

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP  
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG  
ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI**

**Địa chỉ: 12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**



# **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG**

## **CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI**

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban đấu giá bán cổ phần Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.



**TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM**

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, Tp. HCM

Website: [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)



**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Địa chỉ: 8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM

Website: [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)

*Thành Phố Hồ Chí Minh, tháng 07 năm 2015*





# MỤC LỤC

## PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ .....3

1. Căn Cứ Pháp Lý Của Đợt Chào Bán Cổ Phần Lần Đầu Ra Công Chúng Của Công Ty ..... 4
2. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Bản Công Bố Thông Tin .....4
3. Các Thuật Ngữ Viết Tắt .....6

## PHẦN II: TÌNH HÌNH VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA .....7

1. Giới thiệu về Công ty.....7
2. Ngành nghề kinh doanh .....7
3. Quá trình hình thành và phát triển .....8
4. Các thành tích đạt được .....9
5. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu .....10
6. Cơ cấu quản lý và tổ chức.....11
7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa.....14
8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....17
9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành.....22
10. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước cổ phần hóa .....22
11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....31

## PHẦN III: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA .....35

1. Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa .....35
2. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của công ty sau khi cổ phần hoá .....39
3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ.....44
4. Rủi ro dự kiến .....45

## PHẦN IV: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....47

1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần .....47
2. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá.....51



**PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ**  
**TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG**

Tổ chức có cổ phiếu được chào bán:	<b>CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI</b>
Vốn điều lệ của tổ chức được chào bán:	<b>300.000.000.000 đồng</b>
Số lượng cổ phần đang lưu hành:	30.000.000 cổ phần
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Loại cổ phần bán đấu giá:	Cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần bán đấu giá:	<b>4.248.600 cổ phần</b>
Chiếm tỷ lệ:	14,16% vốn điều lệ
Phương thức chào bán:	Đấu giá công khai thông qua Sở GDCK TPHCM
Giá khởi điểm bán đấu giá:	<b>10.100 đồng/cổ phần</b>
Bước giá	100 đồng
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai
Số lượng cổ phần đăng ký mua tối đa:	4.248.600 cổ phần
Số lượng cổ phần đăng ký mua tối thiểu:	100 cổ phần
Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa:	4.248.600 cổ phần
Địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham dự, nộp tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần:	Tại các đại lý đấu giá
Thời gian đăng ký tham dự, nộp tiền đặt cọc, nhận và nộp phiếu đấu giá, thời gian tổ chức đấu giá:	Theo Quy chế đấu giá
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở GDCK TPHCM, 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, Tp.HCM
Đặt cọc:	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.

CÔNG TY  
 TNHH  
 THÀNH VIÊN  
 DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG  
 ĐÔ THỊ  
 ĐỒNG NAI  
 CH. T. Đ. Đ.



## 1. Căn Cứ Pháp Lý Của Đợt Chào Bán Cổ Phần Lần Đầu Ra Công Chúng Của Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Thông tư 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 doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Văn bản số 1260/UBND-KT ngày 18/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai.
- Văn bản số 3364/UBND-KT ngày 11/5/2015 của UBND Tỉnh Đồng Nai v/v Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược của Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai.
- Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 28/7/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai thành công ty cổ phần.

## 2. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Bản Công Bố Thông Tin

### 2.1. Ban chỉ đạo cổ phần hoá

Ông Huỳnh Văn Huệ	Phó Giám đốc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai	Trưởng ban
Ông Bạch Văn Hiền	Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc Cty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai	Phó trưởng ban thường trực
Ông Ngô Minh Dũng	Phó Giám đốc Sở Nội vụ tỉnh Đồng Nai	Thành viên
Ông Đặng Minh Đức	Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường	Thành viên



Ông Phạm Văn Cộng	Phó Giám đốc Sở Lao động Thương binh và Xã hội	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Chiến	Phó TP.Phát triển Kinh tế ngành – Sở Kế hoạch và Đầu tư	Thành viên
Ông Phạm Văn Bình	TP.Quản lý Hạ tầng – Sở Xây dựng	Thành viên
Ông Từ Nam Thành	TP.Thẩm định – Sở Giao thông vận tải	Thành viên
Ông Trần Anh Tú	Chi cục trưởng – Chi cục Tài Chính Doanh nghiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Danh	Phó Tổng Giám đốc - Cty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai	Thành viên

## 2.2. Tổ chức phát hành

### CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI

Ông Bạch Văn Hiền	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc (Người đại diện theo pháp luật)
Ông Võ Thành Tín	Phó tổng giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Danh	Phó tổng giám đốc
Bà Trần Võ Hoài Hương	Kế toán Trưởng kiêm Giám đốc tài chính

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, giá trị doanh nghiệp và triển vọng phát triển của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai.

## 2.3. Tổ chức tư vấn

### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Ông Võ Hữu Tuấn	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh
Ông Nguyễn Văn Khánh	Trưởng phòng tư vấn chi nhánh Tp.HCM

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai cung cấp nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.



### 3. Các Thuật Ngữ Viết Tắt

Công ty:	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai
Sonadezi:	Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp/Tổng Công ty Sonadezi
Cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
MTV:	Một thành viên
CTCP:	Công ty cổ phần
UBND:	Ủy ban nhân dân
Sở GDCK TPHCM:	Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
CPH:	Cổ phần hóa
BCTC:	Báo cáo tài chính
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
TSCĐ:	Tài sản cố định
HĐND:	Hội đồng nhân dân
BVSC:	Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Việt
XDCBDD:	Xây dựng cơ bản dở dang
KCN:	Khu công nghiệp
HĐTV:	Hội đồng thành viên
HĐ:	Hợp đồng



## PHẦN II: TÌNH HÌNH VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

### 1. Giới thiệu về Công ty

Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai do Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi) sở hữu 100% vốn.

- ◆ Tên tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI
- ◆ Tên tiếng Anh: DONG NAI URBAN ENVIRONMENT SERVICES COMPANY LIMITED
- ◆ Tên viết tắt: CÔNG TY DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
- ◆ Logo: đã được đăng ký nhãn hiệu theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 148133 do Cục Sở hữu trí tuệ – Bộ khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số 11657/QĐ-SHTT ngày 23/6/2010 và Quyết định sửa đổi số 23501/QĐ-SHTT ngày 20/12/2010.



- ◆ Trụ sở: 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- ◆ Điện thoại: (061) 3951771
- ◆ Fax: (061) 3952505
- ◆ Email: urencodongnai@yahoo.com.vn
- ◆ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600274914 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/8/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10/7/2015.

### 2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau:

- Quét dọn đường phố, vỉa hè;



- Thu gom rác thải sinh hoạt;
- Dịch vụ lau dọn vệ sinh;
- Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn (rác sinh hoạt và công nghiệp, y tế); Xử lý nước thải;
- Kinh doanh và tái chế phế liệu, sản xuất phân hữu cơ (không tái chế và sản xuất tại trụ sở Công ty)
- Duy tu, sửa chữa các hệ thống công trình thoát nước, vỉa hè, cầu đường;
- Thi công xây dựng công trình giao thông, dân dụng; San lấp mặt bằng;
- Quản lý chăm sóc công viên công cộng, hoa viên, cây xanh, hoa kiểng đường phố; Mua bán, trồng và cắt tỉa tạo hình cây xanh, hoa kiểng các loại
- Thi công xây dựng, duy tu bảo dưỡng công trình công viên cây xanh;
- Quản lý, vận hành và duy tu sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống đèn tín hiệu giao thông; Khảo sát thiết kế và thi công các công trình điện chiếu sáng, điện trang trí, điện trung thế và trạm biến áp đến 35KV;
- Dịch vụ mai táng, hỏa táng, xây mộ; Đầu tư, xây dựng, quản lý và khai thác nghĩa trang;
- Xây dựng, quản lý các dịch vụ và duy tu bảo dưỡng phục vụ khu dân cư;
- Đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh du lịch, khách sạn, khu vui chơi giải trí, dịch vụ ăn uống, chợ đêm;
- Sản xuất, mua bán, lắp đặt các thiết bị môi trường; Đại lý phân phối các thiết bị về môi trường.

### 3. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai là doanh nghiệp do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ. Ngành nghề kinh doanh của công ty là cung cấp các dịch vụ công cộng đô thị.

Tiền thân của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai là Công ty Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa được thành lập vào cuối năm 1994, theo Quyết định số 3262/QĐ-UBT ngày 26/12/1994 của UBND tỉnh Đồng Nai trên cơ sở sát nhập 02 đơn vị là Xí nghiệp Chế biến gỗ gia dụng và Công ty Vệ sinh thành phố Biên Hòa.





Tháng 4/2008, chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Môi trường Đô thị Biên Hòa theo Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 08/4/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Đến 7/2010 đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai theo Quyết định số 1983/QĐ-UBND ngày 29/7/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Từ 31/12/2014 trở về trước, cơ quan chủ quản của Công ty là Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Từ 01/01/2015, Công ty là doanh nghiệp thành viên (công ty con) của tổ hợp Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp.

Công ty là doanh nghiệp Nhà nước, do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, có pháp nhân kinh tế hạch toán độc lập, hoạt động theo Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

#### 4. Các thành tích đạt được

Được thành lập từ năm 1994, những ngày đầu mới đi vào hoạt động, Công ty còn nhiều khó khăn, nhưng các thế hệ lãnh đạo công ty cùng với tập thể công nhân viên chức - lao động công ty đã tích cực, chủ động điều hành sản xuất kinh doanh, khai thác có hiệu quả máy móc, thiết bị, bố trí, sử dụng phương tiện và lao động hợp lý, đầu tư liên tục cho phát triển sản xuất kinh doanh đúng hướng, đồng thời được sự hỗ trợ, giúp đỡ của lãnh đạo và các ban ngành của thành phố, của tỉnh và của các địa phương, đơn vị.

Qua 20 năm hoạt động của Chi bộ (1995 – 2014), Chi bộ được Thành ủy Biên Hòa xét công nhận Chi bộ đạt trong sạch vững mạnh và trong sạch vững mạnh tiêu biểu 18 năm liền (1995-2010, 2012 -2013); riêng năm 2011 đạt Chi bộ hoàn thành tốt nhiệm vụ, năm 2014 Chi bộ đạt trong sạch vững mạnh.

Công đoàn cơ sở công ty hoàn thành tốt nhiệm vụ chức năng của mình đối với người lao động. Từ năm 1994 đến nay, Công đoàn cơ sở Công ty liên tục được UBND tỉnh Đồng Nai, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Liên đoàn Lao động tỉnh Đồng Nai, Liên đoàn Lao động thành phố Biên Hòa tặng Bằng khen, Giấy khen đã có thành tích trong phong trào thi đua yêu nước và các phong trào của công nhân viên chức lao động, được nhận Cờ thi đua của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam.

Công ty được Thủ tướng chính phủ tặng Bằng khen năm 2000; được Thủ tướng Chính phủ tặng cờ thi đua xuất sắc năm 2001; được Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao động hạng Ba năm 2005, Huân chương lao động hạng Nhì năm 2011.

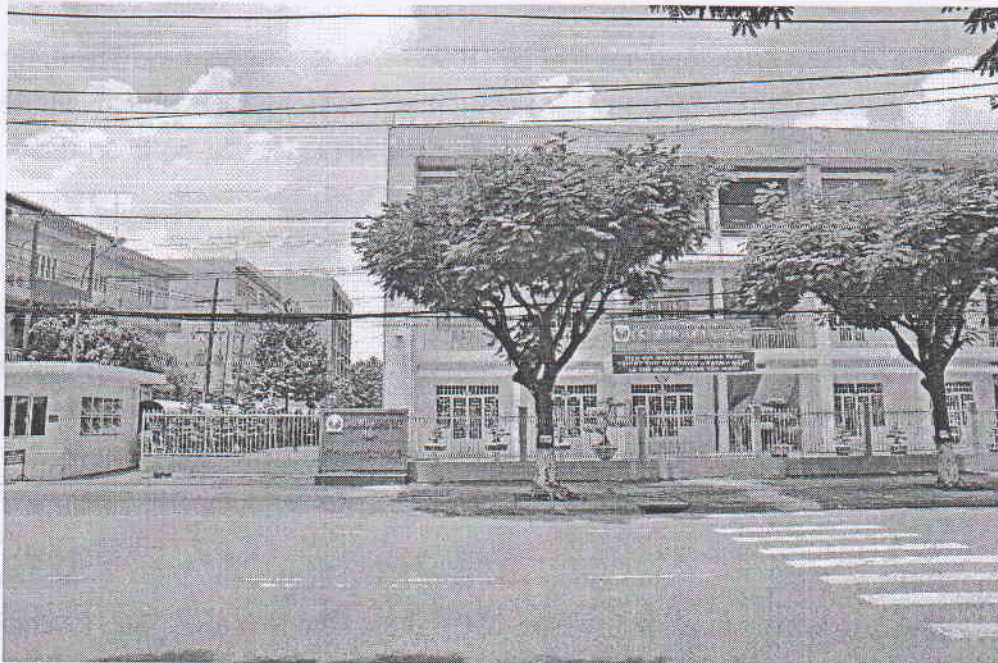
02  
C  
T  
T  
V  
Đ  
Đ  
H

## 5. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất và cung ứng các sản phẩm, dịch vụ về công ích đô thị. Những sản phẩm dịch vụ chủ yếu của Công ty được Nhà nước đặt hàng trong 20 năm qua gồm:

- ✧ Quét đường: Năm 1995 công ty thực hiện quét 50.400.000 m<sup>2</sup> đường, đến năm 2014 là 239.337.000 m<sup>2</sup> đường, tăng 4,75 lần.
- ✧ Rác công cộng: Năm 1995 công ty thực hiện được 11.092 tấn , đến năm 2014 là 188.854 tấn , tăng 17 lần.
- ✧ Quản lý công viên: Năm 1995 quản lý 4,65 ha công viên, đến năm 2014 diện tích công viên được thuê bao quản lý, chăm sóc được tăng lên là 15,66 ha, tốc độ phát triển tăng 3,4 lần và nhận quản lý, chăm sóc cho hơn 4ha thảm cỏ, hoa kiểng ở các dải phân cách đường phố.
- ✧ Quản lý cây xanh đường phố: Năm 1997 Công ty được giao quản lý, chăm sóc, cắt tỉa hệ thống cây xanh trong thành phố với số lượng là 1.306 cây, đến nay là 12.643 cây, tăng 9,7 lần.
- ✧ Quản lý vận hành hệ thống chiếu sáng trong thành phố: Năm 1999 là 1.805 bóng đèn, đến nay công ty đã quản lý vận hành 10.116 bóng, tăng 5,6 lần

### Một số hình ảnh về công ty



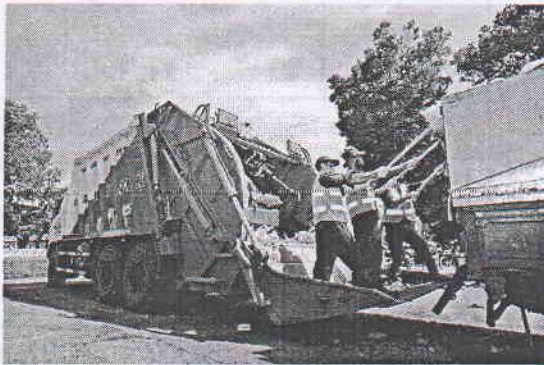
Trụ sở văn phòng



Xí nghiệp Môi trường Biên Hòa



Trạm Xử lý rác y tế



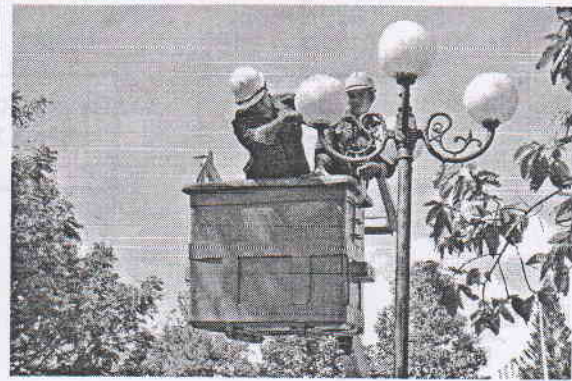
Công nhân Đội Xúc vận chuyển đang làm việc



Công nhân Xí nghiệp Quản lý công viên đang làm việc



Xí nghiệp Môi trường Vĩnh Cửu

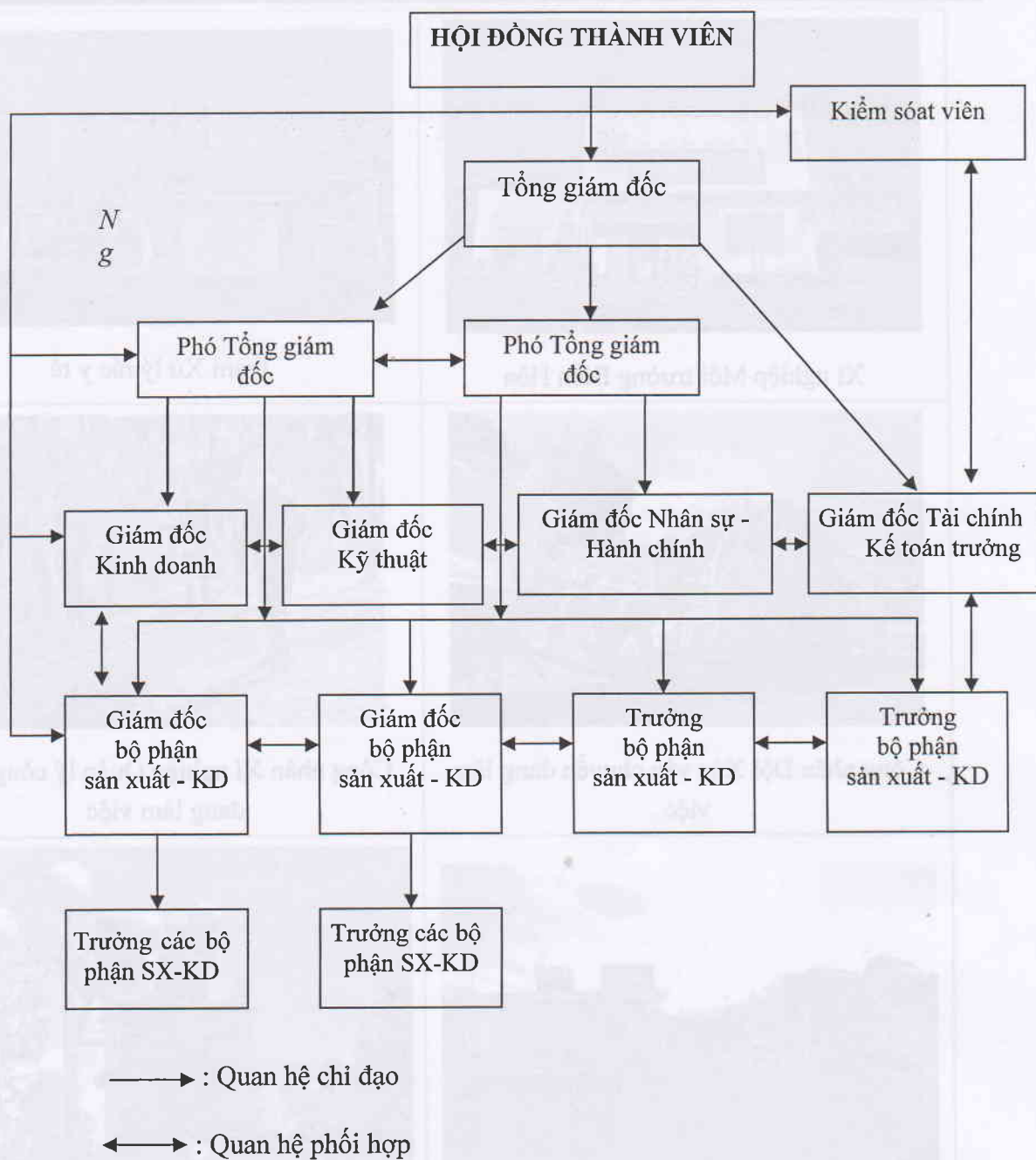


Công nhân Đội chiếu sáng công cộng đang làm việc

## 6. Cơ cấu quản lý và tổ chức

### 6.1 Sơ đồ tổ chức trước khi cổ phần hóa

Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai được tổ chức theo mô hình như sau:



Nguồn: Công ty cung cấp

## 6.2 Ban lãnh đạo

### - Hội đồng thành viên:

- ✓ Ông Bạch Văn Hiền - Chủ tịch HĐQT
- ✓ Ông Nguyễn Ngọc Danh - Thành viên HĐQT
- ✓ Ông Võ Thành Tín - Thành viên HĐQT



✓ Ông Trần Ngọc Hải Sơn - Thành viên HĐQT

✓ Bà Trần Võ Hoài Hương- Thành viên HĐQT

- **Ban Giám đốc:**

✓ Ông Bạch Văn Hiền - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

✓ Ông Võ Thành Tín - Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc

✓ Ông Nguyễn Ngọc Danh - Phó Tổng giám đốc

- **Kế toán trưởng kiêm giám đốc tài chính:**

✓ Bà Trần Võ Hoài Hương

**6.3 Người lao động**

Tính đến thời điểm cổ phần hóa, tổng số lao động tại Công ty là 726 người, được phân loại như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng
<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>726</b>	<b>100%</b>
Trình độ đại học và trên đại học	89	12,26%
Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	31	4,27%
Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	606	83,47%
<b>Theo loại hợp đồng lao động</b>	<b>726</b>	<b>100%</b>
Biên chế	5	0,69%
Hợp đồng không thời hạn	641	88,29%
Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	72	9,92%
Hợp đồng thời hạn 6 tháng + thử việc	8	1,10%
<b>Theo giới tính</b>	<b>726</b>	<b>100%</b>
Nam	582	80,17%
Nữ	144	19,83%

*Nguồn: Phương án cổ phần hóa của Công ty*

## 7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 1260/QĐ-UBND ngày 18/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai, giá trị Công ty như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 của Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai là **408.653.496.135** đồng.

Trong đó:

- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai tại thời điểm 31/12/2014 để cổ phần hóa là **264.992.627.127** đồng.

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp chi tiết như sau:

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu số sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	2	3	(4=3-2)
<b>A.TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)</b>	<b>438.503.609.280</b>	<b>408.653.496.135</b>	<b>(29.850.113.145)</b>
<b>I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn</b>	<b>197.729.259.312</b>	<b>149.155.929.935</b>	<b>(48.573.329.377)</b>
1. Tài sản cố định	84.124.694.333	93.436.059.763	9.311.365.430
- TSCĐ hữu hình	84.124.694.333	93.436.059.763	9.311.365.430
- TSCĐ là BĐS đầu tư	-	-	-
- TSCĐ vô hình	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.000.000.000	9.250.000.000	4.250.000.000
3. Chi phí XDCB dở dang	108.474.004.979	46.339.310.172	(62.134.694.807)
4. Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
6. Tài sản dài hạn khác	130.560.000	130.560.000	-
<b>II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>240.774.349.968</b>	<b>240.774.360.574</b>	<b>10.606</b>
1. Tiền và Các khoản tương đương tiền	41.934.821.373	41.934.831.979	10.606
- Tiền mặt tồn quỹ	1.808.010.894	1.808.021.500	10.606
- Tiền gửi ngân hàng	15.538.991.225	15.538.991.225	-
- Các khoản tương đương tiền	24.587.819.254	24.587.819.254	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu	190.181.352.354	190.181.352.354	-
- Phải thu khách hàng	187.644.900.860	187.644.900.860	-



Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
- Trả trước cho người bán	1.317.671.939	1.317.671.939	-
- Phải thu nội bộ	67.940.325	67.940.325	-
- Các khoản phải thu khác	1.160.901.730	1.160.901.730	-
- Các khoản dự phòng phải thu khó đòi	(10.062.500)	(10.062.500)	-
4. Vật tư, hàng hóa tồn kho	7.910.053.216	7.910.053.216	-
5. TSLĐ khác	748.123.025	748.123.025	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
7, CCDC phân bổ hết vào chi phí đánh giá lại		353.530.000	353.530.000
<b>III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN</b>	-	<b>18.369.675.626</b>	<b>18.369.675.626</b>
<b>IV. Giá trị quyền sử dụng đất</b>	-	-	-
<b>B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DỪNG (Chi ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)</b>	-	-	-
<b>I. TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	-	-	-
1. Tài sản cố định	-	-	-
<i>Trong đó: TS đầu tư = Quỹ khen thưởng + Quỹ phúc lợi</i>	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí XDCB dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-
<b>II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	-	-	-
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2. Hàng hoá tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
<b>C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	-	-	-
<b>I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn</b>	-	-	-
1. Tài sản chờ xử lý	-	-	-
2. Tài sản chờ bàn giao	-	-	-
<b>II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	-	-	-
<b>D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI (Không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)</b>	<b>108.716.332</b>	<b>108.716.332</b>	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)</b>	<b>438.612.325.612</b>	<b>408.762.212.467</b>	<b>(29.850.113.145)</b>
<b>Trong đó:</b>	-	-	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)</b>	<b>438.503.609.280</b>	<b>408.653.496.135</b>	<b>(29.850.113.145)</b>



Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
E1. NỢ THỰC TẾ PHẢI TRẢ	143.473.635.750	143.473.635.750	-
Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2. NGUỒN KINH PHÍ SỰ NGHIỆP	187.233.258	187.233.258	
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP {A - (E1 + E2 + E3)}</b>	<b>294.842.740.272</b>	<b>264.992.627.127</b>	<b>(29.850.113.145)</b>

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty tại ngày 31/12/2014

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa sau khi đánh giá lại giảm 29.850.113.145 đồng so với giá trị sổ sách là do:

- Tăng giá trị Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn : 10.606 đ
- Giảm giá trị Tài sản cố định và đầu tư dài hạn : (29.850.123.751) đ

Trong đó:

- ┆ Tăng giá trị nhà cửa vật kiến trúc : 3.350.617.453đ
- ┆ Tăng giá trị máy móc thiết bị : 694.222.440đ
- + Tăng giá trị phương tiện vận tải truyền dẫn : 5.232.401.361đ
- + Tăng giá trị thiết bị dụng cụ quản lý : 34.124.177đ
- + Tăng giá trị công cụ dụng cụ phân bổ hết giá trị : 353.530.000đ
- + Lợi thế kinh doanh : 18.369.675.626đ
- + Các khoản đầu tư tài chính dài hạn : 4.250.000.000đ
- + Giảm giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang : (62.134.694.807)đ

Nguyên nhân giảm giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang 62.134.694.807đ là do xác định lại phần vốn Ngân sách cấp phát cho Công ty để bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Bãi rác Vĩnh Cửu và thực hiện dự án Đường vào nghĩa trang Long Bình như sau:

- Dự án Bãi rác Vĩnh Cửu Công ty được cấp : 46.326.161.807đ
- Dự án Đường vào Nghĩa trang Long Bình : 15.808.533.000đ





Hai dự án này sẽ bàn giao lại cho đơn vị khác tiếp quản nên không tính vào giá trị doanh nghiệp và ghi giảm nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản khoản vốn được cấp phát này.

**8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp**

**8.1 Thực trạng về tài sản cố định**

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán và đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (ngày 31/12/2014) như sau:

*Đvt: triệu đồng*

ST T	Tên tài sản	Giá trị sổ sách (*)		Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	TSCĐ đang dùng	276.828	192.418	220.068	139.595	(56.759)	(52.823)
I	TSCĐ hữu hình	168.354	83.944	173.729	93.256	5.375	9.311
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	89.798	42.153	95.173	45.504		3.351
2	Máy móc thiết bị	36.107	24.897	36.107	25.591		694
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	42.225	16.875	42.225	22.107		5.232
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	223	19	223	53		34
5	TSCĐ Khác	0	0	0	0	0	0
II	TSCĐ thuê tài chính						
III	TSCĐ vô hình						
IV	Chi phí XDCBDD	108.474	108.474	46.339	46.339	(62.135)	(62.135)
B	TSCĐ chờ thanh lý						
C	TSCĐ hình thành từ quỹ KT, quỹ PL	192	109	192	109		
D	TSCĐ bàn giao	13.526	180	13.526	180		
<b>Tổng cộng</b>		<b>290.545</b>	<b>192.707</b>	<b>233.786</b>	<b>139.884</b>	<b>(56.759)</b>	<b>(52.823)</b>

*Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị Công ty tại thời điểm 31/12/2014*

*(\*): Giá trị sổ sách TSCĐ tại ngày 31/12/2014 sau khi đã xử lý tài chính.*



### 8.2 Tổng số diện tích đất đai doanh nghiệp đang sử dụng

Diện tích đất Công ty hiện đang quản lý, sử dụng là: 1.089.809,3 m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích thuê đất trả tiền hàng năm: 42.408,1 m<sup>2</sup> và diện tích đất giao cho Công ty là 604.464,2 m<sup>2</sup> được tính vào giá trị doanh nghiệp. Chi tiết diện tích đất đai và văn phòng như sau:

Bảng chi tiết diện tích đất đai và văn phòng

STT	Loại hình đất đai	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (tỷ đồng)	Loại hình văn phòng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (tỷ đồng)
1	Đất thuê trả tiền hàng năm	42.408,1	1.200,0	Văn phòng	604.464,2	1.089.809,3
2	Đất giao cho Công ty	604.464,2	1.089.809,3			
<b>Tổng cộng</b>						

Bản Công bố Thông Tin - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai



Số TT	Hiện trạng đang sử dụng - Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng đất	Thời hạn	Khi chuyển sang công ty cổ phần	
							Phương án sử dụng đất	Hình thức Thuê đất
1	Văn phòng trụ sở Công ty - Số 12Huyện Văn Nghệ, KP 2, P. Bửu Long, Biên Hòa, Đồng Nai	6.091,2	GCNQSDĐ số AN582190	Đất cơ sở SXKD	Thuê đất trả tiền hàng năm	01-01-2046	Văn phòng trụ sở Công ty	6.091,2
2	Văn Phòng Xí nghiệp Môi trườngBiên Hòa - p. Thống Nhất, TP. Biên Hòa	4.800,5	GCNQSDĐ số AN582280	Đất cơ sở SXKD	Thuê đất trả tiền hàng năm	01-01-2046	Văn phòng Xí nghiệp Môi trường Biên Hòa	4.800,5
3	Văn Phòng Xí nghiệp Môi trường Vĩnh Cửu - TT. Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu	3.074,4	GCNQSDĐ số BL525706	Đất cơ sở SXKD	Thuê đất trả tiền hàng năm	21-02-2062	Văn phòng Xí nghiệp Môi trường Vĩnh Cửu	3.074,4
4	Văn phòng đội cây xanh hoa kiếng - P. Trảng Dài, Biên Hòa	20.382,0	GCNQSDĐ số BD157051	Vườn ươm cây xanh hoa kiếng	Thuê đất trả tiền hàng năm	03-06-2060	Văn phòng đội cây xanh hoa kiếng	20.382,0
5	Phân xưởng xử lý chất thải - P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa	152.500,0	GCNQSDĐ số AO950289	Đất bãi thải, xử lý chất thải	Nhà nước giao đất không thu tiền	31-12-2010	Hoàn thành thủ tục đóng cửa trong tháng 06/2015	
6	Văn phòng Trung tâm nghĩa trang Biên Hòa - p. Tân Biên, TP. Biên Hòa	55.676,8	GCNQSDĐ số AN582312	Đất nghĩa trang	Nhà nước giao đất không thu tiền	Lâu dài	Tiếp tục sử dụng	

Bản Công bố Thông Tin - Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai



Số TT	Hiện trạng đang sử dụng - Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng đất	Thời hạn	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
							Phương án sử dụng đất	Hình thức Thuê đất	Hình thức giao đất
	<i>Phần nghĩa trang đã chôn lấp kín</i>	50.616,8	<i>Nghĩa trang đã đóng cửa, tiếp tục sử dụng để quản lý chăm sóc mộ từ di</i> <i>5.060 m<sup>2</sup> là TT hòa táng</i>				<i>Tiếp tục sử dụng</i>		50.616,8
	<i>Xin làm Trung tâm Hòa táng</i>	5.060,0	3317/QĐ. CT.UBT ngày 30/11/2000				<i>Trung tâm Hòa táng</i>	5.060,0	
7	<i>Nghĩa trang mở rộng - P. Tân Biên, TP. Biên Hòa</i>	10.956,4	GCNQSDĐ số AO946119	Đất nghĩa trang	Nhà nước giao đất không thu tiền	Lâu dài	<i>Nghĩa trang mở rộng</i>		10.956,4
8	<i>Nghĩa trang nhân dân thành phố Biên Hòa - P. Long Bình, TP. Biên Hòa</i>	327.991,0	GCNQSDĐ số AL653955	Đất nghĩa trang	Nhà nước giao đất không thu tiền	Lâu dài			324.991,0
	<i>Trạm xử lý rác y tế</i>	3.000,0	805/QĐ-UBND ngày 02/04/2010				<i>Trạm xử lý rác thải y tế</i>	3.000,0	
9	<i>Cửa hàng mai táng</i>	442,2	VB4852/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/12/2013 của Sở TNMT	Toàn bộ diện tích thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở đô thị (dự án lấn sông Đồng Nai), đã có chủ trương thu hồi					
10	<i>Khu xử lý chất thải sinh hoạt và công nghiệp</i>	507.914,8	1246/QĐ-UBND ngày 03/05/2012				<i>Khu xử lý chất thải sinh hoạt và công nghiệp</i>		
	<i>Khu xử lý chất thải sinh hoạt và công nghiệp</i>	217.900,0	Giấy CN đầu tư số 47121000435, ngày 11/11/2014				<i>Khu xử lý chất thải sinh hoạt và công nghiệp</i>		217.900,0



Số TT	Hiện trạng đang sử dụng - Địa chỉ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng đất	Hình thức đang sử dụng đất	Thời hạn	Khi chuyển sang công ty cổ phần		
							Phương án sử dụng đất	Hình thức Thuế đất	Hình thức giao đất
	UB giao Cty AIC xd nhà máy xử lý rác thải SH	290.014,8	2431/QĐ-UBND ngày 24/08/2012	QĐ chi giao đầu tư sx nhà máy xử lý rác, không giao đất.					
		1.089.809,3						42.408,1	604.464,2

Nguồn: Phương án cổ phần hóa CÔNG TY



**9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành**

**9.1 Công ty mẹ của tổ chức phát hành:**

**Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp**

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản, vận tải, dịch vụ.

Vốn điều lệ: 2.500 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu CÔNG TY của Công ty mẹ: 100% vốn điều lệ.

**9.2 Công ty con của tổ chức phát hành: không có.**

**9.3 Công ty liên kết, liên doanh của tổ chức phát hành:**

**- Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi**

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Sonadezi, Số 01, Đường số 01, Khu công nghiệp Biên Hòa I, Phường An Bình.

Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ bảo vệ môi trường; Dịch vụ khu công nghiệp, Kinh doanh nhà hàng và tổ chức sự kiện.

Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của CÔNG TY: 10% vốn điều lệ.

**10. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước khi cổ phần hóa, giai đoạn 2012 - 2014**

**10.1 Tình hình hoạt động kinh doanh**

**a. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ và doanh thu qua các năm**

Công ty hiện đang cung ứng dịch vụ môi trường đô thị chợ tỉnh Đồng Nai với giá trị qua các năm như sau:

STT	Dịch vụ	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
<b>I. Dịch vụ Nhà nước đặt hàng</b>					
1	Xúc vận chuyên	tấn	162.279,135	167.898,490	187.920,900

01/4  
 TY  
 KH  
 NH VI  
 TRUO  
 HI  
 NAI  
 005



STT	Dịch vụ	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
2	Xử lý rác công cộng	tấn	89.971,815	81.537,410	98.311,750
3	Xử lý rác trợ	tấn	30.973,640	28.456,110	31.746,360
4	Quét đường	m2	291.853.186,0	244.001.446,6	239.337.358,6
5	Duy trì dải phân cách	md	3.092.871	2.030.484	1.238.100
6	Chăm sóc công viên công cộng	ha/tháng	15,430	15,430	16,410
7	Chăm sóc vòng xoay, DPC	ha/tháng	4,490	4,198	3,569
8	Chăm sóc cây xanh đường phố	cây/tháng	11.028	12.028	13.419
9	Chăm sóc cây xanh tập trung	cây/tháng	1.405	1.405	1.405
10	Quản lý tủ điện	tủ/tháng	177	181	199
11	Quản lý đèn THGT	nút/tháng	40	42	43
12	Quản lý bóng đèn	bộ/tháng	8.634	8.735	10.157
13	Thay thế bóng đèn	bóng	1.447	1.259	1.252
14	Duy tu cầu	md/tháng	159,0	159,0	159,0
15	Duy tu đường BTN	km/tháng	119,400	104,765	122,870
16	Nạo vét mương, cống	m3	3.397,650	2.682,900	4.576,800
<b>II. Dịch vụ tự khai thác</b>					
1	Rác thùng	thùng	93.870,5	102.759,0	108.612,0
2	Rác chợ	tấn	5.112,35	6.310,28	6.540,53
3	Dọn vệ sinh	m3	72.121,6	66.201,5	67.141,0
4	Rút hầm vệ sinh	m3	5.282,5	6.285,0	5.187,0
5	Thu gom rác phố	bq hộ/tháng	102.623	113.214	123.277
6	Thu gom rác y tế	kg	287.689,9	253.440,1	284.444,1
7	Mai táng	d.vụ	68	61	57
8	Hỏa táng	d.vụ	1.485	1.608	1.413



STT	Dịch vụ	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
9	Xây mộ	cái	340	371	304
10	Xây kim tĩnh (xây mới)	cái	475	540	536
11	Chợ đêm	1000đ	2.095.932	2.092.236	2.398.214
12	Thi công CT cây xanh HK	1000đ		1.329.225	1.321.980
13	Thi công điện	1000đ		3.688.244	6.461.095

Nguồn: Phòng Kinh doanh Công ty cung cấp

**Tình hình phát triển khách hàng:** Số lượng khách hàng Công ty cung cấp dịch vụ thu gom vận chuyển rác tại các khu công nghiệp và trong nội ô thành phố trong 05 năm trước cổ phần hóa như sau:

- Năm 2010: 503 khách hàng.
- Năm 2011: 513 khách hàng (tăng 10 khách hàng so với năm 2010).
- Năm 2012: 539 khách hàng (tăng 26 khách hàng so với năm 2011).
- Năm 2013: 559 khách hàng (tăng 20 khách hàng so với năm 2012).
- Năm 2014: 573 khách hàng (tăng 14 khách hàng so với năm 2013).

Công ty luôn cố gắng tìm kiếm khách hàng: Nếu như năm 1995 khối lượng vận chuyển rác từ các đơn vị, cơ quan, xí nghiệp là 8.500 m<sup>3</sup>, thì đến năm 2014 tăng lên là 130.870 m<sup>3</sup>, tốc độ phát triển là 15,4 lần. Năm 1995 số lượng thu gom rác từ các hộ gia đình bình quân là 5.457 hộ/tháng, do tích cực tuyên truyền, vận động đến nay số hộ đăng ký đổ rác bình quân là 123.146 hộ/tháng, tốc độ phát triển là 22,6 lần.

**Cơ cấu doanh thu qua các năm**

Đvt: Triệu đồng

Nhóm Hàng hóa/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Nhà nước đặt hàng	150.946	61,1%	162.115	61,8%	160.154	59,6%
Giao kế hoạch	28.151	11,4%	30.731	11,7%	30.299	11,3%





Nhóm Hàng hóa/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Đơn vị tự khai thác	67.889	27,5%	69.346	26,5%	78.222	29,1%
<b>Tổng cộng</b>	<b>246.986</b>	<b>100%</b>	<b>262.192</b>	<b>100%</b>	<b>268.675</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2012-2014 của Công ty

#### a. Nguyên vật liệu

##### ♦ Nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty là thu gom vận chuyển và xử lý rác nên nguồn nguyên vật liệu đầu vào chủ yếu là nhiên liệu để vận chuyển các xe chuyên dùng thu gom vận chuyển rác như xăng, dầu; các hóa chất để xử lý mùi hôi, xử lý nước rỉ rác trong hoạt động xử lý rác.

Đối với các hoạt động còn lại thì chi phí chủ yếu là chi phí nhân công, bên cạnh đó, tùy từng hoạt động kinh doanh mà có các nguồn nguyên vật liệu đầu vào khác nhau như đối với hoạt động chăm sóc cây xanh, công viên nguồn nguyên vật liệu chủ yếu là các loại hoa kiểng, phân bón chăm sóc cây; hoạt động duy tu cầu đường nguồn nguyên vật liệu sử dụng là bột sơn, cát, đá, xi măng...

##### ♦ Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Nguồn nguyên liệu đầu vào của Công ty chủ yếu là xăng, dầu, hóa chất xử lý rác; ngoài ra còn có phân bón, vật liệu xây dựng... Những nguồn nguyên vật liệu này biến động theo sự biến động giá cả của thị trường.

##### ♦ Ảnh hưởng của giá cả nguyên liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Doanh thu của Công ty trong những năm qua ổn định nhờ vào nguồn doanh thu Nhà nước đặt hàng và nguồn doanh thu từ việc doanh nghiệp tự khai thác tăng dần hàng năm. Sự thay đổi giá cả nguyên vật liệu không làm ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty nhưng có ảnh hưởng đến chi phí của Công ty, từ đó làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

#### b. Chi phí sản xuất

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng



Yếu tố chi phí	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT
Giá vốn hàng bán	207.651	81,2	215.212	80,8	208.070	76,1
Chi phí tài chính	(250)	-	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.930	5,8	15.307	5,7	17.351	6,3
Chi phí khác	109	0,0	178	0,1	913	0,3
<b>Tổng chi phí</b>	<b>222.440</b>	<b>87,0%</b>	<b>230.697</b>	<b>86,6%</b>	<b>226.334</b>	<b>82,7%</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2012-2014

Chi phí của Công ty chủ yếu là giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp. Giai đoạn 2012-2014, tổng chi phí chiếm khoảng 83%-87% so với Doanh thu thuần và được Công ty kiểm soát ở mức khá ổn định, không có tăng giảm đột biến, nhờ đó Công ty duy trì được mức lợi nhuận ổn định hàng năm.

Giá vốn hàng bán là hạng mục chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất, từ 76% đến 81% trên doanh thu thuần. Chi phí quản lý doanh nghiệp được Công ty kiểm soát khá chặt chẽ, giữ ở mức khoảng 6% trên doanh thu thuần. Công ty không vay nợ nên không phát sinh chi phí tài chính và do đặc thù ngành là cung cấp dịch vụ môi trường trên địa bàn nội tỉnh nên không có chi phí bán hàng.

**c. Trình độ công nghệ**

Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai luôn chú trọng đầu tư vào máy móc công nghệ nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trong những năm qua công ty đã không ngừng đầu tư trang thiết bị, phương tiện vận chuyển chuyên dùng đảm bảo nhu cầu thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt, công nghiệp thông thường và rác thải y tế trên địa bàn Tp Biên Hòa và các Huyện lân cận.

Bên cạnh áp dụng công nghệ xử lý chôn lấp hợp vệ sinh, Công ty đã đầu tư hệ thống xử lý nước rỉ rác kết hợp công nghệ hóa lý + sinh học và lọc RO đảm bảo nước sau xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo quy định.

Nhằm đáp ứng nhu cầu xử lý rác thải y tế trên địa bàn Tỉnh, Công ty cũng đầu tư và đưa vào vận hành lò đốt rác y tế công suất 5 tấn/ngày. Đây là thiết bị được sản xuất tại Mỹ với công nghệ buồng đốt hai cấp có thiết kế hệ thống

xử lý khí thải kiểu ướt đồng bộ với lò, đảm bảo khí thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định. Song song đó Công ty đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 5 m<sup>3</sup>/ngày để xử lý triệt để lượng nước thải phát sinh từ hoạt động của lò đốt trước khi xả thải vào môi trường.

Trong tương lai Công ty sẽ tiếp tục đầu tư và kêu gọi sự hợp tác của các đối tác hoạt động trong lĩnh vực công nghệ xử lý môi trường để tiếp tục có các dự án đầu tư công nghệ xử lý rác thải phù hợp với điều kiện địa phương, góp phần hạn chế lượng chất thải chôn lấp đến mức dưới 15% theo chủ trương của Nhà nước.

Cùng với việc đầu tư cho công nghệ kỹ thuật, Công ty cũng chú trọng việc duy tu, bảo dưỡng định kỳ máy, thiết bị; quản lý nguồn nguyên liệu đầu vào hàng năm.

Ngoài ra, Công ty còn đầu tư các phần mềm quản lý như phần mềm Misa Amis sử dụng công nghệ mới là điện toán đám mây để thực hiện các phân hệ kế toán, nhân sự, kinh doanh.

#### **d. Tình hình kiểm tra chất lượng dịch vụ cung cấp**

Với đặc điểm là dịch vụ Công ty được cung cấp trên diện rộng và ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan, môi trường đô thị trong thành phố Biên Hòa nói riêng và Tỉnh Đồng Nai nói chung nên khâu kiểm tra chất lượng dịch vụ cung cấp luôn được Công ty chú trọng.

Để kiểm tra, giám sát chất lượng dịch vụ của Công ty, mỗi bộ phận sản xuất kinh doanh trực thuộc có nhân viên phụ trách kiểm tra và Trưởng, Phó của bộ phận đó chịu trách nhiệm trước lãnh đạo Công ty về chất lượng dịch vụ mà bộ phận mình cung cấp.

#### **e. Hoạt động Marketing**

Hoạt động Marketing cũng được Công ty quan tâm để giữ vững thị trường đang có và thực hiện chiến lược xâm nhập thị trường và chiến lược phát triển thị trường trong tương lai, Công ty đã thực hiện một số giải pháp marketing như sau:

- Tăng cường các hoạt động nâng cao nâng hình ảnh Công ty bằng các hình thức như: Gửi brochure đến khách hàng, quảng cáo trên pano, các phương tiện thông tin đại chúng.
- Xây dựng các chính sách quan tâm đến khách hàng.
- Xây dựng hệ thống thu thập, phân tích và xử lý thông tin chính xác, kịp thời.



- Thực hiện các chương trình thăm dò ý kiến khách hàng.

**Công tác chăm sóc khách hàng:** Sau khi các hợp đồng cung cấp dịch vụ được ký kết, ngoài việc thực hiện cung ứng các dịch vụ, Công ty cũng rất quan tâm đến công tác chăm sóc khách hàng, Công ty đã thực hiện các công việc sau:

- Tư vấn, giới thiệu cho khách hàng về các dịch vụ liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện tốt các dịch vụ đã ký hợp đồng với khách hàng, tiếp nhận và giải quyết kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện dịch vụ.
- Tặng quà cho khách hàng nhân dịp lễ, tết nguyên đán.
- Thiết lập chính sách ưu đãi cho các khách hàng tiềm năng có doanh thu cao.

**f. Nhãn hiệu thương mại**

Logo của Công ty đã được đăng ký nhãn hiệu theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 148133 do Cục Sở hữu trí tuệ – Bộ khoa học và Công nghệ cấp theo Quyết định số 11657/QĐ-SHTT ngày 23/6/2010 và Quyết định sửa đổi số 23501/QĐ-SHTT ngày 20/12/2010.



**g. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:**

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (đồng)	Sản phẩm	Đối tác trong hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng
1	Hợp đồng đặt hàng dịch vụ công ích năm 2014	137.865.000.000	Dịch vụ công ích	Phòng Quản lý Đô Thị	01/01/2014 – 31/12/2014
2	Hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý rác thải	2.515.735.610	Vệ sinh môi trường	Cty Changshin VN	02/01/2014 – 31/12/2014
3	Hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý rác thải	1.539.418.905	Vệ sinh môi trường	Bệnh viện Đa khoa Thống Nhất	02/01/2014 – 31/12/2014
4	Hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý rác thải	1.534.903.545	Vệ sinh môi trường	Cty CP Taekwang ViNa Industrial	02/01/2014 – 31/12/2014
5	Hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý rác thải	1.305.259.991	Vệ sinh môi trường	Cty TNHH Nestle VN	02/01/2014 – 31/12/2014
6	Hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý rác thải	979.116.000	Vệ sinh môi trường	Cty TNHH TM DV Quốc Tế Big C	02/01/2014 – 31/12/2014
7	Công trình: Lắp đặt đèn trang trí tết nguyên đán 2014 Địa điểm: Thành phố Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai	1.440.359.000	Chiếu sáng	Phòng Quản lý Đô Thị	03/01/2014



8	Xử lý rác tro của Công ty CP Môi trường Đồng Xanh	4.236.351.365	Rác thải	Cty Cp Môi trường Đồng Xanh	02/01/2014 – 31/12/2014
9	Xử lý san lấp và trồng cây xanh tại bãi rác tạm không phù hợp quy hoạch tại tổ 9, ấp Tân Cang, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa	918.059.520	Thi công công trình	Phòng Quản lý Đô Thị	15/3/2014
10	Duy tu sửa chữa đường Điều Xiên, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	4.584.043.000	Thi công công trình	Phòng Quản lý Đô Thị	09/5/2014
11	Gói thầu số 1 - gói thầu xây lắp Công trình: Đường vào Trường tiểu học Tam Hòa Địa điểm: Phường Tam Hòa - Thành phố Biên Hòa -ĐN	758.534.000	Thi công công trình	Ban Quản lý Dự án Biên Hòa	29/9/2014
12	Mở rộng giao lộ đường Hà Huy Giáp và Nguyễn Thành Phương Địa điểm: Phường Quyết Thắng - BH- ĐN	648.527.000	Thi công công trình	Ban Quản lý Dự án Biên Hòa	25/12/2014

Nguồn: Phương án CPH Công Ty

## 10.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa

- Một số chỉ tiêu tổng hợp giai đoạn 2012 – 2014:

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng giá trị tài sản	370.605.044.880	415.247.877.752	438.612.325.612
2	Vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán	199.718.258.313	300.863.201.695	295.029.973.530
3	Nợ vay ngắn hạn	-	-	-
4	Nợ vay dài hạn	-	-	-
5	Nợ phải thu khó đòi	-	-	-
6	Tổng số lao động	1.068	1.040	726
7	Tổng quỹ lương	115.002.410.340	107.777.471.626	87.138.678.884
8	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	8.973.347	8.636.015	10.002.144
9	Tổng doanh thu	255.781.419.756	266.513.763.441	273.538.929.367
10	Tổng chi phí	222.440.254.039	230.696.967.310	226.334.019.443
11	Lợi nhuận trước thuế	33.341.165.717	35.816.796.131	47.204.909.924
12	Lợi nhuận sau thuế	25.138.612.715	27.005.091.064	36.695.534.744



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
13	Vốn nhà nước bình quân	157.967.292.580	204.874.045.841	236.804.049.463
14	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn nhà nước	15,91%	13,18%	15,50%

Nguồn: Phương án CPH Công Ty, BCTC kiểm toán 2012 – 2014

Ngành nghề kinh doanh của Công Ty có đặc thù là ngành ít có cạnh tranh, nhu cầu về các dịch vụ công ích là nhu cầu thiết yếu ở các tỉnh thành. Trong 3 năm trước cổ phần hóa, hoạt động kinh doanh của Công Ty ổn định. Doanh thu và lợi nhuận lần lượt tăng năm sau cao hơn năm trước.

### 10.3 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

Trong năm vừa qua, một số yếu tố sau đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

#### a. Thuận lợi

- Công ty nhận được sự quan tâm, hỗ trợ của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở, ban, ngành của tỉnh, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp và chính quyền các cấp từ Trung ương đến địa phương.
- Ban lãnh đạo Công ty có kinh nghiệm nhiều năm trong ngành, tâm huyết và có trách nhiệm với công việc. Đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, nhiều kinh nghiệm, tinh thần đoàn kết và tự giác cao.
- Là đơn vị Nhà nước hoạt động nhiều năm và có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực cung cấp các dịch vụ công ích như vệ sinh môi trường, cây xanh, chiếu sáng, duy tu các công trình giao thông nạo vét mương cống, dặm vá đường, luôn thực hiện đảm bảo chất lượng dịch vụ nên thương hiệu của Công ty ngày càng được nhiều đơn vị biết đến.
- Tạo được mối quan hệ tốt với người dân, chính quyền địa phương và các sở ban ngành.
- Phương tiện, máy móc được trang bị đáp ứng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### b. Khó khăn

- Tình hình kinh tế khó khăn làm biến động giá cả vật tư, nhiên liệu và các chi phí khác.



- Ngân sách Thành phố Biên Hòa và các huyện lân cận còn hạn hẹp nên kinh phí thực hiện dịch vụ công ích gặp nhiều khó khăn. Một số chỉ tiêu nhiệm vụ thực hiện trên địa bàn Biên Hòa đã phải cắt giảm hàng năm (từ năm 2011 đến nay), đồng thời cũng ảnh hưởng đến công tác triển khai các dịch vụ công ích đến các huyện lân cận của Công ty.
- Một số dự án do Công ty làm chủ đầu tư, cũng như các dự án chiến lược của Công ty thường vướng bởi công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và thủ tục lập hồ sơ dự án như Dự án đầu tư khu xử lý rác 21,7 ha và dự án đường vào khu xử lý 50 ha tại xã Vĩnh Tân - huyện Vĩnh Cửu, đề án thu gom rác trên địa bàn 04 huyện và thành phố Biên Hòa,...
- Trong công tác vệ sinh môi trường, ý thức một số người dân chưa cao, còn vứt rác bừa bãi và thiếu ý thức trong công tác giữ gìn vệ sinh cũng là một trong số những khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện.
- Tình hình kinh tế và ngân sách nhà nước ngày càng khó khăn nên ngân sách thành phố Biên Hòa để chi trả kịp thời cho Công ty cũng bị ảnh hưởng.
- Công ty hoạt động đa ngành nghề nên công tác quản lý ở một số lĩnh vực chưa đạt hiệu quả cao.
- Đa số các phương tiện đã qua sử dụng nhiều năm nên hiệu suất hoạt động bị giảm, đôi lúc chưa đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.

## 11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 11.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- ✧ Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay chỉ có Công ty là doanh nghiệp sở hữu 100% vốn nhà nước duy nhất thực hiện công tác dịch vụ công cộng đô thị về lĩnh vực môi trường. Là một doanh nghiệp có nhiều kinh nghiệm trong ngành môi trường. Công ty là doanh nghiệp Nhà nước duy nhất thực hiện công tác thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt công cộng trên địa bàn 30 phường xã thuộc thành phố Biên Hòa. Ngoài ra, còn có thêm một số hợp tác xã cũng thực hiện thu gom, vận chuyển rác các hộ gia đình tại một số khu phố tại các phường ngoại ô.
- ✧ Công ty hiện đã chiếm lĩnh được thị phần lớn trong ngành môi trường tại thành phố Biên Hòa. Tầm nhìn đến năm 2020 Công ty sẽ phát triển thị trường ra toàn tỉnh Đồng Nai với các chiến lược xác định cụ thể trong Chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty giai đoạn 2011-2015 và tầm nhìn đến năm 2020
- ✧ Một số thành tựu Công ty đã đạt được góp phần khẳng định vị thế của Công ty như:



- ✓ Công ty được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen năm 2000.
- ✓ Được Thủ tướng Chính phủ tặng cờ thi đua xuất sắc năm 2001.
- ✓ Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Lao động hạng Ba năm 2005.
- ✓ Huân chương Lao động hạng Nhì năm 2011.

Công ty cũng đã được Tổng Cục thuế, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công thương, Bộ Xây dựng, Ban chấp hành trung ương Tổng hội Xây dựng, Hiệp Hội Môi trường Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam, Hội Môi trường đô thị Việt Nam, Hội Khuyến học Việt Nam tặng Cờ thi đua, Bằng khen vì đã có những thành tích xuất sắc trong các lĩnh vực.

Ngoài ra Công ty còn được UBND tỉnh Đồng Nai 01 lần bình chọn là Doanh nghiệp xuất sắc; 01 lần bình chọn Doanh nghiệp, Doanh nhân hoàn thành tốt nhiệm vụ.

### 11.2 Triển vọng phát triển của ngành

Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm của các tỉnh phía Nam, lợi thế của tỉnh có nhiều khu công nghiệp tập trung, dân cư từ các địa phương khác tập trung về đông nên việc đáp ứng nhu cầu môi trường đô thị rất cần thiết. Ngoài ra, Công ty là công ty thành viên của Tổ hợp Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp- đơn vị chuyên đầu tư hạ tầng khu công nghiệp nên khách hàng của Công ty Mẹ sẽ là nguồn khách hàng tiềm năng của Công ty. Xét riêng về triển vọng của từng lĩnh vực hoạt động của Công ty:

#### - Về lĩnh vực môi trường:

Hệ thống văn bản pháp luật hiện hành tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho thị trường dịch vụ môi trường phát triển như các quy định về đánh giá tác động môi trường, kiểm soát ô nhiễm, xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại, kế hoạch xử lý triệt để cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng, v.v đã góp phần tác động mạnh mẽ đến khách hàng về nhu cầu sử dụng các sản phẩm dịch vụ của Công ty. Trong thời gian tới Công ty tiếp tục :

- ✓ Giữ vững thị phần đang hoạt động, nâng cao tỷ lệ khai thác thu gom rác hộ, lấy hoạt động kinh doanh cung ứng dịch vụ môi trường trên địa bàn thành phố Biên Hòa làm lĩnh vực kinh tế mũi nhọn tạo doanh thu, lợi nhuận để mở rộng phát triển thị trường.
- ✓ Triển khai thực hiện cung ứng các dịch vụ thu gom, vận chuyển rác công cộng ở các huyện Nhơn Trạch, Long Thành, Trảng Bom, Vĩnh Cửu theo đề án đã được phê duyệt.





- ✓ Phát triển lượng khách hàng, mở rộng dịch vụ thu gom, vận chuyển và xử lý rác sinh hoạt và rác công nghiệp không nguy hại đến các đơn vị, doanh nghiệp trong và ngoài KCN trên địa bàn TP Biên Hòa và một số đơn vị tại KCN Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom, Vĩnh Cửu.
- ✓ Đầu tư thêm phương tiện để phát triển dịch vụ thu gom và xử lý rác y tế đến các huyện lân cận.
- ✓ Đầu tư xây dựng bãi chôn lấp rác hợp vệ sinh tại huyện Vĩnh Cửu, đầu tư các thiết bị, phương tiện vận chuyển chuyên dùng; xây dựng hệ thống thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt cho TP Biên Hòa và các huyện. Đưa sản phẩm, dịch vụ vận chuyển rác thải làm sản phẩm chủ lực của Công ty.

**- Về lĩnh vực quản lý công viên, cây xanh, hoa kiểng:**

Nhu cầu về thẩm mỹ đối với cảnh quan đô thị của người dân ngày càng được nâng cao. Đồng thời chính sách, chủ trương của Nhà nước về diện tích cây xanh/đầu người cũng gia tăng tạo nhiều cơ hội việc làm cho Công ty. Chính sách pháp luật đi đôi với việc cải thiện môi trường đã yêu cầu các đơn vị phải đạt từ 15-20% diện tích cây xanh trên tổng diện tích đất (m<sup>2</sup>) đã góp phần làm cho hoạt động trồng cây và tạo cảnh quan tại các đơn vị ngày càng phát triển, do đó trong thời gian tới Công ty sẽ:

- ✓ Phát triển các dịch vụ thiết kế, trồng, chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh, hoa kiểng đến các đơn vị, doanh nghiệp, hộ dân trên địa bàn TP Biên Hòa.
- ✓ Phát triển vườn ươm cung cấp nguồn cây xanh hoa kiểng phục vụ thi công công trình và cung cấp cho thị trường.

**- Về lĩnh vực chiếu sáng công cộng:**

Sự phát triển khoa học công nghệ, tạo điều kiện hỗ trợ cho công tác thi công cũng như quản lý vận hành hệ thống chiếu sáng và đèn tín hiệu tốt hơn.

- ✓ Tiếp tục duy trì thực hiện tốt công tác quản lý vận hành, duy tu sửa chữa hệ thống chiếu sáng, đèn tín hiệu giao thông trên địa bàn thành phố Biên Hòa.
- ✓ Phát triển công tác quản lý vận hành, duy tu sửa chữa hệ thống chiếu sáng, đèn tín hiệu giao thông ra các huyện lân cận
- ✓ Nâng cao chất lượng, đảm bảo về mặt kỹ thuật, mỹ thuật trong công tác thiết kế, thi công, duy tu, sửa chữa hệ thống chiếu sáng, hệ thống đèn trang trí cho các cơ quan, đơn vị.

**- Về lĩnh vực công trình giao thông:**



Ngày nay, nhu cầu về bê tông hóa các tuyến đường, các dặm vá đường và thông lòng cống, mương ngày càng gia tăng. Trong thời gian tới Công ty tiếp tục duy trì và phát triển các dịch vụ trên lĩnh vực công trình giao thông như:

- ✓ Tiếp tục thực hiện tốt công tác quản lý, duy tu, sửa chữa đường, mương, cầu, cống trên địa bàn thành phố Biên Hòa.
- ✓ Triển khai công tác thi công nâng cấp đường khu phố.
- ✓ Nâng cao năng lực, đầu tư thêm phương tiện để phát triển thị trường ra các huyện lân cận.
- ✓ Nâng cao năng lực trong đấu thầu thực hiện thi công các công trình.

**- Một số lĩnh vực khác:**

Bên cạnh việc phát triển một số lĩnh vực chủ lực của Công ty, Công ty tiếp tục duy trì và phát triển một số các dịch vụ khác như: hòa táng, mai táng, nghĩa trang, lau dọn vệ sinh, cho thuê nhà vệ sinh....Ngoài ra, Công ty sẽ xây dựng đề án, tìm kiếm cơ hội phát triển ngành nghề du lịch, khách sạn, vui chơi giải trí chuẩn bị cho giai đoạn 2016 – 2020

Do đó, ngành nghề hoạt động - cung cấp dịch vụ môi trường đô thị - của Công ty rất có triển vọng.

**11.3 Đánh giá về 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**

Công ty đã hoạt động lâu năm và tạo được uy tín với khách hàng và được UBND TP Biên Hòa, Phòng Quản lý Đô thị chỉ định thầu thi công các công trình hạ tầng phục vụ công ích. Quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ngày càng được mở rộng, đủ năng lực đảm bảo cung cấp tốt các dịch vụ công cộng đô thị với quy mô lớn, đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai ở mảng cung cấp dịch vụ công ích. Định hướng của Công ty hoàn toàn phù hợp với quy hoạch phát triển của tỉnh Đồng Nai đồng thời phù hợp với tốc độ đô thị hóa và triển vọng phát triển của ngành.

274914  
CÔNG TY  
TNHH  
HÀNH  
MÔI TR  
ĐÔ THỊ  
ĐỒNG NAI  
4-1-8

### PHẦN III: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA

#### 1. Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

##### 1.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- ◆ Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN MÔI TRƯỜNG SONADEZI
- ◆ Tên tiếng Anh: SONADEZI ENVIRONMENT JOINT STOCK COMPANY
- ◆ Tên giao dịch: SONAENCO
- ◆ Tên viết tắt: SZE
- ◆ Logo:



- ◆ Trụ sở chính: Số 12, đường Huỳnh Văn Nghệ, phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- ◆ Điện thoại: 061.3951771 – 061.3952257 Fax: 061.3952505
- ◆ Website: [www.sonaenco.com.vn](http://www.sonaenco.com.vn)
- ◆ Email: [kinhdoanh@sonaenco.com.vn](mailto:kinhdoanh@sonaenco.com.vn); [nhansu@sonaenco.com.vn](mailto:nhansu@sonaenco.com.vn)

##### 1.2. Hình thức pháp lý

Sau khi cổ phần hóa Công Ty sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được thông qua ngày 26/11/2014.

##### 1.3. Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa

Vẫn giữ nguyên các ngành nghề kinh doanh của Công Ty trước cổ phần hóa, với những ngành chính sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
01	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: Thu gom rác thải sinh hoạt	3811 (Chính)
02	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác Chi tiết: Quét dọn đường bộ, vỉa hè, dịch vụ lau dọn vệ sinh	8129
03	Thu gom rác thải độc hại Chi tiết: Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn (rác thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế)	3812



STT	Tên ngành	Mã ngành
04	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải	3700
05	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn phế liệu	4669
06	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại Chi tiết: Tái chế phế liệu, sản xuất phân hữu cơ (không tái chế và sản xuất tại trụ sở công ty)	3821
07	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại Chi tiết: Tái chế phế liệu (không tái chế tại trụ sở công ty)	3822
08	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Duy tu, sửa chữa các hệ thống công trình thoát nước	4220
09	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Duy tu, sửa chữa các hệ thống công trình, vỉa hè, cầu đường. Thi công xây dựng công trình giao thông	4210
10	Xây dựng nhà các loại	4100
11	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng	4312
12	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan Chi tiết: Quản lý, chăm sóc công viên công cộng, hoa viên, cây xanh đường phố	8130
13	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh Chi tiết: Trồng và cắt tỉa tạo hình cây xanh, hoa kiểng các loại	0118
14	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Bán buôn cây xanh hoa kiểng các loại	4620
15	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng, duy tu bảo dưỡng công trình công viên cây xanh; - Xây dựng, quản lý các dịch vụ và duy tu bảo dưỡng phục vụ khu dân cư - Xây dựng du lịch, khách sạn, khu vui chơi giải trí, dịch vụ ăn uống, chợ đêm	4290
16	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: - Quản lý, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống đèn tín hiệu giao thông - Quản lý kinh doanh du lịch, khách sạn, khu vui chơi giải trí, dịch vụ ăn uống, chợ đêm	7020

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI  
 TÊN ĐƠN VỊ  
 ĐỒNG NAI

STT	Tên ngành	Mã ngành
17	Sửa chữa thiết bị điện Chi tiết: Duy tu sửa chữa h6810ệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống đèn tín hiệu giao thông	3314
18	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ Chi tiết: Dịch vụ mai táng, hỏa táng, xây mộ	9632
19	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư, xây dựng, quản lý và khai thác nghĩa trang	6810
20	Đại lý du lịch Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa	7911
21	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn	5510
22	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí, chợ đêm	9329
23	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh vụ ăn uống	5610
24	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất các thiết bị môi trường	3290
25	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp Chi tiết: Lắp đặt thiết bị môi trường	3320
26	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn thiết bị môi trường	4659
27	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý phân phối các thiết bị về môi trường	4610
28	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Khảo sát thiết kế và thi công các công trình điện chiếu sáng, điện trang trí, điện trung thế và trạm biến áp đến 35KV	7110

#### 1.4. Cơ cấu tổ chức điều hành doanh nghiệp

Công ty cổ phần Môi Trường Sonadezi hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

- ◆ **Đại Hội đồng cổ đông:** đây là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền.
- ◆ **Hội đồng quản trị:** Số lượng Hội đồng quản trị 07 người, nhiệm kỳ 05 năm.

- ◆ **Ban kiểm soát:** Số lượng Ban kiểm soát 03 người, nhiệm kỳ 05 năm.
- ◆ **Ban Tổng giám đốc:** 01 Tổng giám đốc và 03 Phó tổng giám đốc.
- ◆ **Kế toán trưởng:** 01 người
- ◆ **Trợ lý Tổng giám đốc:** 01 người.
- ◆ **Các Phòng, Ban nghiệp vụ chuyên môn, gồm:**

- + Phòng Kinh doanh 12 người
- + Phòng Kỹ thuật 13 người
- + Phòng Tài chính - Kế toán (01 thủ quỹ) 10 người
- + Phòng Nhân sự – Hành chính 22 người

◆ **Các bộ phận sản xuất kinh doanh, gồm:**

+ 05 Xí nghiệp:

- ✓ Xí nghiệp Môi trường Biên Hòa: 322 người
- ✓ Xí nghiệp Môi trường Vĩnh Cửu: 04 người
- ✓ Xí nghiệp Cây xanh Hoa kiểng: 61 người
- ✓ Xí nghiệp Quản lý Công viên: 137 người
- ✓ Xí nghiệp Công trình Giao thông: 64 người

+ 02 Đội:

- ✓ Đội Chiếu sáng công cộng: 19 người
- ✓ Đội Cơ khí sửa chữa: 13 người

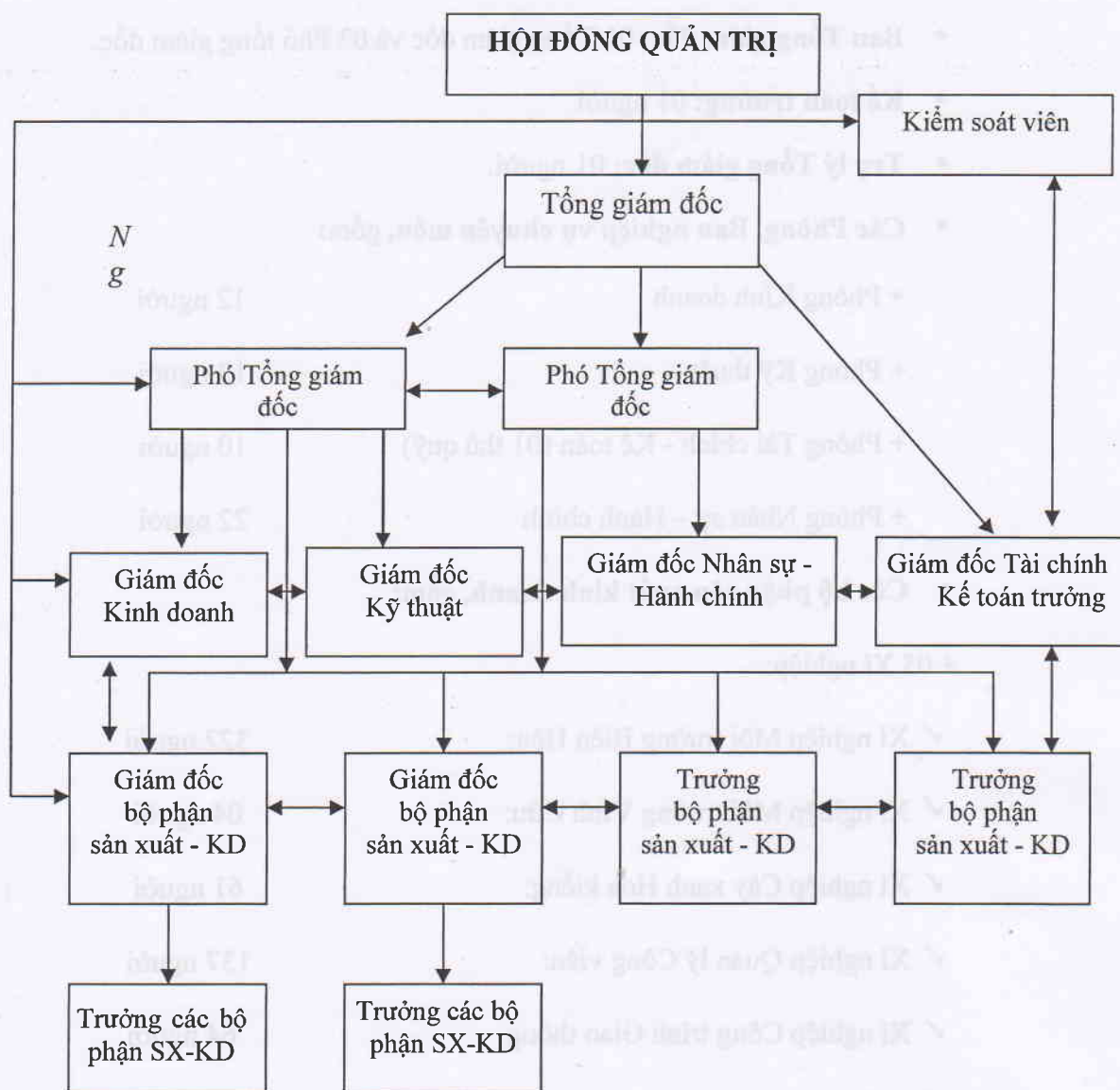
+ 01 Trung tâm: Trung tâm Nghĩa trang Biên Hòa: 36 người

+ 01 Ban: Ban Quản lý Chợ đêm Biên Hùng: 19 người

### 1.5. Cơ cấu tổ chức Công ty sau cổ phần

Bộ máy điều hành: Nguyên tắc tổ chức cơ cấu bộ máy điều hành là gọn, nhẹ, chất lượng và hiệu quả đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ điều hành sản xuất kinh doanh trong toàn doanh nghiệp.

#### Sơ đồ tổ chức Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi



→ : Quan hệ chỉ đạo

↔ : Quan hệ phối hợp

Nguồn: Phương án Cổ phần hóa

## 2. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của công ty sau khi cổ phần hoá

### 2.1. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá

#### a. Các dự án Công ty đang và sẽ thực hiện đầu tư

Công ty đưa ra giải pháp liên doanh, tìm nguồn đầu tư trong và ngoài nước để xây dựng các dự án công nghệ môi trường và một số dự án các lĩnh vực cây xanh, chiếu



sáng, công trình giao thông. Một số nội dung các dự án đầu tư giai đoạn 2016 – 2020:

Năm	Tên dự án	Nội dung các dự án đầu tư	Mục đích đầu tư	Tổng mức đầu tư	Nguồn vốn
2015-2016	1. Dự án xây dựng Bãi chôn lấp chất thải rắn 21,7 ha tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu	<p><b>* Giai đoạn 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hồ sinh hoạt 5.</li> <li>- Hồ công nghiệp 2.</li> <li>- Sân phơi bùn.</li> <li>- Hệ thống xử lý nước thải 100 m<sup>3</sup> (modult 1)</li> <li>- Hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ</li> </ul>	Xử lý rác cho thị trường Biên Hòa và các vùng phụ cận	65 tỷ đồng	Vốn công ty
2017		<p><b>* Giai đoạn 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hồ sinh hoạt 4.</li> <li>- Phủ đỉnh hồ sinh hoạt 5.</li> <li>- Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.</li> </ul>		45 tỷ đồng	Vốn công ty
2018-2020		<p><b>* Giai đoạn 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hồ nguy hại 1.</li> <li>- Hồ công nghiệp 1.</li> <li>- Hồ sinh hoạt 3.</li> <li>- Hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Hệ thống xử lý nước thải 80 m<sup>3</sup> (modult 2).</li> </ul>		63 tỷ đồng	Vốn công ty Vốn vay
2017	2. Dự án đầu tư 01 lò hỏa táng năm 2017		Thay thế 02 lò hỏa táng cũ đã đầu tư vào năm 2002	04 tỷ đồng	Vốn công ty

Nguồn: Phương án CPH của Công Ty

**Chi tiết về Dự án lớn nhất Công ty sẽ đầu tư:** Dự án xây dựng Bãi chôn lấp chất thải rắn 21,7 ha tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu.



đến tháng 6/2015 dự án Bãi rác Trảng Dài đóng cửa. Thực hiện dự án này để tiếp nhận toàn bộ khối lượng rác thu gom về Vĩnh Cửu để xử lý và chôn lấp.

Tổng mức đầu tư của dự án dự kiến là 339,2 tỷ đồng. Dự án gồm 5 giai đoạn, thực hiện từ năm 2015 đến năm 2024. Nguồn vốn đầu tư dự án:

- ✓ Vốn ngân sách (chi bồi thường giải phóng mặt bằng) : 35,5 tỷ đồng (đã thực hiện trong năm 2013).
- ✓ Phần vốn còn lại 303,7 tỷ đồng thực hiện từ nguồn vốn Công ty, vốn vay và các nguồn hợp pháp khác.

Tổng mức đầu tư của giai đoạn 1,2,3 của dự án là 173 tỷ đồng, thực hiện từ năm 2015-2020, riêng trong năm 2015 dự kiến mức đầu tư là 30 tỷ đồng, như vậy, giai đoạn 2016-2020 tổng mức vốn cần có để thực hiện dự án là 143 tỷ đồng. Phần vốn này sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động từ cổ phần hóa Công ty và nguồn vốn vay để thực hiện dự án.

## **b. Định hướng phát triển của Công ty**

Trên cơ sở phát huy những thành tựu đã đạt được của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai, Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi sẽ phát triển hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Tiếp tục củng cố và phát triển các hoạt động kinh doanh tại thành phố Biên Hòa. Duy trì, giữ vững mạng lưới khách hàng, tiếp tục phát triển khách hàng tại các khu công nghiệp của huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom, Vĩnh Cửu và mở rộng cung ứng các dịch vụ của Công ty đến các huyện trong tỉnh.
- Đẩy mạnh phát triển các dịch vụ Công ty, trong đó chú trọng các dịch vụ mũi nhọn như: Thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải thông thường và chất thải nguy hại.
- Đẩy mạnh đầu tư các thiết bị xử lý và phương tiện chuyên dùng.
- Tiếp tục triển khai dự án xây dựng Bãi chôn lấp chất thải rắn tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu, áp dụng công nghệ tiên tiến xử lý tái chế, tái sử dụng rác thải sinh hoạt.

## **2.2. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm liền kể sau khi cổ phần hoá**

### **a. Kế hoạch đầu tư**

Nhằm đảm bảo sự ổn định và phát triển trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, đáp ứng các mục tiêu chiến lược trong giai đoạn 2016 – 2018 và tầm nhìn đến năm 2020, Công ty cần đẩy mạnh thực hiện một số các



giải pháp đầu tư nhằm phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo hoàn thành tốt mục tiêu đã đề ra. Các nội dung đầu tư như sau:

Năm	Tên dự án	Tổng mức đầu tư
2015-2016	1. Đầu tư xây dựng Bãi chôn lấp chất thải rắn 21,7 ha tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu	Giai đoạn 1: 65 tỷ đồng
2017		Giai đoạn 2: 45 tỷ đồng
2018-2020		Giai đoạn 3: 63 tỷ đồng
2017	2. Đầu tư 01 lò hỏa táng năm 2017	04 tỷ đồng
2016-2020	3. Đầu tư 18 xe ép rác, 02 xe ben, 03 xe bồn và 02 xe bồn hút hầm vệ sinh	49,3 tỷ đồng

Nguồn: Phương án CPH Công Ty

**b. Kế hoạch sản xuất kinh doanh**

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh trong 03 năm 2012-2014 cũng như tình hình kinh tế trong nước và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2010-2020, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh 06 năm sau cổ phần hóa (giai đoạn 2015-2020) như sau:

STT	Chỉ tiêu	Ước TH Năm 2015	Kế hoạch SXKD				
			Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
<b>I</b>	<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>260.000</b>	<b>261.129</b>	<b>277.476</b>	<b>293.208</b>	<b>308.917</b>	<b>325.320</b>
1	- Dịch vụ công cộng thực hiện cho Nhà nước	158.000	147.672	156.398	165.139	174.538	184.883
2	- Nhà nước giao kế hoạch	41.700	37.800	38.934	41.675	43.758	45.946
3	- Doanh nghiệp tự khai thác	60.300	75.657	82.144	86.394	90.621	94.491
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>224.900</b>	<b>224.571</b>	<b>238.629</b>	<b>252.159</b>	<b>264.124</b>	<b>278.149</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>35.100</b>	<b>36.558</b>	<b>38.847</b>	<b>41.049</b>	<b>44.793</b>	<b>47.171</b>
1	Nộp thuế TNDN	7.020	7.312	7.769	8.210	8.959	9.434
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.080	29.246	31.078	32.839	35.834	37.737
3	Trích quỹ (22% LNST)	-	6.434	6.837	7.225	7.884	8.302
4	Lợi nhuận chia cổ tức	-	22.812	24.241	25.614	27.950	29.435



STT	Chỉ tiêu	Ước TH Năm 2015	Kế hoạch SXKD				
			Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
5	Tỷ lệ chia cổ tức	-	7,5%	8%	8,5%	9,0%	9,5%
IV	Phát sinh nộp ngân sách	27.887	28.267	30.000	31.667	33.641	35.396
V	Tổng quỹ lương	85.800	91.395	98.707	105.616	113.009	120.920
VI	Lao động	750	790	800	810	820	830
VII	Thu nhập bình quân	9,5	9,6	10,3	10,9	11,5	12,1
VIII	Tổng vốn điều lệ	281.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
IX	Tổng vốn kinh doanh	-	300.312	300.553	300.667	301.618	302.552
	Trong đó: vốn tích lũy		312	241	114	950	935
X	Tỷ suất lợi nhuận/vốn điều lệ	12,5%	12,2%	12,9%	13,7%	14,9%	15,7%
XI	Sản phẩm dịch vụ chủ yếu						
1	Xúc vận chuyển rác công cộng (tấn)	180.000	181.280	199.408	219.349	241.284	265.412
2	Xử lý rác công cộng (tấn)	90.000	92.700	101.970	112.167	123.384	135.722
3	Thu gom, xử lý rác y tế (kg)	280.000	281.190	289.626	298.314	307.264	316.482
4	Chăm sóc CV, vòng xoay, dải PC (ha)	20.000	20	20	20	20	20
5	Duy tu đường (km)	119	119	123	127	127	127
6	Duy tu cầu (md)	652	652	652	652	652	652

Nguồn: Phương án CPH Công Ty

♦ Một số căn cứ của kế hoạch kinh doanh:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đô thị Đồng Nai có nguồn doanh thu ổn định từ Nhà nước đặt hàng, giao kế hoạch và nguồn doanh thu Công ty tự khai thác ngày càng tăng. Tuy nhiên, đến năm 2015, theo quy định tại Nghị định 130/2013/NĐ-CP ngày 16/10/2013 của Chính phủ về sản xuất và cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thì sản phẩm, dịch vụ công ích phải thực hiện theo phương thức đấu thầu.

Hiện nay Công ty đang nghiên cứu cũng như chuẩn bị các công tác cho việc đấu thầu các dịch vụ công ích để đảm bảo doanh thu ổn định, duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là một thách thức



*đối với Công ty sau cổ phần* nhưng với những lợi thế sẵn có như: Công ty có vị thế trên thị trường, có thương hiệu riêng, đã tạo được uy tín đối với khách hàng trong nhiều năm nay; Có đầy đủ cơ sở vật chất đảm bảo đủ năng lực thực hiện các dịch vụ công cộng đô thị từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn; có hệ thống xe chuyên dùng được đầu tư qua nhiều năm, đảm bảo đáp ứng được nhu cầu vận chuyển rác cho toàn Thành phố Biên Hòa và các huyện lân cận; có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực môi trường,... thì **đây cũng là cơ hội để khẳng định vị thế của công ty trong ngành tại địa bàn tỉnh Đồng Nai.**

### 3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

#### 3.1. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng.

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần. Cơ cấu như sau :

Stt	Cổ đông	Số lượng (cổ phần)	Giá trị cổ phần (tr.đ)	Tỷ lệ %
I	Nhà Nước	19.200.000	192.000	64,00%
II	Cổ phần bán ra ngoài	10.800.000	108.000	36,00%
1	Cổ phần bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên	2.501.400	25.014	8,34%
2	Công đoàn Công ty	150.000	1.500	0,5%
3	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	3.900.000	39.000	13,00%
4	Cổ phần bán đấu giá công khai trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh	4.248.600	42.486	14,16%
<b>Tổng</b>		<b>30.000.000</b>	<b>300.000</b>	<b>100%</b>

#### **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:**

Tỷ lệ cổ phần Công Ty do người nước ngoài nắm giữ được thực hiện theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, các tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán cổ phiếu trên thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.

Số lượng cổ phần bán đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là 4.248.600 cổ phần. Trong trường hợp toàn bộ 4.248.600 cổ phần được nhà đầu tư nước ngoài đấu giá thành công và mua hết thì tổng số cổ phần do cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài sở hữu là 4.248.600 cổ phiếu. Tỷ lệ sở hữu của



nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty khi đó là 14,16% vốn điều lệ. Tỷ lệ này vẫn đảm bảo quy định của Nhà nước về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là không quá 49%.

### **3.2. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần**

Trong 3 năm sau cổ phần hoá (2016-2018) Công ty có kế hoạch duy trì mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, bằng mức vốn điều lệ khi Công ty cổ phần hoá.

## **4. Rủi ro dự kiến**

### **4.1. Rủi ro kinh tế**

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai nói riêng.

Trong những năm vừa qua do khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bị giảm sút so với giai đoạn trước năm 2008, cụ thể tăng trưởng năm 2011: 5,9%, năm 2012: 5,0%. Nhưng bắt đầu từ năm 2013 đến nay, nhờ vào việc triển khai thực hiện đồng bộ các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô của chính phủ như tập trung xử lý nợ xấu, thực thi các chính sách tín dụng ưu đãi cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, mở rộng tín dụng tiêu dùng v.v. nền kinh tế đã có dấu hiệu hồi phục và tăng trưởng trở lại. Theo các số liệu báo cáo thống kê thì chỉ riêng trong quý 1 năm 2015 GDP Việt Nam ước tính tăng 6.03% so với cùng kỳ năm 2014, đây là mức tăng cao nhất của quý 1 trong 5 năm qua; chỉ số giá tiêu dùng bình quân tăng 0.74% so với năm ngoái tức là mức tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

Tuy hoạt động của Công Ty không bị ảnh hưởng trực tiếp từ sức khỏe của kinh tế Việt Nam vì đây là hoạt động thiết yếu ở mỗi tỉnh thành nhưng ít nhiều cũng chịu ảnh hưởng khi ngân sách của tỉnh chi cho những dịch vụ này bị cắt giảm. Vì thế tình hình kinh tế Việt Nam khởi sắc cũng mang lại thuận lợi cho hoạt động của Công Ty.

### **4.2. Rủi ro về luật pháp**

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật doanh nghiệp, Luật bảo vệ môi trường, Luật tài nguyên nước, các Luật về thuế...

Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách có thể xảy ra và khi xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **4.3. Rủi ro đặc thù ngành**



**Cạnh tranh trong ngành tăng:** Chủ trương đa dạng hóa các thành phần kinh tế và chính sách xã hội hóa tạo điều kiện cho nhiều doanh nghiệp tư nhân thành lập, phát sinh rất nhiều đối thủ cạnh tranh trong các lĩnh vực.

**Địa điểm xử lý và trung chuyển rác chưa ổn định:** Công ty chưa được phê duyệt quy hoạch các điểm trung chuyển phục vụ cho công tác sang tiếp, vận chuyển rác thải. Ngoài ra việc thay đổi địa điểm xử lý rác trong thời gian tới làm tăng chi phí giá thành dịch vụ và ảnh hưởng đến số lượng khách tự khai thác trong lĩnh vực thu gom, xử lý rác.

#### 4.4. Rủi ro của đợt chào bán

Trong năm 2014, theo chỉ đạo của Chính phủ, quá trình cổ phần hóa đã được đẩy mạnh hơn. Chỉ trong chín tháng đầu năm đã có 71 doanh nghiệp nhà nước (DNNN), tức gần bằng cả năm 2013, đã được cổ phần hóa. Từ nay đến hết năm 2015, dự định sẽ có thêm khá nhiều doanh nghiệp nhà nước tiến hành chào bán cổ phiếu ra công chúng để hoàn thành mục tiêu cổ phần hóa 432 doanh nghiệp nhà nước trong giai đoạn 2014-2015. Do đó, sẽ có áp lực không nhỏ trong việc chào bán trong thời điểm hiện tại khi mà lượng cung hàng hóa cổ phiếu trên thị trường đang tăng lên.

Ngoài ra, tình hình kinh tế vĩ mô đang trong giai đoạn phục hồi chậm nhưng vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro từ ảnh hưởng của kinh tế thế giới và những nguy cơ từ nội tại nền kinh tế trong nước, thị trường chứng khoán Việt Nam trong thời gian qua do đó cũng có nhiều chuyển biến tích cực thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia thị trường. Đợt bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công Ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trong trường hợp không bán hết cổ phần trong đợt chào bán, Công ty sẽ xin điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ, và chờ thời điểm thích hợp báo cáo cấp có thẩm quyền tiếp tục phát hành.

#### 4.5. Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch,... Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## PHẦN IV: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần

Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt, đối tượng chào bán và phương thức bán được tóm tắt như bảng sau:

ST T	Đối tượng chào bán	Giá bán	Số lượng bán	%/VDL mới (*)
1	Người lao động		2.501.400	8,34%
1.1	Theo tiêu chuẩn thâm niên	bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai	676.500	2,26%
1.2	Theo đăng ký cam kết làm việc	bằng giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai	1.824.900	6,08%
2	Công đoàn Công ty		150.000	0,5%
3	Nhà đầu tư chiến lược	Theo quy định về mức giá bán cho NĐT chiến lược	3.900.000	13,0%
4	Nhà đầu tư tham dự đấu giá	Giá khởi điểm đấu giá: 10.100	4.248.600	14,16%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>10.800.000</b>	<b>36,0%</b>

(\*): VDL mới sau khi cổ phần hóa của Công ty là 300 tỷ đồng.

Cụ thể:

#### 1.1. Đối với người lao động:

##### a. Số lượng và giá bán:

- ♦ Cổ phần CB.CNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc

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 “Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với 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)”. Cụ

thể:



- Tổng số CBCNV có tên trong danh sách lao động Công ty ngày 17/05/2015 (thời điểm UBND Tỉnh Đồng Nai công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Môi Trường Đô Thị Đồng Nai để cổ phần hóa) là: 750 người;
- Tổng số CB.CNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 698 người;
- Tổng số năm công tác toàn bộ số CB.CNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 6.765 năm.
- Số lượng cổ phiếu bán cho CB.CNV theo hình thức này là **676.500 cổ phần**, chiếm **2,26%** vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CB.CNV sẽ thực hiện sau khi tổ chức bán đấu giá công khai ra công chúng.

**Giá bán:** bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

◆ **Cổ phần CB.CNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần**

Theo quy định tại Khoản 2 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 b khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ, 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)”*.

- Công Ty có 695 CB.CNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này. Tổng số lượng cổ phiếu bán cho CBCNV theo hình thức này là **1.824.900 cổ phần**, chiếm **6,08%** vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CB.CNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CB.CNV sẽ thực hiện sau khi tổ chức bán đấu giá công khai ra công chúng.

**Giá bán:** bằng giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho CB.CNV.

**b. Phương thức thanh toán:**

- Người lao động đăng ký mua tại Công Ty và nộp tiền tại phòng Tài chính - Kế toán của Công Ty hoặc nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa của Công Ty.





- Thời điểm đăng ký mua dự kiến: Trong tháng 08-09/2015.
- Thông tin tài khoản phong tỏa:

**Tên tài khoản:** CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI

**Số tài khoản:** 102010002301176

**Tại:** Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

- Thời hạn thanh toán: trong vòng 15 ngày kể từ ngày đăng ký mua.

### 1.2. Đối với tổ chức công đoàn công ty:

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho tổ chức công đoàn là 150.000 cổ phần, tương ứng 1.500.000.000 đồng, chiếm 0,5% vốn điều lệ của công ty cổ phần .

Theo quy định tại Điểm c, Khoản 2 Điều 36 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần: "*c) Cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa: Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Công đoàn; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần ưu đãi này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng.*"

Giá bán cổ phần ưu đãi: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

### 1.3. Đối với nhà đầu tư chiến lược:

#### a. Số lượng và giá bán:

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho nhà đầu tư chiến lược là **3.900.000 cổ phần**, chiếm **13%** vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Việc bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn theo tiêu chí (căn cứ theo văn bản số 3364/UBND-KT ngày 11/5/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược):

- Có thời gian hoạt động tối thiểu là 05 năm.
- Có năng lực tài chính thể hiện: Vốn chủ sở hữu tối thiểu: 200 tỷ (hai trăm tỷ đồng) đến ngày 31/12/2014 và Lợi nhuận sau thuế dương trong các năm: 2012, 2013, 2014.



- Có chiến lược kinh doanh phù hợp, không xung đột lợi ích với chiến lược phát triển của Công ty.
- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với Công ty, hỗ trợ Công ty sau cổ phần hóa về chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính, quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm, dịch vụ.

Ngoài ra có các quy định về nhà đầu tư chiến lược:

- Nhà đầu tư chiến lược không được là doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty phát triển khu công nghiệp.
- Số lượng nhà đầu tư chiến lược được mua cổ phần tại Công ty được xác định tối đa là 03 nhà đầu tư.
- Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu là 05 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận
- Trường hợp nhà đầu tư chiến lược không thực hiện đúng cam kết, vi phạm hạn chế chuyển nhượng theo quy định thì phải bồi thường mọi tổn thất xảy ra theo đúng hợp đồng cam kết và quy định của pháp luật hiện hành.
- Khối lượng cổ phần bán cho tất cả các nhà đầu tư chiến lược tối đa không quá 15% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

**Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược được xác định theo nguyên tắc:**

- Đối với trường hợp bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược sau khi đấu giá công khai thì giá bán do Ban chỉ đạo cổ phần hóa thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.
- Đối với trường hợp thỏa thuận trực tiếp hoặc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược có đủ tiêu chuẩn và đã thực hiện đăng ký mua trước khi thực hiện đấu giá công khai là giá thỏa thuận giữa các bên (trường hợp thỏa thuận) hoặc là giá đấu thành công (đối với trường hợp đấu giá) nhưng không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt

**b. Phương thức thanh toán:** Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền

mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

#### 1.4. Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:

##### a. Số lượng và giá bán:

- Số lượng bán cho nhà đầu tư tham gia đấu giá là 4.248.600 **cổ phiếu**, chiếm tỷ lệ **14,16%** vốn điều lệ.
- **Giá bán khởi điểm: 10.100 đồng.**
- Căn cứ xác định giá khởi điểm:
  - + Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp Công Ty do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai lập.
  - + Xem xét báo cáo xác định giá khởi điểm của đơn vị tư vấn BVSC.
  - + Tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam và thế giới cũng như các yếu tố ảnh hưởng khác tại thời điểm trước khi tổ chức bán đấu giá cổ phần công khai.
  - + Đối tượng: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật (*Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ- CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ*).

**b. Phương thức thanh toán:** Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành.

**c. Thời gian thực hiện bán cổ phần:** Dự kiến tháng 8-9/2015, sau khi có Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Dịch vụ Môi trường Đồng Nai.

#### 2. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Doanh nghiệp chọn hình thức cổ phần hóa theo khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyên doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần là "*Bán bớt một phần vốn nhà nước và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ*".

Tổng số tiền bán cổ phần dự kiến thu được là: 42.486.000.000 đồng. Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa được thực hiện theo quy định tại mục III thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính



### 3. Kết Luận

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công Ty trước khi đăng ký mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu đã được kiểm toán (hoặc soát xét) do Công Ty cung cấp và được Tổng Công ty Sonadezi thông qua, đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công Ty.

Trân trọng./.

Đồng Nai, ngày ...31... tháng 7 năm 2015

**TM. BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HOÁ CÔNG TY TNHH MTV  
DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI**

**TRƯỜNG BAN**



**HUỲNH VĂN HUỆ**

**CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ ĐỒNG NAI  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**BẠCH VĂN HIỀN**