

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN
CHỢ LẠNG SƠN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN
CHỢ LẠNG SƠN

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	12 - 24



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Chợ Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát về Công ty

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 4900102530, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 10 năm 2014 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 20 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp, về việc thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn
- Điện thoại : 02053.873.388
- Fax : 02053.873.388

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại); cho thuê kho bãi, bãi đỗ xe.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Phan Anh Tuấn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Đoàn Văn Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hợp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hồng Phong	Trưởng ban	Ngày 09 tháng 5 năm 2022
Ông Trần Đình Trung	Thành viên	Ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Trọng Kim	Thành viên	Ngày 28 tháng 4 năm 2022

Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Lê Thị Thu Hương	Giám đốc	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	Ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hòa	Kế toán trưởng	Ngày 09 tháng 5 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phan Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT (tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021) và Bà Lê Thị Thu Hương - Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc,

Giám đốc



Lê Thị Thu Hương

Ngày 13 tháng 3 năm 2025

15
VHA
G
EM
V VÀ
& C
HÀ P
- T

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		30.432.053.335	29.068.946.353
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.834.407.296	14.913.115.916
1. Tiền	111		2.675.462.539	908.773.450
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.158.944.757	14.004.342.466
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.146.592.689	13.213.219.178
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	13.146.592.689	13.213.219.178
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.639.805.391	194.812.102
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	315.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	3.319.307.559	36.855.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	320.497.832	157.642.102
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		811.247.959	747.799.157
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5a	770.783.374	50.799.672
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.9	40.464.585	696.999.485
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.282.031.039	10.871.603.796
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.102.114.531	2.738.479.085
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.102.114.531	2.738.479.085
<i>Nguyên giá</i>	222		13.431.303.828	13.431.303.828
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.329.189.297)	(10.692.824.743)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	6.579.919.993	6.881.902.662
<i>Nguyên giá</i>	231		28.206.971.779	28.984.864.883
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(21.627.051.786)	(22.102.962.221)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.545.819.632	939.167.340
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	1.545.819.632	939.167.340
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		54.176.883	312.054.709
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5b	54.176.883	312.054.709
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		40.714.084.374	39.940.550.149

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		9.786.709.110	9.351.113.738
I. Nợ ngắn hạn	310		9.633.072.755	9.171.063.280
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.216.308	666.862.226
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	129.529.379	1.240.041.669
4. Phải trả người lao động	314		889.581.154	920.833.122
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.10	152.881.459	17.500.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.11	5.656.908.186	4.808.044.285
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	1.092.080.086	464.000.649
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.13	1.710.876.183	1.053.781.329
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		153.636.355	180.050.458
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.11	153.636.355	180.050.458
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		30.927.375.264	30.589.436.411
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	30.927.375.264	30.589.436.411
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		22.885.400.000	22.885.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		22.885.400.000	22.885.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.909.799.557	2.283.799.557
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.132.175.707	5.420.236.854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	5.420.236.854
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.132.175.707	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		40.714.084.374	39.940.550.149

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa



Lê Thị Thu Hương

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	18.464.532.261	17.635.617.298
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.464.532.261	17.635.617.298
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.458.252.602	10.088.255.123
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.006.279.659	7.547.362.175
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	872.524.473	1.828.263.957
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.812.477.779	3.621.829.830
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.066.326.353	5.753.796.302
11. Thu nhập khác	31	VI.5	150.971.967	1.177.452.699
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		150.971.967	1.177.452.699
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.217.298.320	6.931.249.001
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	1.085.122.613	1.511.012.147
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.132.175.707	5.420.236.854
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	1.806	2.010
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	1.806	2.010

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa

Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2025



Giám đốc

Lê Thị Thu Hương

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		21.357.451.854	18.020.340.036
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.709.739.807)	(3.198.703.992)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.924.894.595)	(6.310.077.915)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.9	(1.571.012.147)	(1.540.797.600)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		682.382.498	226.918.968
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.394.583.202)	(4.403.265.295)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.439.604.601	2.794.414.202
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.408.758.994)	(216.700.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.690.859.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.333.373.511)	(32.618.348.673)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		22.400.000.000	39.847.695.526
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		688.584.409	1.766.755.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.653.548.096)	10.470.261.570

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

10

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.864.765.125)	(2.903.683.035)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.864.765.125)	(2.903.683.035)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(2.078.708.620)	10.360.992.737
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	14.913.115.916	4.552.123.179
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	12.834.407.296	14.913.115.916

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa



Lê Thị Thu Hương

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Chợ Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại); cho thuê kho bãi, bãi đỗ xe.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 58 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 60 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản công nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là chi phí bảo hiểm và công cụ, dụng cụ. Chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm thể hiện khoản tiền bảo hiểm đã trả cho dịch vụ bảo hiểm Công ty đang sử dụng. Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm quy định trên hợp đồng bảo hiểm.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư của Công ty là Nhà cửa vật kiến trúc được khấu hao từ 05-32 năm.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chi bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

16. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	172.454.123	33.416.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.503.008.416	875.356.909
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	10.158.944.757	14.004.342.466
Cộng	12.834.407.296	14.913.115.916

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng, có giá gốc bằng giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi nhánh Công trình Viettel Lạng Sơn		
- Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	3.241.307.559	-
- tạm ứng Công trình xây dựng Chợ Chi Lăng		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Lạng Sơn	-	36.855.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng 36	78.000.000	-
Cộng	<u>3.319.307.559</u>	<u>36.855.000</u>

4. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>150.358.000</i>	-	-	-
Ủy ban Nhân dân tỉnh Lạng Sơn				
- tiền chi phục vụ thoái vốn Nhà nước (*)	150.358.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>170.139.832</i>	-	<i>157.642.102</i>	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Lạng Sơn (**)	156.081.000	-	156.081.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14.058.832	-	1.561.102	-
Cộng	<u>320.497.832</u>	-	<u>157.642.102</u>	-

(*) Là các khoản tiền chi hộ phục vụ việc chuyển nhượng thoái vốn Nhà nước tại Công ty.

(**) Theo Thông báo ngày 16/6/2023, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lạng Sơn đồng ý hoàn trả cho Công ty kinh phí của phần diện tích 590,2 m² đã thực hiện Dự án Công viên Bờ sông Kỳ Cùng với số tiền là 175.921.000 VND. Ngày 06/9/2023, Công ty đã nhận được 19.840.000 VND, còn lại 156.081.000 VND. Ngày 04/01/2024, Công ty đã gửi Công văn cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Lạng Sơn về việc hoàn trả số tiền còn lại nêu trên.**5. Chi phí trả trước****5a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	53.006.929	-
Chi phí lắp dựng Chợ tạm Chi Lăng	582.072.189	-
Chi phí bảo hiểm	37.272.729	35.049.672
Các chi phí khác	98.431.527	15.750.000
Cộng	<u>770.783.374</u>	<u>50.799.672</u>

5b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	24.560.728	66.577.113
Chi phí sửa chữa TSCĐ	-	210.927.596
Chi phí phân mềm	15.770.000	23.750.000
Các chi phí khác	13.846.155	10.800.000
Cộng	<u>54.176.883</u>	<u>312.054.709</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Tài sản cố định hữu hình

Là máy móc và thiết bị.

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	13.431.303.828	(10.692.824.743)	2.738.479.085
Khấu hao trong năm	-	(636.364.554)	(636.364.554)
Số cuối năm	13.431.303.828	(11.329.189.297)	2.102.114.531
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	10.205.776.776		
Chờ thanh lý	-		

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	28.984.864.883	(22.102.962.221)	6.881.902.662
Tăng trong năm	560.799.143	-	560.799.143
Khấu hao trong năm	-	862.781.812	862.781.812
Giảm do thanh hủy	(1.338.692.247)	1.338.692.247	-
Số cuối năm	28.206.971.779	21.627.051.786	6.579.919.993
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	5.271.555.937		

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Hệ thống tài sản Chợ Đông Kinh	21.906.629.872	(16.339.938.299)	5.566.691.573
Nhà chợ Đông Kinh	17.552.898.459	(12.534.284.197)	5.018.614.262
Ki ốt sắt chợ Đông Kinh	968.236.183	(968.236.183)	-
Các tài sản khác	3.385.495.230	(2.837.417.919)	548.077.311
Hệ thống tài sản Chợ Kỳ Lừa	6.300.341.907	(5.287.113.487)	1.013.228.420
Nhà chợ truyền thống Kỳ Lừa	2.660.198.075	(2.251.492.315)	408.705.760
Nhà A2-Chợ Kỳ Lừa	920.685.797	(920.685.797)	-
Hai dãy hàng ăn, hàng nước chợ đêm Kỳ Lừa	855.379.919	(704.190.263)	151.189.656
Các tài sản khác	1.864.078.116	(1.410.745.112)	453.333.004
Cộng	28.206.971.779	(21.627.051.786)	6.579.919.993

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng Công trình chợ Chi Lăng.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	628.282.617	-	1.613.963.631	(2.282.710.833)	-	40.464.585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	611.012.147	-	1.085.122.613	(1.571.012.147)	125.122.613	-
Thuế thu nhập cá nhân	746.905	-	153.868.402	(150.208.541)	4.406.766	-
Phí đất phi nông nghiệp	-	-	46.502.922	(46.502.922)	-	-
Tiền thuê đất	-	696.999.485	2.323.331.616	(1.626.332.131)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.071.038.247	(1.071.038.247)	-	-
Cộng	1.240.041.669	696.999.485	6.296.827.431	(6.750.804.821)	129.529.379	40.464.585

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.217.298.320	6.931.249.001
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	208.314.747	623.811.732
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	5.425.613.067	7.555.060.733
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.085.122.613	1.511.012.147

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với thời gian và mức tiền thuê được trình bày tại Thuyết minh V.14.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

10. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí tiền điện	125.208.412	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	27.673.047	17.500.000
Cộng	152.881.459	17.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ các khách hàng thuê địa điểm kinh doanh.

12. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	2.955.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	557.500.000	-
Cổ tức phải trả	531.048.375	420.711.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	576.711	43.289.149
Cộng	1.092.080.086	464.000.649

13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	168.256.991	409.567.427	(63.040.000)	514.784.418
Quỹ phúc lợi	862.835.385	409.567.427	(99.000.000)	1.173.402.812
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	22.688.953	-	-	22.688.953
Cộng	1.053.781.329	819.134.854	(162.040.000)	1.710.876.183

14. Vốn chủ sở hữu

14a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	22.885.400.000	1.783.799.557	4.361.782.478	29.030.982.035
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	5.420.236.854	5.420.236.854
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(1.386.680.478)	(886.680.478)
Chia cổ tức	-	-	(2.975.102.000)	(2.975.102.000)
Số dư cuối năm trước	22.885.400.000	2.283.799.557	5.420.236.854	30.589.436.411
Số dư đầu năm nay	22.885.400.000	2.283.799.557	5.420.236.854	30.589.436.411
Lợi nhuận trong năm	-	-	4.132.175.707	4.132.175.707
Trích lập các quỹ	-	1.626.000.000	(2.445.134.854)	(819.134.854)
Chia cổ tức	-	-	(2.975.102.000)	(2.975.102.000)
Số dư cuối năm nay	22.885.400.000	3.909.799.557	4.132.175.707	30.927.375.264

14b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
UBND tỉnh Lạng Sơn	8.238.750.000	8.238.750.000
Các cổ đông khác	14.646.650.000	14.646.650.000
Cộng	22.885.400.000	22.885.400.000

14c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	2.288.540	2.288.540
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	2.288.540	2.288.540
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	2.288.540	2.288.540

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 115/NQ - ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2024 như sau:

	VND
• Chia cổ tức (tỉ lệ 13%)	: 2.975.102.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 1.626.000.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 819.134.854

15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau (Số liệu sau đây được trình bày theo giá thuê hiện hành. Theo quy định hợp đồng, giá thuê được điều chỉnh 05 năm/01 lần):

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.323.331.616	2.323.331.616
Trên 1 năm đến 5 năm	6.444.549.120	7.258.485.504
Trên 5 năm	11.320.464.240	12.829.859.472
Cộng	20.088.344.976	22.411.676.592

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 8.409,80 m² đất tại Khối 1, phường Vĩnh Trại, Thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 52.800 - 264.000 VND/m²/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2007.
- Tổng số tiền thuê 3.801,60 m² đất tại Đường Trần Đăng Ninh, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 204.000 - 280.800 VND/m²/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 20 năm tính từ ngày 08 tháng 8 năm 2016.
- Tổng số tiền thuê 3.706,30 m² đất tại Khối Đình Tiên Hoàng, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 86.400 - 144.000 VND/m²/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 20 tháng 6 năm 2007.
- Tổng số tiền thuê 84 m² đất tại Khối 3, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 51.500 VND/m²/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 20 tháng 4 năm 2007.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.108.193.878	3.052.684.846
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	15.356.338.383	14.582.932.452
Cộng	18.464.532.261	17.635.617.298

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.491.033.473	1.741.245.941
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.967.219.129	8.347.009.182
Cộng	10.458.252.602	10.088.255.123

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	688.584.409	1.766.755.717
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	183.940.064	61.508.240
Cộng	872.524.473	1.828.263.957

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.810.159.603	1.975.813.509
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.441.523	54.028.363
Chi phí khấu hao tài sản cố định	444.473.178	360.306.552
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	768.562.088	842.768.947
Các chi phí khác	753.841.387	385.912.459
Cộng	3.812.477.779	3.621.829.830

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý phế liệu	128.139.086	-
Thu nhập từ bàn giao Khu đất chợ Bờ Sông cho Nhà nước	-	1.145.762.699
Thu nhập khác	22.832.881	31.690.000
Cộng	150.971.967	1.177.452.699

6. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu**6a. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.132.175.707	5.420.236.854
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(819.134.854)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.132.175.707	4.601.102.000
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.288.540	2.288.540
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.806	2.010

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 2.368 VND xuống còn 2.010 VND, do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

6b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	6.816.363.083	6.894.876.124
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.499.146.366	1.508.431.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.994.220.577	4.725.050.026
Chi phí khác	961.000.355	581.726.959
Cộng	14.270.730.381	13.710.084.953

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch và công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch và không có số dư công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	155.488.023	28.000.000	48.000.000	231.488.023
Lê Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT/ Giám đốc	178.096.154	28.000.000	40.800.000	246.896.154
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	40.800.000	46.800.000
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	40.800.000	46.800.000
Nguyễn Thị Hòa	Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng	142.907.859	28.000.000	40.800.000	211.707.859
Nguyễn Hồng Phong	Trưởng BKS	-	4.000.000	40.800.000	44.800.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	4.000.000	36.000.000	40.000.000
Nguyễn Trọng Kim	Thành viên BKS	109.121.232	12.000.000	36.000.000	157.121.232
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	150.875.359	28.000.000	25.000.000	203.875.359
Cộng		736.488.627	144.000.000	349.000.000	1.229.488.627
Năm trước					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	152.522.669	60.500.000	36.000.000	249.022.669
Lê Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT/ Giám đốc	159.500.000	60.500.000	31.200.000	251.200.000
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	30.323.384	19.500.000	31.200.000	81.023.384
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	31.200.000	37.200.000
Nguyễn Thị Hòa	Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng	136.233.171	35.500.000	31.200.000	202.933.171
Nguyễn Hồng Phong	Trưởng BKS	-	4.000.000	31.200.000	35.200.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	4.000.000	28.800.000	32.800.000
Nguyễn Trọng Kim	Thành viên BKS	102.353.423	24.684.000	28.800.000	155.837.423
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	130.674.137	49.500.000	-	180.174.137
Cộng		711.606.784	264.184.000	249.600.000	1.225.390.784

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có UBND Tỉnh Lạng Sơn là cổ đông nắm giữ 36% vốn cổ phần.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty chỉ phát sinh giao dịch chia cổ tức cho UBND Tỉnh Lạng Sơn, số tiền là 1.071.037.500 VND (năm trước là 1.071.037.500 VND).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công ty không có công nợ với các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận do hoạt động của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê Bất động sản đầu tư, tại một khu vực địa lý là tỉnh Lạng Sơn.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 27/11/2024, Ủy ban Nhân dân tỉnh Lạng Sơn (UBND tỉnh Lạng Sơn) đã có quyết định về việc phê duyệt giá khởi điểm và phương án chuyển nhượng vốn nhà nước tại Công ty. Theo đó, UBND tỉnh Lạng Sơn sẽ chuyển nhượng toàn bộ 823.875 cổ phần (tương ứng 36% vốn điều lệ), giá khởi điểm chuyển nhượng là 44.200 đồng/01 cổ phần bằng hình thức đấu giá công khai. Ngày 15/01/2025, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã xác định kết quả đấu giá cổ phần, số lượng cổ phần đã bán thành công là 25.900 cổ phần, thu về 1.144.780.000 VND.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa



Lập, ngày 13 tháng 3 năm 2025

Giám đốc

Lê Thị Thu Hương