



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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

## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
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 2025	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 24

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Chợ Lạng Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

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

**Trụ sở hoạt động**

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/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
Bà Nguyễn Thị Hợp	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Quang Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Ông Đoàn Văn Thành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hòa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Giám đốc, Kế toán trưởng**

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

**Đại diện theo pháp luật**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### 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 2025 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.

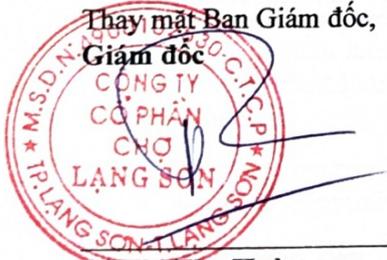
Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### 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 2025, 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 20 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0254/26/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 20 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 Ban 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 2025, 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.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C****Chi nhánh Hà Nội****Lê Văn Khoa - Thành viên Ban Giám đốc**

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1794-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1



# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>24.931.081.722</b>	<b>30.432.053.335</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.533.786.981</b>	<b>12.834.407.296</b>
1. Tiền	111		8.772.814.805	2.675.462.539
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.760.972.176	10.158.944.757
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.314.584.345</b>	<b>13.146.592.689</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	11.314.584.345	13.146.592.689
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.000.000</b>	<b>3.639.805.391</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	3.319.307.559
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		15.000.000	320.497.832
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>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>67.710.396</b>	<b>811.247.959</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.3a	67.710.396	770.783.374
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	-	40.464.585
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 Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>27.325.895.328</b>	<b>10.282.031.039</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>4.696.797.755</b>	<b>2.102.114.531</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.4	4.696.797.755	2.102.114.531
<i>Nguyên giá</i>	222		16.592.983.387	13.431.303.828
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.896.185.632)	(11.329.189.297)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.5</b>	<b>22.595.081.817</b>	<b>6.579.919.993</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		45.135.669.080	28.206.971.779
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(22.540.587.263)	(21.627.051.786)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>1.545.819.632</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	-	1.545.819.632
<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>34.015.756</b>	<b>54.176.883</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.3b	34.015.756	54.176.883
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>52.256.977.050</b>	<b>40.714.084.374</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>19.943.458.943</b>	<b>9.786.709.110</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>16.891.528.344</b>	<b>9.633.072.755</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		195.000.000	1.216.308
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	419.897.142	129.529.379
4. Phải trả người lao động	314		1.017.846.904	889.581.154
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.8	4.315.193.479	152.881.459
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	9.716.591.883	5.656.908.186
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	630.053.442	1.092.080.086
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	596.945.494	1.710.876.183
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>3.051.930.599</b>	<b>153.636.355</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	V.9	3.036.930.599	153.636.355
7. Phải trả dài hạn khác	337		15.000.000	-
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 Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>32.313.518.107</b>	<b>30.927.375.264</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>32.313.518.107</b>	<b>30.927.375.264</b>
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		5.148.799.557	3.909.799.557
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		4.279.318.550	4.132.175.707
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	4.132.175.707
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.279.318.550	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</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>52.256.977.050</b>	<b>40.714.084.374</b>

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Thị Hòa

Nguyễn Thị Hòa

Lê Thị Thu Hương

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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	18.912.174.962	18.464.532.261
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.912.174.962	18.464.532.261
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.163.247.440	10.458.252.602
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.748.927.522	8.006.279.659
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	691.358.008	872.524.473
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.397.705.404	3.812.477.779
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.042.580.126	5.066.326.353
11. Thu nhập khác	31	VI.5	168.252.546	150.971.967
12. Chi phí khác	32	VI.6	843.593.568	-
13. Lợi nhuận khác	40		(675.341.022)	150.971.967
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.367.239.104	5.217.298.320
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.7	1.087.920.554	1.085.122.613
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.279.318.550	4.132.175.707
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.870	1.641
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.870	1.641

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hòa

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Giám đốc



Lê Thị Thu Hương

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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		28.613.707.154	21.357.451.854
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.738.908.221)	(4.709.739.807)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.996.393.867)	(5.924.894.595)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.7	(965.122.613)	(1.571.012.147)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.312.849.776	682.382.498
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.958.974.416)	(5.394.583.202)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>14.267.157.813</b>	<b>4.439.604.601</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		(13.809.665.564)	(4.408.758.994)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.397.972.581)	(22.333.373.511)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		9.400.000.000	22.400.000.000
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		682.660.989	688.584.409
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(11.124.977.156)</b>	<b>(3.653.548.096)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.442.800.972)	(2.864.765.125)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u>(2.442.800.972)</u>	<u>(2.864.765.125)</u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>699.379.685</b>	<b>(2.078.708.620)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>12.834.407.296</b>	<b>14.913.115.916</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>	<u><b>13.533.786.981</b></u>	<u><b>12.834.407.296</b></u>

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Thị Hòa

Nguyễn Thị Hòa

Lê Thị Thu Hương

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

##### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 57 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 58 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

##### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

##### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

##### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

###### **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 TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### **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 - 10

#### **7. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

#### **8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

#### 10. **Vốn chủ sở hữu**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### 11. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### 12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

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

##### *Tiền lãi*

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

#### 13. Các khoản chi phí

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

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

#### 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

#### 16. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	92.005.544	172.454.123
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.680.809.261	2.503.008.416
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	4.760.972.176	10.158.944.757
<b>Cộng</b>	<b><u>13.533.786.981</u></b>	<b><u>12.834.407.296</u></b>

#### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Chi phí trả trước****3a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	53.006.929
Chi phí lắp dựng Chợ tạm Chi Lăng	-	582.072.189
Chi phí bảo hiểm	46.710.396	37.272.729
Các chi phí khác	21.000.000	98.431.527
<b>Cộng</b>	<b>67.710.396</b>	<b>770.783.374</b>

**3b. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	18.244.986	24.560.728
Chi phí phần mềm	540.000	15.770.000
Các chi phí khác	15.230.770	13.846.155
<b>Cộng</b>	<b>34.015.756</b>	<b>54.176.883</b>

**4. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	-	13.431.303.828	13.431.303.828
Mua trong năm	614.320.833	2.549.514.467	3.163.835.300
Chuyển từ bất động sản đầu tư		90.052.052	90.052.052
Giảm do hỏng, huỷ	-	(92.207.793)	(92.207.793)
<b>Số cuối năm</b>	<b>614.320.833</b>	<b>15.978.662.554</b>	<b>16.592.983.387</b>

*Trong đó:*

Đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng	-	10.379.017.035	10.379.017.035
Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	11.329.189.297	11.329.189.297
Khấu hao trong năm	8.917.561	560.234.515	569.152.076
Chuyển từ bất động sản đầu tư		90.052.052	90.052.052
Giảm do hỏng, huỷ	-	(92.207.793)	(92.207.793)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.917.561</b>	<b>11.887.268.071</b>	<b>11.896.185.632</b>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm		2.102.114.531	2.102.114.531
<b>Số cuối năm</b>	<b>605.403.272</b>	<b>4.091.394.483</b>	<b>4.696.797.755</b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	28.206.971.779	(21.627.051.786)	6.579.919.993
Tăng trong năm	17.018.749.353	-	17.018.749.353
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(90.052.052)	(90.052.052)	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN**

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Khấu hao trong năm	-	(1.003.587.529)	(1.003.587.529)
<b>Số cuối năm</b>	<b>45.135.669.080</b>	<b>22.540.587.263</b>	<b>22.595.081.817</b>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê 5.219.897.521

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

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
<b>Hệ thống tài sản Chợ Đông Kinh</b>	<b>21.816.577.820</b>	<b>(16.770.468.891)</b>	<b>5.046.108.929</b>
Nhà chợ Đông Kinh	17.552.898.459	(12.961.400.317)	4.591.498.142
Ki ốt sắt chợ Đông Kinh	968.236.183	(968.236.183)	-
Các tài sản khác	3.295.443.178	(2.840.832.391)	454.610.787
<b>Hệ thống tài sản Chợ Kỳ Lừa</b>	<b>6.300.341.907</b>	<b>(5.634.700.365)</b>	<b>665.641.542</b>
Nhà chợ truyền thống Kỳ Lừa	2.660.198.075	(2.358.111.234)	302.086.841
Nhà A2-Chợ Kỳ Lừa	920.685.797	(920.685.797)	-
Hai dãy hàng ăn, hàng nước chợ đêm Kỳ Lừa	855.379.919	(783.071.796)	72.308.123
Các tài sản khác	1.864.078.116	(1.572.831.538)	291.246.578
<b>Nhà chợ Chi Lăng</b>	<b>17.018.749.353</b>	<b>(135.418.007)</b>	<b>16.883.331.346</b>
<b>Cộng</b>	<b>45.135.669.080</b>	<b>(22.540.587.263)</b>	<b>22.595.081.817</b>

**6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ và BĐS đầu tư trong năm</u>	<u>Kết chuyển giảm chi phí khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Công trình chợ Chi Lăng	1.545.819.632	19.480.358.589	(20.182.584.653)	(843.593.568)	-
<b>Cộng</b>	<b>1.545.819.632</b>	<b>19.480.358.589</b>	<b>(20.182.584.653)</b>	<b>(843.593.568)</b>	<b>-</b>

**7. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	40.464.585	1.225.869.400	(1.024.347.206)	161.057.609	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.122.613	-	1.087.920.554	(965.122.613)	247.920.554	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.406.766	-	197.591.296	(191.079.083)	10.918.979	-
Phí đất phi nông nghiệp	-	-	46.502.922	(46.502.922)	-	-
Tiền thuê đất	-	-	1.626.332.131 <sup>(*)</sup>	(1.626.332.131)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	877.775.190	(877.775.190)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>129.529.379</b>	<b>40.464.585</b>	<b>5.064.991.493</b>	<b>(4.734.159.145)</b>	<b>419.897.142</b>	<b>-</b>

(\*) Trong đó, thuế phải nộp năm 2025: 2.323.331.616 VND. Thuế 2024 được giảm 30% theo Quyết định số 371/QĐ-LSO ngày 15/8/2025 là 696.999.485 VND.

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

### **Thuế giá trị gia tăng**

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

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 17% (năm trước thuế suất là 20%).

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	5.367.239.104	5.217.298.320
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	1.032.293.568	208.314.747
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	6.399.532.672	5.425.613.067
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	17%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.087.920.554</b>	<b>1.085.122.613</b>

(\*) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm 2025 là 17% theo quy định của Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/6/2025 của Quốc hội.

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

### **Tiền thuê đất**

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

### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## **8. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí tiền điện	-	125.208.412
Tổng Công ty Cổ phần Công Trình Viettel	4.288.980.979	-
- Chi phí thi công công trình Chợ Chi Lăng		
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	26.212.500	27.673.047
<b>Cộng</b>	<b>4.315.193.479</b>	<b>152.881.459</b>

## **9. Doanh thu chưa thực hiện**

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

## **10. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	-	2.955.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	557.500.000
Cổ tức phải trả	605.641.403	531.048.375
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	24.412.039	576.711
<b>Cộng</b>	<b>630.053.442</b>	<b>1.092.080.086</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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	553.744.418	150.000.000	(454.360.000)	249.384.418
Quỹ phúc lợi	1.134.442.812	165.781.707	(1.035.352.396)	264.872.123
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	22.688.953	60.000.000	-	82.688.953
<b>Cộng</b>	<b>1.710.876.183</b>	<b>375.781.707</b>	<b>(1.489.712.396)</b>	<b>596.945.494</b>

## 12. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	22.885.400.000	2.283.799.557	5.420.236.854	30.589.436.411
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	4.132.175.707	4.132.175.707
Trích lập các quỹ	-	1.626.000.000	(2.445.134.854)	(819.134.854)
Chia cổ tức	-	-	(2.975.102.000)	(2.975.102.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>22.885.400.000</b>	<b>3.909.799.557</b>	<b>4.132.175.707</b>	<b>30.927.375.264</b>
Số dư đầu năm nay	22.885.400.000	3.909.799.557	4.132.175.707	30.927.375.264
Lợi nhuận trong năm	-	-	4.279.318.550	4.279.318.550
Trích lập các quỹ	-	1.239.000.000	(1.614.781.707)	(375.781.707)
Chia cổ tức	-	-	(2.517.394.000)	(2.517.394.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>22.885.400.000</b>	<b>5.148.799.557</b>	<b>4.279.318.550</b>	<b>32.313.518.107</b>

### 12b. 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.

### 12c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 92/NQ - ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 4 năm 2025 như sau:

	VND
• Chia cổ tức (tỉ lệ 11%)	: 2.517.394.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 1.239.000.000
• Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	: 375.781.707

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 13. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Tài sản thuê ngoài

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	1.916.363.424	2.323.331.616
Trên 1 năm đến 5 năm	6.037.580.928	6.444.549.120
Trên 5 năm	9.811.069.008	11.320.464.240
<b>Cộng</b>	<b><u>17.765.013.360</u></b>	<b><u>20.088.344.976</u></b>

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

- Tổng số tiền thuê 8.409,80 m<sup>2</sup> đất tại Khối 1, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 52.800 - 264.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 25 tháng 7 năm 2007.
- Tổng số tiền thuê 3.801,60 m<sup>2</sup> đất tại Đường Trần Đăng Ninh, phường Kỳ Lừa, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 204.000 - 280.800 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 20 năm tính từ ngày 08 tháng 8 năm 2016.
- Tổng số tiền thuê 3.706,30 m<sup>2</sup> đất tại Khối Đình Tiên Hoàng, phường Lương Văn Tri, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 86.400 - 144.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 20 tháng 6 năm 2007.
- Tổng số tiền thuê 84 m<sup>2</sup> đất tại Khối 3, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn với giá thuê là 51.500 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 30 năm tính từ ngày 20 tháng 4 năm 2007.

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.224.136.882	3.108.193.878
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	15.688.038.080	15.356.338.383
<b>Cộng</b>	<b><u>18.912.174.962</u></b>	<b><u>18.464.532.261</u></b>

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.353.996.980	1.491.033.473
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.809.250.460	8.967.219.129
<b>Cộng</b>	<b><u>10.163.247.440</u></b>	<b><u>10.458.252.602</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	682.660.989	688.584.409
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	8.697.019	183.940.064
<b>Cộng</b>	<b><u>691.358.008</u></b>	<b><u>872.524.473</u></b>



498  
G 7  
OÁN  
18  
41 N  
HÀ  
VÔ

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.968.894.809	1.810.159.603
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.004.788	32.441.523
Chi phí khấu hao tài sản cố định	377.260.700	444.473.178
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	605.403.045	768.562.088
Các chi phí khác	414.142.062	753.841.387
<b>Cộng</b>	<b>3.397.705.404</b>	<b>3.812.477.779</b>

#### 5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý phế liệu	159.950.000	128.139.086
Thu nhập khác	8.302.546	22.832.881
<b>Cộng</b>	<b>168.252.546</b>	<b>150.971.967</b>

#### 6. Chi phí khác

Là chi phí thiết kế dự án Công trình Chợ Chi Lăng không sử dụng.

#### 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	4.279.318.550	4.132.175.707
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(375.781.707)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.279.318.550	3.756.394.000
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/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.870</b>	<b>1.641</b>

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 1.806 VND xuống còn 1.641 VND, do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

##### 7b. 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.

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	6.690.746.528	6.816.363.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.572.739.605	1.499.146.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.709.632.555	4.994.220.577
Chi phí khác	587.834.156	961.000.355
<b>Cộng</b>	<b>13.560.952.844</b>	<b>14.270.730.381</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	1.968.894.809	1.810.159.603
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.004.788	32.441.523
Chi phí khấu hao tài sản cố định	377.260.700	444.473.178
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	605.403.045	768.562.088
Các chi phí khác	414.142.062	753.841.387
<b>Cộng</b>	<b><u>3.397.705.404</u></b>	<b><u>3.812.477.779</u></b>

#### 5. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý phế liệu	159.950.000	128.139.086
Thu nhập khác	8.302.546	22.832.881
<b>Cộng</b>	<b><u>168.252.546</u></b>	<b><u>150.971.967</u></b>

#### 6. Chi phí khác

Là chi phí thiết kế dự án Công trình Chợ Chi Lăng không sử dụng.

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

##### 7a. 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	4.279.318.550	4.132.175.707
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(375.781.707)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.279.318.550	3.756.394.000
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/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.870</u></b>	<b><u>1.641</u></b>

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 1.806 VND xuống còn 1.641 VND, do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

##### 7b. 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.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân công	6.690.746.528	6.816.363.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.572.739.605	1.499.146.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.709.632.555	4.994.220.577
Chi phí khác	587.834.156	961.000.355
<b>Cộng</b>	<b><u>13.560.952.844</u></b>	<b><u>14.270.730.381</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	177.329.231	21.000.000	48.000.000	246.329.231
Lê Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT/ Giám đốc	191.518.308	49.000.000	40.800.000	281.318.308
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	-	-	12.127.000	12.127.000
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	40.800.000	46.800.000
Nguyễn Quang Huy	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	28.673.000	34.673.000
Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc	173.016.692	49.000.000	58.673.000	280.689.692
Nguyễn Thị Hòa	Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng	166.277.000	36.000.000	12.127.000	214.404.000
Nguyễn Hồng Phong	Trưởng BKS	-	4.000.000	40.800.000	44.800.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	4.000.000	36.000.000	40.000.000
Nguyễn Trọng Kim	Thành viên BKS	125.843.847	-4.000.000	36.000.000	165.843.847
<b>Cộng</b>		<b>833.985.078</b>	<b>179.000.000</b>	<b>354.000.000</b>	<b>1.366.985.078</b>
<b>Năm trước</b>					
Phan Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	155.488.023	28.000.000	48.000.000	231.488.023
Lê Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT/ Giám đốc	178.096.154	28.000.000	40.800.000	246.896.154
Đoàn Văn Thành	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	40.800.000	46.800.000
Nguyễn Thị Hợp	Thành viên HĐQT	-	6.000.000	40.800.000	46.800.000
Nguyễn Thị Hòa	Thành viên HĐQT/ Kế toán trưởng	142.907.859	28.000.000	40.800.000	211.707.859
Nguyễn Hồng Phong	Trưởng BKS	-	4.000.000	40.800.000	44.800.000
Trần Đình Trung	Thành viên BKS	-	4.000.000	36.000.000	40.000.000
Nguyễn Trọng Kim	Thành viên BKS	109.121.232	12.000.000	36.000.000	157.121.232
Nguyễn Thu Phương	Phó Giám đốc	150.875.359	28.000.000	25.000.000	203.875.359
<b>Cộng</b>		<b>736.488.627</b>	<b>144.000.000</b>	<b>349.000.000</b>	<b>1.229.488.627</b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN CHỢ LẠNG SƠN

Địa chỉ: Tầng 4 chợ Đông Kinh, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có UBND Tỉnh Lạng Sơn là cổ đông nắm giữ 34,87% vốn cổ phần.

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Trong năm, Công ty chỉ phát sinh giao dịch chia cổ tức cho UBND Tỉnh Lạng Sơn, số tiền là 877.772.500 VND (năm trước là 1.071.037.500 VND).

*Công nợ với các bên liên quan khác*

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

### 2. Thông tin về bộ phận

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

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

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

Lập, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Hòa

Nguyễn Thị Hòa

Lê Thị Thu Hương