

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**CHỢ LẠNG SƠN**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	14 - 27

\*\*\*\*\*



**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 2021.

**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 8 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp.

**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 bỏ 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 Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Hà	Thành viên	Tái 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 Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Hòa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Đinh Thị Hào	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hòa	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Hồng Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Đình Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Lương Thị Thúy	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Bà Vi Thị Quế	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Ban Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Lê Thị Thu Hương	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
Ông Nguyễn Văn Hà	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Hà	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021/ Miễn nhiệm ngày 10 tháng 8 năm 2021

**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/miễn 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
Ông Nguyễn Văn Hà	Giám đốc	Miễn 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 2021 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 sổ 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 sổ 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.

498  
CHI N  
CÓN  
CH NH  
M TOÁN  
A  
TẠI  
TG ĐA

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**  
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

**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 2021, 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 26 tháng 3 năm 2022

5-002  
BÁNH  
TY  
HỮU  
VÀ T  
C  
A N  
- TP

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Răng Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0311/22/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Chợ Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2022, từ trang 07 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Chợ Lạng Sơn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 23 tháng 3 năm 2021.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



Nguyễn Hoàng Đức – Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2022

**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 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>22.466.637.512</b>	<b>16.148.871.440</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.646.825.182</b>	<b>7.698.038.187</b>
1. Tiền	111		1.838.507.374	400.770.639
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.808.317.808	7.297.267.548
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.018.550.685</b>	<b>7.612.503.672</b>
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	13.018.550.685	7.612.503.672
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.689.149.943</b>	<b>764.365.491</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.666.243.400	604.581.600
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây d	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	22.906.543	159.783.891
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>74.063.200</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		74.063.200	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>38.048.502</b>	<b>73.964.090</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		22.442.502	73.964.090
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.606.000	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.892.681.383</b>	<b>12.747.087.200</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.084.685.274</b>	<b>1.432.003.840</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	1.084.685.274	1.432.003.840
- Nguyên giá	222		11.238.445.503	11.765.589.139
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.153.760.229)	(10.333.585.299)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.6</b>	<b>8.857.195.312</b>	<b>10.041.280.636</b>
- Nguyên giá	231		33.608.625.688	33.608.625.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.751.430.376)	(23.567.345.052)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>846.251.360</b>	<b>846.251.360</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	846.251.360	846.251.360
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.104.549.437</b>	<b>427.551.364</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.104.549.437	427.551.364
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>34.359.318.895</b>	<b>28.895.958.640</b>

**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 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.524.935.098</b>	<b>5.990.382.531</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.519.935.098</b>	<b>5.980.382.531</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		14.318.182	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	983.316.181	671.620.182
4. Phải trả người lao động	314		417.687.840	961.680.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		15.200.000	22.668.000
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.10	5.505.332.592	3.774.826.483
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11a	474.650.692	297.224.255
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.12	109.429.611	252.363.611
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.11b	5.000.000	10.000.000
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		-	-

15-0  
NHÀ  
NG T  
ỀM H  
N VÀ  
&  
HA  
A -

**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 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>26.834.383.797</b>	<b>22.905.576.109</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>26.834.383.797</b>	<b>22.905.576.109</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13	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		1.483.799.557	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		2.465.184.240	(1.463.623.448)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.463.623.448)	(1.463.623.448)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		3.928.807.688	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>34.359.318.895</b>	<b>28.895.958.640</b>

Người lập biểu



Lê Hoài Hương

Kế toán trưởng



Lâm Thị Hồng Thúy

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2022

Giám đốc



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 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	18.994.878.151	17.641.589.309
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.994.878.151	17.641.589.309
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.240.638.487	14.877.754.161
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.754.239.664	2.763.835.148
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	522.784.626	939.919.333
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	4.894.394.587	5.221.819.296
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.382.629.703	(1.518.064.815)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	205.669.545	54.441.367
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		205.669.545	54.441.367
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.588.299.248	(1.463.623.448)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.9	659.491.560	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>3.928.807.688</u>	<u>(1.463.623.448)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>1.717</u>	<u>(640)</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	<u>1.717</u>	<u>(640)</u>

Người lập biểu



Lê Hoài Hương

Kế toán trưởng



Lâm Thị Hồng Thúy

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2022

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, Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		22.833.434.314	18.322.800.665
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.997.915.000)	(4.936.864.790)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.557.013.371)	(9.242.000.438)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.9	(488.809.649)	(110.243.656)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		75.107.272	1.275.913.437
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.166.881.162)	(8.912.218.168)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>4.697.922.404</b>	<b>(3.602.612.950)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(320.461.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.5	190.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.074.282.727)	(5.510.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.668.235.714	12.389.976.719
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	VI.3	467.811.604	860.889.757
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(4.748.235.409)</b>	<b>7.420.405.022</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4, Chợ Đông Kinh, phường Vĩnh Trại, Thành phố Lạng Sơn, Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp 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		(900.000)	(660.093.344)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(900.000)</i>	<i>(660.093.344)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(51.213.005)</b>	<b>3.157.698.728</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>7.698.038.187</b>	<b>4.540.339.459</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.646.825.182</b>	<b>7.698.038.187</b>

Người lập biểu

Lê Hoài Hương

Kế toán trưởng

Lâm Thị Hồng Thúy

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2022

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 2021

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 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. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các ảnh hưởng đến tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

#### 6. 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.

#### 7. 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.

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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.

### 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.



## 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- 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 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.

#### 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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05-15

#### 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.

## 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25

#### 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 với Chi nhánh, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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 chủ sở hữu.

## **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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

#### **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 phân 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.

## 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, 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.

### 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	62.938.887	45.458.043
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.775.568.487	355.312.596
Các khoản tương đương tiền	5.808.317.808	7.297.267.548
<b>Cộng</b>	<b><u>7.646.825.182</u></b>	<b><u>7.698.038.187</u></b>

#### 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Lạng Sơn <sup>(i)</sup>	574.581.600	574.581.600
Công ty Cổ phần Việt Chèo	560.000.000	-
Tổng Công ty tư vấn Xây dựng Việt Nam	328.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	203.661.800	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>1.666.243.400</u></b>	<b><u>604.581.600</u></b>

<sup>(i)</sup> 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. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	110.000.000
UBND Tỉnh Lạng Sơn	-	110.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	22.906.543	49.783.891
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	22.906.543	49.783.891
<b>Cộng</b>	<b><u>22.906.543</u></b>	<b><u>159.783.891</u></b>

## 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 2021

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
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	10.417.972.776	1.347.616.363	11.765.589.139
Thanh lý, nhượng bán	-	(527.143.636)	(527.143.636)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.417.972.776</b>	<b>820.472.727</b>	<b>11.238.445.503</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	8.460.545.789	-	8.460.545.789
Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	9.541.497.343	792.087.956	10.333.585.299
Khấu hao trong năm	244.759.473	102.559.093	347.318.566
Thanh lý, nhượng bán	-	(527.143.636)	(527.143.636)
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.786.256.816</b>	<b>367.503.413</b>	<b>10.153.760.229</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	876.475.433	555.528.407	1.432.003.840
Số cuối năm	631.715.960	452.969.314	1.084.685.274
<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
<b>Nhà</b>			
Số đầu năm	33.608.625.688	23.567.345.052	10.041.280.636
Khấu hao trong năm	-	1.184.085.324	(1.184.085.324)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>33.608.625.688</b>	<b>24.751.430.376</b>	<b>8.857.195.312</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	8.746.342.873	-	-

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 (Hết khấu hao, định giá lại)	405.541.432	405.541.432	-
Nhà chợ mái che phía bắc sông Kỳ Cùng	1.631.976.557	1.631.976.557	-
Nhà trồng sắn trước chợ Đông Kinh	380.029.524	380.029.524	-
Nhà chợ Đông Kinh	17.552.898.459	11.252.935.837	6.299.962.622
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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
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 (Hết khấu hao, định giá lại)	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	1.931.635.554	728.562.521
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 trống 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 trống 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	70.063.629	2.001.825
Dây ki ốt khu vực bãi đỗ xe phía bắc sông Kỳ Cùng	125.399.091	113.207.510	12.191.581
Hệ thống báo cháy tự động chợ Đông Kinh	324.872.727	279.751.502	45.121.225
Hai dây hàng ăn, hàng nước chợ đêm Kỳ Lừa	855.379.919	467.545.667	387.834.252
Dây ki ốt sân phía đông chợ Đông Kinh	332.413.636	272.394.504	60.019.132
Dây ki ốt đường Nguyễn Tri Phương	644.400.000	501.200.000	143.200.000
Mái nhà tôn chợ đêm Kỳ Lừa	985.017.273	394.006.896	591.010.377
Nhà vệ sinh, sơn trong và ngoài chợ nhà tôn Kỳ Lừa	429.769.091	274.574.690	155.194.401
Nhà vệ sinh công cộng bãi đỗ xe phía bắc sông Kỳ Cùng	282.794.545	168.891.186	113.903.359
Cầu thang ngoài trời tại chợ Đông Kinh phía đường Phai	452.009.091	238.560.352	213.448.739
Bê phốt, nền bê tông thuộc bãi đỗ xe và khuôn viên chợ	106.671.818	32.001.552	74.670.266
Nhà để xe đạp, xe máy chợ truyền thống Kỳ Lừa	38.393.636	8.318.622	30.075.014
<b>Cộng</b>	<b><u>33.608.625.688</u></b>	<b><u>24.751.430.376</u></b>	<b><u>8.857.195.312</u></b>

## 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Xây dựng cơ bản dở dang		
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	443.403.636
<b>Cộng</b>	<b>846.251.360</b>	<b>846.251.360</b>

(\*) Công trình xây dựng chợ Kỳ Lừa giai đoạn II tạm dừng thi công do Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn chủ trương tập trung triển khai dự án xây dựng đơn nguyên 3 chợ Đông Kinh;

(\*\*) Công trình xây dựng bãi đỗ xe chợ Đông Kinh đang tạm dừng thi công do chưa giải phóng được mặt bằng;

(\*\*) Công trình xây dựng chợ Chi Lăng tiến độ triển khai chậm do vướng mắc thủ tục hành chính và điều chỉnh quy hoạch phường Chi Lăng.

#### 8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	963.694.717	294.610.046
Chi phí công cụ, dụng cụ	140.854.720	132.941.318
<b>Cộng</b>	<b>1.104.549.437</b>	<b>427.551.364</b>

#### 9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã thực nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	660.942.682	1.791.919.163	(1.650.170.465)	802.691.380
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	659.491.560	(488.809.649)	170.681.911
Thuế thu nhập cá nhân	10.677.500	81.333.367	(82.067.977)	9.942.890
Tiền thuê đất	-	1.658.988.048	(1.658.988.048)	-
Phí đất Phi Nông nghiệp	-	47.448.723	(47.448.723)	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>671.620.182</b>	<b>4.242.180.861</b>	<b>(3.930.484.862)</b>	<b>983.316.181</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho mặt hàng là 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.588.299.248	(1.463.623.448)
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	96.200.000	76.582.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	<u>4.684.499.248</u>	<u>(1.387.041.448)</u>
Lỗi các năm trước được chuyển	(1.387.041.448)	-
Thu nhập tính thuế	<u>3.297.457.800</u>	<u>(1.387.041.448)</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>659.491.560</u></b>	<b>-</b>

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.

#### 10. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

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

#### 11. Phải trả khác

##### 11a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Kinh phí công đoàn	3.259.121	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	267.558.357	268.458.357
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	203.833.214	28.765.898
<b>Cộng</b>	<b><u>474.650.692</u></b>	<b><u>297.224.255</u></b>

##### 11b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

#### 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Thưởng từ địa phương</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	122.044.991	-	(90.834.000)	31.210.991
Quỹ phúc lợi	91.622.191	70.500.000	(84.600.000)	77.522.191
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	38.696.429	-	(38.000.000)	696.429
<b>Cộng</b>	<b><u>252.363.611</u></b>	<b><u>70.500.000</u></b>	<b><u>(213.434.000)</u></b>	<b><u>109.429.611</u></b>



## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 13. Vốn chủ sở hữu

##### 13a. 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	898.213.013	25.267.412.570
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(1.463.623.448)	(1.463.623.448)
Trích lập các quỹ	-	-	(211.651.013)	(211.651.013)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	(686.562.000)	(686.562.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>22.885.400.000</b>	<b>1.483.799.557</b>	<b>(1.463.623.448)</b>	<b>22.905.576.109</b>
Số dư đầu năm nay	22.885.400.000	1.483.799.557	(1.463.623.448)	22.905.576.109
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	3.928.807.688	3.928.807.688
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>22.885.400.000</b>	<b>1.483.799.557</b>	<b>2.465.184.240</b>	<b>26.834.383.797</b>

##### 13b. 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
<b>Cộng</b>	<b>22.885.400.000</b>	<b>22.885.400.000</b>

##### 13c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu 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 đang lưu hành	2.288.540	2.288.540

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 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	3.557.130.102	3.355.334.166
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	15.437.748.049	14.286.255.143
<b>Cộng</b>	<b>18.994.878.151</b>	<b>17.641.589.309</b>

##### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.730.723.272	1.643.468.046
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.509.915.215	13.234.286.115
<b>Cộng</b>	<b>10.240.638.487</b>	<b>14.877.754.161</b>

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	467.811.604	860.889.757
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	54.973.022	79.029.576
<b>Cộng</b>	<b><u>522.784.626</u></b>	<b><u>939.919.333</u></b>

#### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.713.522.609	3.332.385.355
Chi phí vật liệu quản lý	16.660.000	18.930.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	169.892.601	161.327.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	374.168.566	436.737.540
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	975.656.603	741.179.547
Các chi phí khác	641.494.208	528.259.757
<b>Cộng</b>	<b><u>4.894.394.587</u></b>	<b><u>5.221.819.296</u></b>

#### 5. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	190.000.000	-
Thu nhập khác	15.669.544	54.441.367
<b>Cộng</b>	<b><u>205.669.544</u></b>	<b><u>54.441.367</u></b>

#### 6. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.928.807.688	(1.463.623.448)
Trừ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.928.807.688	(1.463.623.448)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	2.288.540	2.288.540
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.717</u></b>	<b><u>(640)</u></b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	2.288.540	2.288.540
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b>	<b><u>2.288.540</u></b>	<b><u>2.288.540</u></b>

##### 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.

## 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 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### 7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	212.761.439	316.329.866
Chi phí nhân công	7.816.202.419	10.013.929.044
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.531.403.890	1.498.015.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.875.367.072	7.669.093.725
Chi phí khác	699.298.254	602.204.882
<b>Cộng</b>	<b>15.135.033.074</b>	<b>20.099.573.457</b>

#### 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 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*

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
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
<b>Cộng</b>		<b>762.169.709</b>	<b>59.257.233</b>	<b>161.600.000</b>	<b>983.026.942</b>

## 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 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm trước</b>					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	282.540.000	12.390.000	36.000.000	330.930.000
Nguyễn Văn Hà	Giám đốc	268.128.000	12.390.000	33.600.000	314.118.000
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	242.184.000	11.347.000	31.200.000	284.731.000
Nguyễn Thị Hòa	Kế toán trưởng	233.568.000	11.347.000	31.200.000	276.115.000
Đinh Thị Hào	Thành viên HĐQT	-	-	31.200.000	31.200.000
Trần Đình Trung	Thành viên HĐQT	-	9147000	28.800.000	37.947.000
<b>Cộng</b>		<b>1.026.420.000</b>	<b>56.621.000</b>	<b>192.000.000</b>	<b>1.275.041.000</b>

#### 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
<b>UBND Tỉnh Lạng Sơn</b>		
Chi hộ chi phí thoái vốn	110.000.000	110.000.000
UBND tỉnh thanh toán tiền chi hộ	220.000.000	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4.

#### 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

Lâm Thị Hồng Thúy

Lập, ngày 26 tháng 3 năm 2022

Giám đốc

Lê Thị Thu Hương