



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 25

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 2022.

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 9 ngày 17 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp về việc thay đổi thông tin 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 Giám đốc 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/Miễn nhiệm
Ông Phan Anh Tuấn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Thu Hường	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
Ông Nguyễn Văn Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hồng Phong	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2022
	Thành viên	Từ 01/01/2022 đến 08/5/2022
Bà Nguyễn Thị Hòa	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Đình Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Trọng Kim	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2022

Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lê Thị Thu Hường	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hòa	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2022
Lâm Thị Hồng Thúy	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm
Ông Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
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 chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022, 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 25 tháng 3 năm 2023

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 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		27.018.650.423	22.466.637.512
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.552.123.179	7.646.825.182
1. Tiền	111		1.538.314.960	1.838.507.374
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.013.808.219	5.808.317.808
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.442.566.031	13.018.550.685
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	20.442.566.031	13.018.550.685
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.350.528.702	1.689.149.943
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		3.326.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.345.641.600	1.666.243.400
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		1.561.102	22.906.543
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	74.063.200
1. Hàng tồn kho	141		-	74.063.200
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		673.432.511	38.048.502
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4a	53.905.361	22.442.502
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.606.000	15.606.000
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8	603.921.150	-
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 2022

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		11.357.468.015	11.892.681.383
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		1.775.677.013	1.084.685.274
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	1.775.677.013	1.084.685.274
<i>Nguyên giá</i>	222		11.953.103.828	11.238.445.503
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(10.177.426.815)	(10.153.760.229)
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.6	7.964.732.279	8.857.195.312
<i>Nguyên giá</i>	231		33.891.355.025	33.608.625.688
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(25.926.622.746)	(24.751.430.376)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		897.107.340	846.251.360
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	897.107.340	846.251.360
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		719.951.383	1.104.549.437
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4b	719.951.383	1.104.549.437
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		38.376.118.438	34.359.318.895

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 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		9.345.136.403	7.524.935.098
I. Nợ ngắn hạn	310		8.710.237.413	7.519.935.098
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		93.730.000	14.318.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	1.385.214.565	983.316.181
4. Phải trả người lao động	314		975.973.160	417.687.840
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		17.500.000	15.200.000
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.9	5.611.846.636	5.505.332.592
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10a	419.912.201	474.650.692
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.11	206.060.851	109.429.611
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		634.898.990	5.000.000
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.9	634.898.990	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.10b	-	5.000.000
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		-	-

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 2022

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		29.030.982.035	26.834.383.797
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	29.030.982.035	26.834.383.797
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		1.783.799.557	1.483.799.557
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		4.361.782.478	2.465.184.240
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	2.465.184.240
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.361.782.478	-
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		38.376.118.438	34.359.318.895

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Lê Hoài Hương



Nguyễn Thị Hòa



Lê Thị Thu Hường

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 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	20.284.918.227	18.994.878.151
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.284.918.227	18.994.878.151
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.627.322.341	10.240.638.487
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.657.595.886	8.754.239.664
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	725.818.730	522.784.626
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	4.312.453.560	4.894.394.587
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.070.961.056	4.382.629.703
11. Thu nhập khác	31	VI.5	14.466.746	205.669.545
12. Chi phí khác	32	VI.6	432.847.724	-
13. Lợi nhuận khác	40		(418.380.978)	205.669.545
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.652.580.078	4.588.299.248
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.8	1.290.797.600	659.491.560
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.361.782.478	3.928.807.688
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.906	1.621
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.906	1.621

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Lê Hoài Hương

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 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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		23.169.509.318	22.833.434.314
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.129.826.043)	(4.997.915.000)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.016.925.917)	(6.557.013.371)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.8	(820.681.911)	(488.809.649)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		265.278.761	75.107.272
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.673.068.361)	(6.166.881.162)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.794.285.847	4.697.922.404
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		(1.655.751.091)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		430.000.000	190.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.099.253.058)	(13.074.282.727)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.675.237.712	7.668.235.714
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		624.303.409	467.811.604
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.025.463.028)	(4.748.235.409)

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 2022

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		(1.863.524.822)	(900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.863.524.822)	(900.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(3.094.702.003)	(51.213.005)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	7.646.825.182	7.698.038.187
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	4.552.123.179	7.646.825.182

Người lập biểu

Lê Hoài Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2023

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 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty 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 75 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 98 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 MỰC 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 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 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 Đồng 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 2022

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 tài chính

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 trên 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.

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08

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.

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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 chỉ 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.



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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	57.947.331	62.938.887
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.480.367.629	1.775.568.487
Các khoản tương đương tiền	3.013.808.219	5.808.317.808
Cộng	4.552.123.179	7.646.825.182

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Lạng Sơn ⁽ⁱ⁾	574.581.600	574.581.600
Công ty TNHH MTV Tuấn Hậu	729.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Chảo	-	560.000.000
Tổng Công ty tư vấn Xây dựng Việt Nam	-	328.000.000
Các nhà cung cấp khác	42.060.000	203.661.800
Cộng	1.345.641.600	1.666.243.400

(i) Đây là tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho các hộ dân theo Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 13/01/2009 và Biên bản làm việc ngày 28/11/2018 thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án bãi đỗ xe công cộng và khuôn viên phía bắc sông Kỳ Cùng thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Lạng Sơn.

4. Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	35.141.361	22.442.502
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	18.764.000	-
Cộng	53.905.361	22.442.502

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	162.564.534	140.854.720
Chi phí sửa chữa TSCĐ	510.360.482	963.694.717
Chi phí phần mềm	38.750.000	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	8.276.367	-
Cộng	719.951.383	1.104.549.437

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	10.417.972.776	820.472.727	11.238.445.503
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.535.131.052	-	1.535.131.052
Thanh lý, nhượng bán	-	(820.472.727)	(820.472.727)
Số cuối năm	11.953.103.828	-	11.953.103.828
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.460.545.789	-	8.460.545.789
Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	9.786.256.816	367.503.413	10.153.760.229
Khấu hao trong năm	391.169.999	27.633.978	418.803.977
Thanh lý, nhượng bán	-	(395.137.391)	(395.137.391)
Số cuối năm	10.177.426.815	-	10.177.426.815
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	631.715.960	452.969.314	1.084.685.274
Số cuối năm	1.775.677.013	-	1.775.677.013
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-

6. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Nhà			
Số đầu năm	33.608.625.688	24.751.430.376	8.857.195.312
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	282.729.337	-	282.729.337
Khấu hao trong năm	-	1.175.192.370	(1.175.192.370)
Số cuối năm	33.891.355.025	25.926.622.746	7.964.732.279
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.268.680.145	-	-

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 kỳ kế toán 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:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà A2-Chợ Kỳ Lừa	920.685.797	920.685.797	-
Nhà Chợ Chi Lăng	405.541.432	405.541.432	-
Nhà chợ mái che phía bắc sông Kỳ Cùng	1.631.976.557	1.631.976.557	-
Nhà trống sân trước chợ Đông Kinh	380.029.524	380.029.524	-
Nhà chợ Đông Kinh	17.552.898.459	11.680.051.957	5.872.846.502
Chợ phiên phía bắc sông Kỳ Cùng	1.245.513.923	1.245.513.923	-

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà để xe ô tô công sau chợ Đông Kinh	74.556.197	74.556.197	-
Nhà trông giữ xe đạp -xe máy công trước chợ Đông Kinh	51.744.000	51.744.000	-
Ki ốt sắt chợ Đông Kinh	968.236.183	968.236.183	-
Tường rào Chợ Đông Kinh	586.770.000	586.770.000	-
Ki ốt sắt chợ Kỳ Lừa	38.418.779	38.418.779	-
Hội trường tầng 4 chợ Đông Kinh	90.052.052	90.052.052	-
Nhà chợ truyền thống Kỳ Lừa	2.660.198.075	2.038.254.478	621.943.597
Ki ốt chợ truyền thống Kỳ Lừa	89.750.000	89.750.000	-
Nhà trụ sở đội quản lý chợ Chi Lăng	82.000.909	82.000.909	-
Nhà chợ trồng Chi Lăng	676.470.465	676.470.465	-
Nhà chợ Chi Lăng (bán hàng tươi sống: nhà số 01)	39.324.546	39.324.546	-
Nhà chợ Chi Lăng (bán hàng tươi sống: nhà số 02)	45.121.818	45.121.818	-
Sân bê tông thuộc khuôn viên bờ sông	188.704.675	188.704.675	-
Vòm nhà chợ đêm- chợ Kỳ Lừa	50.778.600	50.778.600	-
Bãi đỗ xe chợ Đông Kinh	608.964.079	608.964.079	-
Nhà chợ trồng số 2-sân trước chợ Đông Kinh	366.711.818	366.711.818	-
Đường điện chợ Chi Lăng	39.454.477	39.454.477	-
Đường điện ĐZ 0,4kV sau trạm biến áp chợ Đông Kinh về chợ Đông Kinh	165.537.042	165.537.042	-
Bốt gác khu vực bãi đỗ xe & khuôn viên Bờ Sông (2 cái)	72.065.454	72.065.454	-
Dây ki ốt khu vực bãi đỗ xe phía bắc sông Kỳ Cùng	125.399.091	125.399.091	-
Hệ thống báo cháy tự động chợ Đông Kinh	324.872.727	324.872.727	-
Hai dây hàng ăn, hàng nước chợ đêm Kỳ Lừa	855.379.919	546.427.199	308.952.720
Dây ki ốt sân phía đông chợ Đông Kinh	332.413.636	327.796.776	4.616.860
Dây ki ốt đường Nguyễn Tri Phương	644.400.000	608.600.000	35.800.000
Mái nhà tôn chợ đêm Kỳ Lừa	985.017.273	492.508.620	492.508.653
Nhà vệ sinh, sơn trong và ngoài chợ nhà tôn Kỳ Lừa	429.769.091	346.202.870	83.566.221
Nhà vệ sinh công cộng bãi đỗ xe phía bắc sông Kỳ Cùng	282.794.545	216.023.611	66.770.934
Cầu thang ngoài trời tại chợ Đông Kinh phía đường Phai	452.009.091	313.895.200	138.113.891
Bê phốt, nền bê tông thuộc bãi đỗ xe và khuôn viên chợ	106.671.818	53.335.916	53.335.902
Nhà để xe đạp, xe máy chợ truyền thống Kỳ Lừa	38.393.636	15.997.350	22.396.286
Nhà để xe chợ Nhà tôn Kỳ Lừa	282.729.337	18.848.624	263.880.713
Cộng	33.891.355.025	25.926.622.746	7.964.732.279

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Công trình chợ Kỳ Lừa giai đoạn II	288.303.182	-	-	(288.303.182)	-
Công trình xây dựng bãi đỗ xe chợ Đông Kinh	114.544.542	-	-	(114.544.542)	-
Công trình xây dựng chợ Chi Lăng	443.403.636	453.703.704	-	-	897.107.340
Công trình thang máy chợ Đông Kinh	-	1.535.131.052	(1.535.131.052)	-	-
Nhà để xe chợ Nhà tôn Kỳ Lừa	-	282.729.337	(282.729.337)	-	-
Cộng	846.251.360	2.271.564.093	(1.817.860.389)	(402.847.724)	897.107.340

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	802.691.380	1.740.151.606	(1.798.426.021)	744.416.965	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	170.681.911	1.290.797.600	(820.681.911)	640.797.600	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.942.890	147.396.977	(158.377.303)	-	1.037.436
Tiền thuê đất	-	46.502.922	(46.502.922)	-	-
Phí đất phi nông nghiệp	-	1.406.728.667	(2.009.612.381)	-	602.883.714
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Cộng	983.316.181	4.634.577.772	(4.836.600.538)	1.385.214.565	603.921.150

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

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	5.652.580.078	4.588.299.248
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	801.407.921	96.200.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	801.407.921	96.200.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.453.987.999	4.684.499.248
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(1.387.041.448)
Thu nhập tính thuế	6.453.987.999	3.297.457.800
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.290.797.600	659.491.560

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.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

Là khoản tiền trả trước về cho thuê địa điểm kinh doanh.

10. Phải trả khác

10a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	3.068.472	3.259.121
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	349.292.535	267.558.357
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	67.551.194	203.833.214
Cộng	419.912.201	474.650.692

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

11. 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	31.210.991	90.000.000	(113.994.000)	7.216.991
Quỹ phúc lợi	77.522.191	107.932.716	(9.300.000)	176.154.907
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	696.429	21.992.524	-	22.688.953
Cộng	109.429.611	219.925.240	(123.294.000)	206.060.851

12. Vốn chủ sở hữu

12a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp 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	1.483.799.557	(1.463.623.448)	22.905.576.109
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	3.928.807.688	3.928.807.688
Số dư cuối năm trước	22.885.400.000	1.483.799.557	2.465.184.240	26.834.383.797
Số dư đầu năm nay	22.885.400.000	1.483.799.557	2.465.184.240	26.834.383.797
Lợi nhuận trong năm	-	-	4.361.782.478	4.361.782.478
Trích lập các quỹ	-	300.000.000	(519.925.240)	(219.925.240)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(1.945.259.000)	(1.945.259.000)
Số dư cuối năm nay	22.885.400.000	1.783.799.557	4.361.782.478	29.030.982.035

12b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
UBND Tỉnh Lạng Sơn	8.238.750.000	16.269.300.000
Các cổ đông khác	14.646.650.000	6.616.100.000
Cộng	22.885.400.000	22.885.400.000

12c. 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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.265.431.431	3.557.130.102
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	16.019.486.796	15.437.748.049
Cộng	20.284.918.227	18.994.878.151

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.051.845.495	1.730.723.272
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.575.476.846	8.509.915.215
Cộng	10.627.322.341	10.240.638.487

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	649.326.019	467.811.604
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	76.492.711	54.973.022
Cộng	725.818.730	522.784.626

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.444.147.232	2.713.522.609
Chi phí vật liệu quản lý	12.993.639	16.660.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	284.564.149	169.892.601
Chi phí khấu hao tài sản cố định	240.324.363	374.168.566
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	719.122.078	975.656.603
Các chi phí khác	608.302.099	641.494.208
Cộng	4.312.453.560	4.894.394.587

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	4.664.664	190.000.000
Thu nhập khác	9.802.082	15.669.545
Cộng	14.466.746	205.669.545

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Xử lý công nợ	30.000.000	-
Chi phí khác	402.847.724	-
Cộng	432.847.724	-

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.361.782.478	3.928.807.688
Trừ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(219.925.240)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.361.782.478	3.708.882.448
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	1.906	1.621

7b. Thông tin khác

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước được tính toán lại 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. Việc áp dụng quy định mới này làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 1.717 VND xuống còn 1.621 VND.

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.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	306.807.788	212.761.439
Chi phí nhân công	7.472.463.119	7.816.202.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.593.996.346	1.531.403.890
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.671.731.549	4.875.367.072
Chi phí khác	894.777.099	699.298.254
Cộng	14.939.775.901	15.135.033.074

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). 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 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác 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

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	184.038.440	26.297.691	36.000.000	246.336.131
Lê Thị Thu Hương	TV HĐQT/Giám đốc	188.750.000	20.490.000	31.200.000	240.440.000
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	161.298.722	17.682.310	-	178.981.032
Lâm Thị Hồng Thúy	Kế toán trưởng (đến 09/5/2022)	36.384.578	6.769.232	-	43.153.810
Nguyễn Văn Hà	TV HĐQT (đến 28/4/2022)	-	4.000.000	13.000.000	17.000.000
Nguyễn Thị Hòa	Thành viên HĐQT/ Trưởng BKS/ Kế toán trưởng (từ 28/4/2022)	123.713.976	7.939.303	31.200.000	162.853.279
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	103.929.846	16.374.610	31.200.000	151.504.456
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	4.000.000	31.200.000	35.200.000
Nguyễn Hồng Phong	Trưởng BKS	-	3.000.000	30.200.000	33.200.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	3.000.000	28.800.000	31.800.000
Nguyễn Trọng Kim	Thành viên BKS (từ 28/4/2022)	89.591.308	5.402.000	16.800.000	111.793.308
Cộng		887.706.870	114.955.146	249.600.000	1.252.262.016
Năm trước					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	190.065.382	19.054.691	36.000.000	245.120.073
Lê Thị Thu Hương	Giám đốc	117.000.000	4.000.000	20.800.000	141.800.000
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	157.108.527	14.439.310	10.400.000	181.947.837
Lâm Thị Hồng Thúy	Kế toán trưởng	85.007.261	2.769.232	-	87.776.493
Nguyễn Văn Hà	Phó Giám đốc	92.711.077	9.247.000	32.000.000	133.958.077
Nguyễn Thị Hòa	Kế toán trưởng	63.404.000	9.247.000	10.400.000	83.051.000
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	56.873.462	500.000	20.800.000	78.173.462
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	-	20.800.000	20.800.000
Đinh Thị Hào	Thành viên HĐQT	-	-	10.400.000	10.400.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	-	32.400.000	32.400.000
Nguyễn Hồng Phong	Thành viên BKS	-	-	16.800.000	16.800.000
Cộng		762.169.709	59.257.233	210.800.000	1.032.226.942

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

Công ty phát sinh các giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
UBND Tỉnh Lạng Sơn		
Chi hộ chi phí thoái vốn	-	110.000.000
UBND tỉnh thanh toán tiền chi hộ	-	220.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu



Lê Hoài Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hòa

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2023

Giám đốc



Lê Thị Thu Hương





**Now,
for tomorrow**

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

www.a-c.com.vn

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn