

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023**  
**VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024**

**I/- TÌNH HÌNH CHUNG**

Công ty cổ phần chợ Lạng Sơn đang quản lý 3 khu vực chợ của thành phố Lạng Sơn bao gồm: chợ Đông kinh với hơn 800 điểm kinh doanh; chợ Kỳ Lừa 360 với điểm kinh doanh, chợ Chi Lăng với 200 điểm kinh doanh. Các chợ do công ty quản lý đều là những khu vực chợ có nhiều lợi thế thương mại, là nơi buôn bán giao thương của hơn 800 tiểu thương và người dân địa phương. Có thể nói, hoạt động kinh doanh ở các chợ đã đóng góp một phần vào sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố Lạng Sơn.

Trong năm 2023, Công ty cổ phần chợ Lạng Sơn đã hoàn thành tốt những mục tiêu, chiến lược kinh doanh của Công ty, công tác quản lý, điều hành đảm bảo hoạt động ổn định, an toàn cho các khu vực chợ, tạo điều kiện thuận lợi cho hơn 800 hộ kinh doanh. Do vậy, hoạt động kinh doanh của công ty đạt hiệu quả cao, mang lại nhiều giá trị tích cực.

Trong quá trình hoạt động Công ty có những thuận lợi và khó khăn như sau:

**1. Thuận lợi:**

Công ty luôn nhận được sự quan tâm, hỗ trợ của UBND Tỉnh, sự đồng hành của các ban ngành chức năng của tỉnh, UBND Thành phố Lạng Sơn, UBND các phường nơi có chợ đóng trên địa bàn.

Các chợ do Công ty quản lý đều nằm tại các vị trí có lợi thế thương mại, thuận lợi giao thương; các chợ hoạt động lâu năm nên dịch vụ cho thuê địa điểm kinh doanh và các dịch vụ khác được Công ty khai thác khá tốt.

Đội ngũ cán bộ, người lao động có sự đoàn kết, có quyết tâm cao, có sức khỏe, có năng lực trình độ và kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh chợ.

**2. Khó khăn**

Năm 2023, nền kinh tế tiếp tục chịu tác động của hàng loạt những bất ổn như chiến tranh, thương mại hàng hóa suy giảm, lạm phát leo thang, nhu cầu về

hàng hóa dịch vụ giảm sút đáng kể, người dân đang phải thắt chặt chi tiêu để duy trì cuộc sống.

Năng lực làm việc của người lao động không đồng đều khiến cho năng suất lao động bị ảnh hưởng. Những vị trí chủ chốt còn thiếu những tham mưu để suất sắc bén để cải thiện công tác quản lý nhân sự, nâng cao năng suất làm việc, nâng cao chất lượng dịch vụ, gia tăng doanh thu.

Cơ sở hạ tầng các hạng mục công trình nhà chợ đang xuống cấp do đã sử dụng trên 20 năm, công năng sử dụng của một số hạng mục không còn phù hợp, có những hạng mục rất khó trong việc tìm phương án để sửa chữa.

Công ty đang gặp khó khăn trong việc tìm hướng đi mới, tìm giải pháp triển kinh doanh trong bối cảnh chợ truyền thống đang chịu cạnh tranh với các loại hình kinh doanh online và chợ thương mại điện tử đang nở rộ.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

Thực hiện các chỉ tiêu nhiệm vụ hoạt động SXKD năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua, Công ty đã đạt được kết quả như sau:

### 1. Kết quả kinh doanh năm 2023:

*Đơn vị tính: đồng*

Số TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023		Tỷ lệ TH/KH (%)
			Kế hoạch	Thực hiện	
1	Vốn điều lệ	22.885.400.000	22.885.400.000	22.885.400.000	100
2	Doanh thu	21.450.000.000	16.500.000.000	21.186.430.255	128
3	Chi phí	15.372.623.000	14.866.000.000	14.255.181.254	96
4	Lợi nhuận sau thuế	4.361.000.000	1.260.000.000	5.420.236.854	430
5	Nộp NSNN	4.836.600.000	3.936.000.000	5.929.820.473	150
6	Tổng thu nhập NLD	6.628.000.000	5.525.963.000	5.987.825.916	108
7	Thu nhập BQ/tháng	6.916.000	7.195.000	7.797.000	108
8	Số lao động BQ	75	64	64	100
9	Cổ tức	13%	5%	13%	

Trong năm 2023, Ban điều hành cùng với toàn bộ cán bộ nhân viên Công ty đã cố gắng, nỗ lực, đoàn kết để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công

ty. Ban điều hành đã luôn bám sát các chỉ tiêu theo từng quý để thực hiện và đã mang lại hiệu quả kinh doanh tốt cho Công ty.

### **1.1. Doanh thu:**

- Nền kinh tế bắt đầu bước vào phục hồi và hoạt động kinh doanh mua bán ở các chợ đã sôi động hơn, cùng với việc thúc đẩy giới thiệu quảng bá các gian hàng trên Fanpage, khiến cho doanh thu từ số lượng quầy trống được cho thuê đã gia tăng. Tổng số lượng quầy cho thuê đạt 85%, tăng 5% so với năm 2022.

- Công ty được nhận bồi thường tài sản đối với Chợ Bờ Sông làm 1,671 tỷ đồng, số tiền này được ghi nhận vào thu nhập của năm 2023

- Công ty đã thực hiện cung cấp và khai thác thêm được dịch vụ lưu động chợ, làm gia tăng doanh thu.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng do lãi xuất tiền gửi ngân hàng năm 2023 khá cao.

Tổng hợp các nội dung nêu trên giúp cho doanh thu của Công ty đạt 128% so với kế hoạch.

### **1.2. Chi phí:**

Trong năm 2023, mặc dù các chi phí đầu vào đều tăng lên, nhưng Ban giám đốc đã cân đối chặt chẽ các khoản chi phí, tối ưu hóa hiệu quả của các khoản chi phí để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

+ Công ty đã thực hiện việc bố trí nhân sự hợp lý, sắp xếp phân công chức năng nhiệm vụ cho từng vị trí, từng phòng ban một cách khoa học hơn, từ đó năng suất lao động tăng lên, đồng thời giảm chi phí nhân lực khoảng 10%.

+ Công ty được giảm 30% tiền thuê đất theo quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

+ Các chi phí thường xuyên như khánh tiết, hội họp, văn phòng phẩm... tiếp tục tiết giảm. Hơn nữa, công ty đã thực hiện thay mới các thiết bị điện đã hỏng, sửa chữa thay mới các thiết bị điện nước đã xuống cấp bằng các vật tư tiết kiệm năng lượng khiến chi phí cho việc sử dụng năng lượng như điện, nước cũng giảm đi đáng kể.

Với các nguyên nhân khách quan và chủ quan nêu trên, tổng chi phí thực hiện đạt 96% kế hoạch.

=> Công ty đã thực hiện quản lý tốt nguồn thu, tối ưu hóa các khoản chi phí. Vì vậy mà doanh thu tăng lên nhưng các khoản chi phí đều không tăng, thậm chí

còn giảm. Từ đó giúp cho kết quả sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao, lợi nhuận của Công ty đạt 430% kế hoạch, tăng 24% so với năm 2022.

### **1.3. Nộp ngân sách nhà nước:**

Tổng số tiền đã nộp ngân sách nhà nước năm 2023 là: 5.929.820.473đ (đạt 150% kế hoạch, tăng 22,6% so với năm 2022)

Trong đó: + Thuế các loại: 3.138.335.071 đồng  
+ Thuê đất: 1.720.447.902 đồng  
+ Cổ tức của NN: 1.071.037.500 đồng (cổ tức năm 2022)

### **1.4. Đề xuất phương án phân chia lợi nhuận năm 2023:**

- Lợi nhuận sau thuế đạt: 5.420.236.854 đồng  
+ Trích quỹ KTPL: 819.134.854 đồng (bằng 15% lợi nhuận);  
+ Trích Quỹ đầu tư phát triển: 1.626.000.000 đồng (bằng 30% lợi nhuận);  
+ Chia cổ tức: 2.975.102.000 đồng (bằng 55% lợi nhuận);  
- Mức cổ tức bằng 13%/cp/năm (bằng mức cổ tức của năm 2022)

## **2. Thực hiện các mục tiêu, kế hoạch của năm 2023:**

+ Việc điều chỉnh tăng giá cho thuê địa điểm kinh doanh tại các chợ: sau 2 năm tuyên truyền và thương thảo với khách hàng, Công ty đã hoàn thành kế hoạch điều chỉnh tăng giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Đông Kinh và chợ Kỳ Lừa, nhận được sự đồng thuận cao của các hộ kinh doanh tại các chợ.

+ Việc hoàn thành các chỉ tiêu tài chính (*chi tiết tại biểu ở mục 1*): Về cơ bản, các chỉ tiêu tài chính của Công ty đều vượt so với kế hoạch: công ty có lợi nhuận tốt, các nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước và thu nhập của người lao động đều tăng lên. Đây là năm thứ 3 liên tiếp, các chỉ tiêu tài chính của Công ty cùng gia tăng theo tỷ lệ thuận. Điều đó cho thấy, Công ty hoạt động ổn định, đời sống của NLĐ được đảm bảo, các cổ đông có mức chia lợi tức cao hơn lãi suất ngân hàng.

+ Việc đầu tư xây dựng chợ Chi Lăng: Tại văn bản số 646/TB-UBND ngày 26/12/2023, UBND tỉnh Lạng Sơn đồng ý cho Công ty CP Chợ Lạng Sơn nâng cấp cải tạo chợ Chi Lăng theo qui mô chợ loại 2, có 1 tầng, với tổng mức đầu tư khoảng 23 tỷ đồng. Đây là chủ trương phù hợp với tình hình chung trong bối cảnh nền kinh tế hiện tại. Với chủ trương này sẽ đạt được mục tiêu hài hòa lợi giữa chính quyền, người dân và nhà đầu tư.

Trên đây là 3 mục tiêu lớn của năm 2023, tất cả đã đều được hoàn thành, các chỉ tiêu kinh kế được hoàn thành xuất sắc. Điều này thể hiện sự nỗ lực không ngừng của tập thể cán bộ nhân viên trong Công ty, là sự kiên trì thực hiện các mục tiêu của Ban lãnh đạo Công ty.

### 3. Công tác tài chính kế toán

- Công tác tài chính kế toán chấp hành tốt mọi chủ trương chính sách pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực quản lý kinh tế, các chuẩn mực kế toán... Theo dõi và hạch toán các nghiệp vụ phát sinh, quản lý sổ sách hoá đơn ấn chỉ theo đúng quy định. Bộ phận chuyên môn thực hiện tốt các chế độ báo cáo tài chính, kê khai và nộp thuế đầy đủ đúng quy định. Quản lý chặt chẽ mọi nguồn thu, việc thực hiện chi phí bám sát kế hoạch và tiết kiệm tối đa. Để minh bạch và kiểm soát tốt hoạt động tài chính kế toán Công ty thuê đơn vị kiểm toán độc lập tình hình tài chính khi kết thúc năm.

- Cơ cấu cổ phần 2023:

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ vốn góp
1	Nhà nước	823.875	36 %
2	Cán bộ công nhân viên	438.845	19,18 %
3	Các cổ đông khác	1.025.820	44,82 %
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.288.540</b>	<b>100 %</b>

Mệnh giá cổ phần là: 10.000 đồng/ 1 cổ phần.

- Tổng tài sản/Tổng nguồn vốn tại ngày 31/12/2023 là: 39.940.550.000 đồng.

### 4. Công tác xây dựng cơ bản

Công tác cải tạo, sửa chữa đã thực hiện trong năm 2023 tại các chợ như sau:

- Chợ Đông Kinh:

+ Thay mới 3 bộ cửa cuốn (6, 10, 14) với số tiền là 22,5 triệu đồng, thay mới 2 bộ công (số 3 và 5) với số tiền là 38,2 triệu đồng

+ Sửa chữa thường xuyên nâng cấp kịp thời các thiết bị phục vụ PCCC và hệ thống điện phục vụ hoạt động chợ với tổng chi phí khoảng 160 triệu đồng.

- Chợ Kỳ Lừa :

+ Sửa chữa thường xuyên nâng cấp kịp thời các thiết bị phục vụ PCCC và hệ thống điện phục vụ hoạt động chợ với tổng chi phí khoảng 110 triệu đồng.

### 5. Công tác PCCC, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường

Về công tác PCCC: đảm bảo an toàn PCCC là nhiệm vụ quan trọng nhất luôn được lãnh đạo công ty quan tâm chỉ đạo. Các đội chữa cháy cơ sở thường xuyên kiểm tra an toàn về cháy nổ tại các khu vực chợ, xây dựng phương án PCCC và duy trì luyện tập thường xuyên theo phương án đã được phê duyệt. Phối hợp với lực lượng công an PCCC chuyên nghiệp trong công tác huấn luyện, kiểm

02  
H  
B  
T

tra định kỳ và diễn tập; gắn kết trách nhiệm PCCC của các hộ kinh doanh bằng biện pháp thường xuyên kiểm tra chất lượng bình bọt tại các quầy hàng, phát hiện kịp thời các nguy cơ gây hỏa hoạn; Kết quả là trong năm 2023 công ty đã làm tốt công tác PCCC, đảm bảo an toàn tài sản hàng hoá của các hộ kinh doanh và tài sản của Công ty, không có vụ việc cháy nổ đáng tiếc nào xảy ra.

*Về công tác an ninh trật tự:* lực lượng bảo vệ trực thường xuyên tuần tra kiểm soát, phát hiện và ngăn chặn kịp thời những tình huống rủi ro. Bên cạnh đó, thực hiện tuyên truyền, nhắc nhở hộ kinh doanh chấp hành tốt nội quy chợ, nội quy PCCC; công tác kiểm tra, giám sát lần chiếm diện tích kinh doanh, chiều cao quầy hàng, vi phạm ngành hàng kinh doanh... đã được quan tâm và thực hiện định kỳ thường xuyên.

*Về công tác phòng chống thiên tai:* Bên cạnh hoạt động kinh doanh, công tác phòng chống thiên tai cũng được Công ty quan tâm chỉ đạo trong mùa mưa bão, thường xuyên theo dõi diễn biến thời tiết để kịp thời xây dựng phương án PCLB, đôn đốc nhắc nhở người lao động và các hộ kinh doanh có kế hoạch chủ động khi bão lũ, thiên tai xảy ra.

*Về công tác vệ sinh môi trường:* công tác vệ sinh môi trường luôn được quan tâm và thực hiện tốt; kết hợp với việc tuyên truyền thường xuyên tới các hộ kinh doanh về chủ động giữ gìn VSMT, tiết kiệm điện nước nên công tác vệ sinh môi trường đã được cải thiện đáng kể.

### **III/- KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:**

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty; Căn cứ kế hoạch kinh doanh chi tiết của từng bộ phận chuyên môn và căn cứ vào dự báo tình hình kinh tế chính trị xã hội năm 2024, công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

#### **1. Kế hoạch tài chính**

- Tổng doanh thu:	18.292.000.000 đồng
- Tổng chi phí:	15.180.000.000 đồng
- Nộp ngân sách Nhà nước:	4.500.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế:	2.460.000.000 đồng
- Các khoản chi cho NLĐ: tương đương 30% doanh thu	
- Mức cổ tức:	8%

Để đạt được mục tiêu kế hoạch này, Công ty sẽ tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

- Đối với nguồn thu lưu động: thực hiện rà soát, qui hoạch sắp xếp lại một số khu vực chợ để tạo cho địa điểm kinh doanh gia tăng lợi thế thương mại, đồng thời thực hiện điều chỉnh tăng mức khoán.

- Đối với nguồn thu cố định: tiếp tục duy trì lượng hợp đồng và khách hàng đang có; Bên cạnh đó, tiếp tục tìm kiếm khách hàng khai thác các vị trí, mặt bằng kinh doanh còn trống nhằm tăng hiệu suất hoạt động của chợ.

- Xây dựng và phát triển trang Fanpage có hàng triệu người theo dõi để tăng cường quảng bá thương hiệu, từ đó hỗ trợ các hộ kinh doanh bán hàng online, gia tăng doanh thu từ quảng cáo trên Fanpage.

- Nâng cao chất lượng các dịch vụ mà Công ty cung cấp cho khách hàng: các vị trí làm việc luôn thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ trong khi làm việc, nhân viên được đánh giá “Hoàn thành tốt nhiệm vụ” trở lên...

- Tập chung thực hiện việc nâng cao năng suất lao động, nâng cao chất lượng công việc. Duy trì mức chi trả các khoản cho NLD tương đương 30% doanh thu.

- Thực hiện tiết kiệm các khoản chi phí: Điện, nước, văn phòng phẩm, chi phí hành chính, khánh tiết, lễ tết...

- Ứng dụng công nghệ, phần mềm vào công tác quản trị nhân sự và công tác quản lý khách hàng, quản lý hợp đồng để giảm các chi phí về nguồn nhân lực, đồng thời nâng cao hiệu quả, năng suất công việc.

- Nâng cao năng lực của trưởng các bộ phận, làm tốt công tác tham mưu, đề xuất các giải pháp thiết thực giúp cho công tác quản lý, kinh doanh mang lại hiệu quả tốt hơn.

- Bám sát kế hoạch chi phí, định kỳ 6 tháng tổng hợp chi phí để cân đối và có giải pháp điều chỉnh phù hợp, đảm bảo hiệu quả kinh doanh của năm.

## **2. Kế hoạch thực hiện thoái vốn nhà nước:**

Quý 1: tổ chức tuyên truyền; xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm thoái vốn nhà nước.

Quý 2: Xác định giá khởi điểm chuyển nhượng cổ phần, trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

Quý 3: Xác định phương án chuyển nhượng cổ phần;

Quý 4: Thực hiện chuyển nhượng cổ phần của nhà nước và hoàn thành việc thoái vốn

### **3. Kế hoạch sửa chữa thường xuyên tại các chợ:**

Kế hoạch chi phí cho các sửa chữa nhỏ và sửa chữa thường xuyên tại các chợ ước khoảng: 180 triệu đồng.

Lắp đặt thang thoát nạn ngoài trời cho nhà chợ chính chợ Đông Kinh (theo yêu cầu của cơ quan quản lý PCCC) với kinh phí khoảng: 300 triệu đồng.

Sửa chữa các nhà vệ sinh tầng 1, 2, 3 nhà chợ chính Đông Kinh với kinh phí khoảng 300 triệu đồng.

### **4. Kế hoạch thực hiện đầu tư chợ Chi Lăng:**

- Quý 1: Thiết kế mặt bằng tổng thể và bản vẽ thi công
- Quý 2: xin cấp phép xây dựng, cấp phép bảo vệ môi trường, cấp phép đảm bảo an toàn PCCC, lắp ghép chợ tạm, di chuyển hộ KD sang chợ tạm, nhận bàn giao tạm thời vỉa hè và các công trình trên vỉa hè.
- Thời gian đầu tư xây dựng chợ Chi Lăng là 12 tháng kể từ ngày hoàn thiện các thủ tục đầu tư và được cấp phép xây dựng.

Đầu tư chợ Chi Lăng là kế hoạch rất quan trọng, Ban điều hành và tổ Chi Lăng cần tập trung cao độ nguồn lực, thời gian, công sức, trí tuệ để hoàn thành kế hoạch.

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024, Ban điều hành trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Ban điều hành rất mong nhận được các ý kiến đóng góp của các cổ đông để thực hiện tốt các chỉ tiêu tài chính và các kế hoạch của Công ty, góp phần xây dựng Công ty ngày càng phát triển vững mạnh, tạo công ăn việc làm ổn định và thu nhập gia tăng cho người lao động, thực hiện tốt các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, đồng hành cùng chính quyền trong công tác an sinh xã hội.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông 2024
- HĐQT
- Ban điều hành
- Lưu VP

**GIÁM ĐỐC**



**Lê Thị Thu Hương**