăng cường công tác đối ngoại để tranh thủ sự ủng hộ của các cấp lãnh đạo và ban ngành địa phương và không ngừng củng cố và mở rộng quan hệ với các tổ chức quốc tế trong hoạt động bảo vệ môi trường.
- Chủ động tìm kiếm đối tác trong kinh doanh và mở rộng địa bàn hoạt động, kể cả lĩnh vực công ích và các hoạt động kinh doanh khác.
- Để hoạt động kinh doanh có hiệu quả, phải thực hiện cơ chế đặt hàng theo đơn giá mới với chính quyền địa phương trong hoạt động công ích.
- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống đánh giá nhân sự, thường xuyên tổ chức đánh giá lại đội ngũ cán bộ quản lý, theo từng thời kỳ. Sau chính thức chuyển sang mô hình công ty cổ phần, ban lãnh đạo sẽ tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức từ bộ phận quản lý đến các bộ phận trực tiếp theo hướng gọn nhẹ, phù hợp với ngành nghề đào tạo, năng lực sở trường. Những cán bộ không đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ thì Công ty sẽ đào tạo lại hoặc bố trí việc làm khác cho phù hợp. Công ty ưu tiên nhận những người đã qua đào tạo cơ bản, tốt nghiệp đại học loại khá, giỏi theo nhu cầu sử dụng trong từng thời điểm cụ thể.
- Tiếp tục đánh giá lại tình hình tài chính, vật tư thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty. Trên cơ sở đó có kế hoạch sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí. Những tài sản không cần dùng sẽ thanh lý, chuyển nhượng để thu hồi vốn, hoặc đầu tư cho hoạt động khác có hiệu quả hơn.
- Áp dụng phương pháp quản lý tiên tiến hiện đại vào công tác quản lý của Công ty.
- Khai thác và mở rộng thị trường hoạt động, đồng thời phát triển thêm ngành nghề kinh doanh trong thời gian tới.

PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Đối tượng mua cổ phần

- Đối tượng mua cổ phần bao gồm: Cán bộ công nhân viên (CBCNV) Công ty và các nhà đầu tư trong và ngoài nước mua thông qua đấu giá (theo Điều 6 và Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP).
- Cổ phần phát hành cho CBCNV được phân phối theo danh sách được duyệt.
- Cổ phần phát hành cho các nhà đầu tư khác được phân phối thông qua hình thức đấu giá công khai.

2. Phương thức chào bán

2.1 Cổ phần người lao động được mua ưu đãi

Gồm 2 hình thức chi tiết như sau:

- *Cổ phần CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “*giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)*”.

- Tổng số CBCNV có tên trong danh sách lao động Công ty ngày 02/08/2013 là: 319 người;
- Tổng số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 319 người;
- Tổng số năm công tác toàn bộ số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 3.278 năm.

Danh sách CBCNV mua cổ phiếu theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước theo Phụ lục đính kèm.

Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là **327.800 cổ phần** với tổng mệnh giá là **3.278.000.000 đồng** chiếm **5,34%** vốn điều lệ công ty cổ phần.

Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá cổ phần công khai ra công chúng.

- *Cổ phần CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần*

Theo quy định tại Khoản 2c Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “*Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được xác định là giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)*”.

Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là **168.400** cổ phần với tổng mệnh giá là **1.684.000.000 đồng** chiếm **2,74%** vốn điều lệ công ty cổ phần. Trong đó, số cổ phần mà người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao đăng ký mua là **33.000 cổ phần**. Tiêu chí xác định người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao đã được thông qua tại Đại hội công nhân viên chức bất thường Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên được tổ chức vào ngày 15/09/2013, bao gồm:

- **Đối với cấp quản lý:**
 - Chức vụ nắm giữ tại Công ty: từ Đội phó trở lên.
 - Hệ số phụ cấp từ 0,1 trở lên.
- **Đối với cấp nhân viên:** Được công nhận Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở từ 02 năm liên tục trở lên trước khi công ty có Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp.

2.2 Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn

Tổ chức Công đoàn Công ty không đăng ký tham gia mua cổ phần

2.3 Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Không có nhà đầu tư chiến lược tham gia mua cổ phần.

2.4 Cổ phần bán đấu giá công khai ra bên ngoài

- Tổng số cổ phần thực hiện bán đấu giá công khai ra bên ngoài là **2.513.870 cổ phần**, chiếm **40,92%** vốn điều lệ.
- Giá khởi điểm là **10.000 đồng /cổ phần**.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Chi tiết cụ thể nguyên tắc đấu giá mua cổ phần nhà đầu tư vui lòng xem tại “Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên” được công bố công khai cho các nhà đầu tư.

3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- Đối với nhà đầu tư mua thông qua đấu giá: theo Quy chế đấu giá do Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM ban hành.
- Đối với cán bộ công nhân viên: Sau khi tổ chức bán đấu giá ra bên ngoài và xác định giá đấu thành công.

II. LOẠI CỔ PHẦN

Tất cả cổ phần của MTĐT PHÚ YÊN tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông.

Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA

Số tiền thu được từ việc bán bớt phần vốn Nhà nước, sau khi trừ đi các khoản chi phí thực hiện cổ phần hóa, sẽ được chuyển về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp. Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại mục III Chương II Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

IV. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro về kinh tế

Nhu cầu về một môi trường sạch đẹp, các dịch vụ công cộng hiện đại luôn gắn liền với mức độ tăng trưởng của nền kinh tế và sự phát triển của xã hội. Năm 2012, trong bối cảnh chung về tình hình kinh tế thế giới trì trệ do hậu quả từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu và cuộc khủng hoảng nợ công kéo dài ở các nước Châu Âu, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức khi tốc độ tăng trưởng kinh tế có xu hướng giảm, lạm phát có chiều hướng tăng cao, tỷ giá biến động, ... Tuy nhiên, sau những nỗ lực ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ, dấu hiệu khả quan về sự phục hồi của nền kinh tế trong năm 2013 đã bắt đầu xuất hiện với những cải thiện kinh tế vĩ mô của sáu tháng đầu năm: mức tăng lạm phát giảm (CPI 6 tháng đầu năm 2013 tăng 2,4% so với tháng 12 năm trước), ước tính các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã giải ngân được 5,7 tỷ USD tăng 5,6% với cùng kỳ năm 2012... Sự phục hồi của nền kinh tế là điều kiện tốt cho sự đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, kỹ thuật bao gồm cải tạo môi trường cảnh quan, xây dựng hệ thống chiếu sáng đô thị, hệ thống cây xanh trong thành phố...

Hơn nữa, trình độ phát triển của Việt Nam vẫn còn tương đối thấp, đầu tư để phát triển cơ sở hạ tầng, dịch vụ công cộng hiện vẫn là nhu cầu thiết yếu của Chính phủ để đảm bảo sự phát triển bền vững của xã hội. Đây cũng chính là tiền đề phát triển cho Công ty kể từ khi chuyển đổi sang mô hình công ty cổ phần.

2. Rủi ro pháp lý

Hệ thống luật pháp Việt Nam hiện nay vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, nên việc vận dụng pháp luật vào thực tế hoạt động kinh doanh còn khó khăn, không kịp thời và

thiếu nhất quán. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp, chồng chéo nhau trong vấn đề đất đai nói riêng, hệ thống văn bản pháp quy nói chung.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau (Luật Doanh nghiệp, Luật Bảo vệ Môi trường,...). Dự kiến các sắc luật này vẫn cần có sự sửa đổi cho phù hợp hơn. Sự thay đổi sẽ phần nào tác động hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, Công ty sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

Tuy nhiên, có thể thấy rằng cùng với xu hướng phát triển của nền kinh tế, hệ thống pháp lý cũng sẽ ngày càng được hoàn thiện hơn, các thủ tục hành chính cũng thông thoáng hơn. Do đó, hoạt động kinh doanh của các công ty trong lĩnh vực công ích, bảo vệ môi trường nói riêng và của cả nền kinh tế nói chung hứa hẹn sẽ có một hành lang pháp lý vững chắc và rõ ràng hơn.

3. Rủi ro đặc thù

Với đặc điểm là một đơn vị cung ứng các dịch vụ công ích, cung ứng và chăm sóc cây xanh, cảnh quan thành phố, quản lý hệ thống chiếu sáng điện đường, hoạt động của Công ty chịu tác động trực tiếp và rất mạnh mẽ của yếu tố khí hậu.

Là một thành phố gần biển, khi vào mùa mưa lũ, gió bão tàn phá hệ thống cây xanh và gây đổ hệ thống đèn đường chiếu sáng cũng ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty và đây cũng là yếu tố khách quan không thể tránh khỏi.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam đang trong thời kỳ điều chỉnh do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ sự suy giảm kinh tế chung. Mặt khác, tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định, đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ và dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế, dẫn đến tình hình giao dịch của cổ phiếu cả trên thị trường niêm yết và thị trường OTC không thật sôi động. Do đó việc chào bán cổ phần ra công chúng vào thời điểm này sẽ gặp một số khó khăn và điểm bất lợi nhất định. Tuy nhiên, những phản ứng tích cực của nền kinh tế với các chính sách điều tiết của Chính phủ thời gian gần đây và niềm tin dường như phần nào được lấy lại nơi các nhà đầu tư có thể hứa hẹn sự trở lại sôi động hơn của thị trường chứng khoán thời gian sắp tới.

5. Rủi ro khác

Bên cạnh các rủi ro hệ thống và rủi ro cá biệt như trên, Công ty cũng như các đơn vị kinh tế khác, sẽ chịu ảnh hưởng và bị tổn thất trong trường hợp xảy ra các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai (bão, lụt, động đất,...), hỏa hoạn,...

V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

❖ *Ban chỉ đạo cổ phần hóa*

Ông	Trần Văn Anh	Phó Giám đốc Sở Tài chính – Trưởng ban
Ông	Trần Thiện Kim	Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư – Ủy viên
Ông	Nguyễn Phát	Phó Giám đốc Sở Lao động Thương binh và Xã hội – Ủy viên
Ông	Hồ Đức Hùng	Phó Chủ tịch UBND Thành phố Tuy Hoà – Ủy viên
Ông	Huỳnh Kim Toàn	Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên – Ủy viên

❖ *Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa*

Ông	Phan Đôn Duyên	Trưởng phòng Tài chính doanh nghiệp Sở Tài chính – Tổ trưởng
Ông	Phạm Văn Hùng	Phó trưởng phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư – Tổ phó
Ông	Huỳnh Kim Toàn	Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên – Tổ viên
Ông	Trịnh Anh Văn	Trưởng phòng Lao động tiền lương – Bảo hiểm xã hội Sở Lao động Thương binh và Xã hội – Tổ viên
Ông	Lê Thành Thoại	Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế hoạch thuộc UBND thành phố Tuy Hoà – Tổ viên
Bà	Đỗ Thị Ngọc Huyền	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên – Tổ viên
Ông	Phạm Quốc Duy	Trưởng phòng Kế hoạch, Bí thư Đoàn thanh niên Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên – Tổ viên
Ông	Trần Minh Hoàng	Phó Trưởng phòng Kế hoạch, Ủy viên BCH Công đoàn Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên – Tổ viên

❖ *Đơn vị tư vấn*

Bà	Trương Nguyễn Thiên Kim	Giám đốc Tư vấn Tài chính doanh nghiệp Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
----	-------------------------	---

VI. CAM KẾT

Việc đánh giá, lựa chọn thông tin và ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các số liệu và phương án cổ phần hóa đã được duyệt của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên. Chúng tôi cung cấp thông tin với mục đích giúp nhà đầu tư có được những nhận định đúng đắn và khách quan trước khi tham dự đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo kỹ Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị Phú Yên.

Chúc các nhà đầu tư tham dự buổi đấu giá thành công.

Xin trân trọng cảm ơn.

TP. Tuy Hòa, ngày 03 tháng 10 năm 2013

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

TRƯỞNG BAN



PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH

Trần Văn Anh

CÔNG TY TNHH MTV MÔI TRƯỜNG

ĐÔ THỊ PHÚ YÊN

GIÁM ĐỐC



HUỲNH KIM TOÀN