BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

(Công văn số ..... ngày .../.../..... của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103024387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/05/2008, số 0102750587 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 20/01/2026

Bản công bố thông tin này sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

Địa chỉ trụ sở chính: Khu 2, Xã Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ

Điện thoại: (0210) 6555 888

Website: www.khoangnongthanhthuy.com.vn

Vốn điều lệ đã góp: 450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng)

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Phạm Đắc Long

Chức vụ: Giám đốc

Điện thoại: (0210) 6555 888

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU 4
DANH MỤC HÌNH 5
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT 6
I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG 8
1. Thông tin chung về Công ty 8
2. Quá trình hình thành và phát triển của Công ty 8
2.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty 8
2.2. Ngày Công ty đáp ứng điều kiện trở thành công ty đại chúng 10
2.3. Thông tin về vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông tại ngày công ty đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng 10
2.4. Thông tin về vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông thời điểm nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng 10
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty 10
3.1. Danh sách những công ty mẹ và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty đại chúng 10
3.2. Danh sách những công ty con của Công ty đại chúng và những công ty mà Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối 10
4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty 11
5. Giới thiệu vê quá trình góp vốn thành lập, thay đổi vốn điều lệ của Công ty 17
6. Cơ cấu cổ đông 21
6.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty 21
6.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty 22
6.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ 22
7. Hoạt động kinh doanh 23
7.1. Mô tả hoạt động kinh doanh 23
7.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp của Công ty 24
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất 25
8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty 25
8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo 26
9. Vị thế của Công ty trong ngành 28
9.1. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 28
9.2. Triển vọng phát triển của ngành 29
10. Chính sách đối với người lao động 29
10.1. Cơ cấu người lao động trong Công ty 29
10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp 30
11. Chính sách cổ tức 31

12. Tình hình tài chính trong năm gần nhất 32
12.1. Các chỉ tiêu cơ bản 32
12.2. Tình hình công nợ 33
12.3. Tình hình trích lập các quỹ 34
12.4. Các khoản phải nộp theo luật định 34
12.5. Các sự kiện có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất 35
12.6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 35
12.7. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Công ty 36
13. Tài sản cố định 36
14. Các dự án của Công ty 37
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 49
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng (thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay…) 51
16.1. Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn 51
16.2. Thông tin về cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay 51
17. Chiến lược, định hướng phát triển hoạt động kinh doanh 52
18. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty 53
II. QUẢN TRỊ CÔNG TY 53
1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị 53
2. Ban kiểm soát 64
3. Ban giám đốc và Kế toán trưởng 70
4. Kế hoạch tăng cường quản trị công ty 71
5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ 72
6. Thống kê các giao dịch giữa công ty với người có liên quan theo quy định 78
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG, CAM KẾT CỦA CÔNG TY 79
1. Những người chịu trách nhiệm với Bản công bố thông tin công ty đại chúng 79
2. Cam kết của công ty 80
IV. NGÀY THÁNG NĂM, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ ĐẠI CHÚNG 81

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Tóm tắt một số cột mốc phát triển quan trọng của Công ty 9
Bảng 2: Tóm tắt các đợt góp vốn, thay đổi vốn điều lệ của Công ty 18
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty 21
Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty 22
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty 24
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty 25
Bảng 7: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty 25
Bảng 8: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 29
Bảng 9: Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm 32
Bảng 10: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty qua các năm 32
Bảng 11: Tình hình Tổng tài sản của Công ty qua các năm 32
Bảng 12: Thời gian khấu hao tài sản cố định 33
Bảng 13: Tình hình khoản phải thu của Công ty 33
Bảng 14: Tình hình các khoản phải trả của Công ty 34
Bảng 15: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty 35
Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty 35
Bảng 17. Tình hình tài sản cố định của Công ty tại ngày 31/12/2025 36
Bảng 18. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 49
Bảng 19: Kế hoạch Doanh thu hoạt động năm 2026 50
Bảng 20: Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty năm 2025-2026 51
Bảng 21: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty 53
Bảng 22. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát của Công ty 64
Bảng 23. Danh sách thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty 70
Bảng 24: Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ Công ty 72
Bảng 25: Giao dịch giữa Công ty và người có liên quan giai đoạn 2024 - 2025 78

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty 11
Hình 2: Khu liền kề thương mại với mô hình Shop thương mại phố đi bộ (tầng 1): 39
Hình 3: Căn liền kề dịch vụ vận hành khách sạn (tầng 2, 3), mỗi căn có 1 phòng khách, bếp & 3 phòng ngủ kết hợp với bồn ngâm khoáng nóng trên tầng tum 39
Hình 4: Khu vui chơi trẻ em 41
Hình 5: Khu tắm khoáng Onsen trong nhà & ngoài trời (Japanese Onsen) 41
Hình 6: Khu VIP Onsen 41
Hình 7: Khu Natural Onsen 42
Hình 8: Khu Thermed Onsen 43
Hình 9: Nhà hàng buffet the Rice 45
Hình 10: Khu Sảnh tầng 1 45
Hình 11: Phòng triển lãm nghệ thuật 45
Hình 12: Khu quầy Banquet 45
Hình 13: Khu bếp trung tâm 46
Hình 14: Khu sảnh tầng 3 46

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ/ nhóm từ		Diễn giải
BCTC	:	Báo cáo tài chính
BH	:	Bán hàng
BKS	:	Ban kiểm soát
CBNV	:	Cán bộ nhân viên
CP	:	Cổ phần
CTCP	:	Công ty cổ phần
Công ty/ KNTT/ Khoáng nóng Thanh Thủy	:	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy
CCN	:	Cụm công nghiệp
DTT	:	Doanh thu thuần
DT	:	Doanh thu
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
Giấy chứng nhận/GCN ĐKDN (ĐKKD)	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (đăng ký kinh doanh)
HĐKD	:	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
HĐTV	:	Hội đồng thành viên
KCN	:	Khu công nghiệp
KS	:	Khách sạn
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	:	Lợi nhuận trước thuế
LN	:	Lợi nhuận
LT	:	Lynn Times
Luật Chứng khoán	:	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội ban hành

		ngày 26/11/2019; được sửa đổi, bổ sung bởi: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024.
Luật Doanh nghiệp 2020	:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp.
Người có liên quan	:	Là cá nhân, tổ chức được quy định tại Khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán 2019.
QLDA/ QLXD	:	Quản lý dự án/Quản lý xây dựng
QLDN	:	Quản lý doanh nghiệp
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
Sở KH&ĐT	:	Sở Kế hoạch và Đầu tư
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
TMCP	:	Thương mại cổ phần
TSCĐ	:	Tài sản cố định
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
VĐL	:	Vốn điều lệ

I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

1. Thông tin chung về Công ty

Tên Công ty:	**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY**
Tên tiếng anh:	THANH THUY HOT SPRING JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	Khoáng nóng Thanh Thủy
Trụ sở chính:	Khu 2, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ
Điện thoại:	(0210) 6555 888
Website:	www.khoangnongthanhthuy.com.vn
Vốn điều lệ đăng ký:	450.000.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi tỷ đồng)*
Vốn điều lệ thực góp	450.000.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi tỷ đồng)*
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	Số 0103024387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/05/2008, số 0102750587 do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 20/01/2026
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Phạm Đắc Long – Chức vụ: Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đất hoặc đi thuê; xây dựng nhà để ở, nhà không để ở; điều hành tour du lịch; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao); tắm nước khoáng nóng, xoa bóp cổ truyền.

2. Quá trình hình thành và phát triển của Công ty

2.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty

Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải), được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/05/2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 20 tỷ đồng.

Ngày 14/6/2010, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2, thay đổi mã số doanh nghiệp thành 0102750587. Kể từ khi thành lập đến nay, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là lĩnh vực cung cấp dịch vụ du lịch và kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng. Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy là đơn vị toàn quyền khai thác nguồn khoáng nóng tại xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ (mỏ khoáng nóng với trữ lượng lên tới 19.710.000 m3, sở hữu nhiệt độ 37-53 độ C và được khơi trực tiếp từ lòng đất). Trải qua các lần thay đổi vốn điều

lệ, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ Công ty là 450 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102750587 do Sở Tài Chính tỉnh Phú Thọ cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 20/01/2026.

Bảng 1: Tóm tắt một số cột mốc phát triển quan trọng của Công ty

Thời gian	Quá trình hình thành và phát triển
Ngày 13/05/2008:	CTCP Xây dựng và dịch vụ Sơn Hải được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0103024387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2008 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 20 tỷ đồng.
Ngày 14/06/2010:	Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2, thay đổi mã số doanh nghiệp thành 0102750587.
Ngày 17/09/2019:	Công ty đã thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ đăng ký từ 20 tỷ đồng lên 120 tỷ đồng với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ theo Giấy Chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 7 ngày 17/09/2019.
Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2020:	CTCP Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải được CTCP Dịch vụ Du lịch Onsen Fuji (sau này đổi tên thành CTCP Tập đoàn Onsen Fuji) mua lại từ nhóm cổ đông sáng lập của Công ty.
Từ năm 2020 đến nay:	Công ty thực hiện triển khai các hoạt động đầu tư Dự án "Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và Công viên khoáng nóng" thuộc quần thể nghỉ dưỡng 5 sao Lynn TimesThanh Thuỷ tại xã Bảo Yên, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ).
Ngày 30/06/2021:	CTCP Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải được đổi tên thành CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy theo Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 9 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp ngày 30/06/2021.
Ngày 18/10/2021:	Công ty điều chỉnh giảm vốn điều lệ đã đăng ký từ 120.000.000.000 đồng xuống 80.000.000.000 đồng và được cấp lại Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 10, số 0102750587 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp ngày 18/10/2021.
Ngày 23/12/2021:	Công ty thực hiện việc tăng vốn điều lệ từ 80 tỷ lên 450 tỷ đồng theo hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu và được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần thứ 12 ngày 23/12/2021 với vốn điều lệ đăng ký là 450 tỷ đồng.

Từ năm 2022 đến nay:	Công ty thực hiện ký kết hợp tác về việc kinh doanh và khai thác Dự án Khối đế thương mại thuộc Dự án "Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ" tại xã Bảo Yên, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ).

2.2. Ngày Công ty đáp ứng điều kiện trở thành công ty đại chúng

Ngày Công ty đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và tại điểm a khoản 11 Điều 1 Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính: Ngày 30/11/2025.

Thông tin về vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông tại ngày công ty đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng

- Vốn điều lệ: 450.000.000.000 đồng
- Vốn chủ sở hữu: Căn cứ theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2025, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/09/2025 là 644.497.063.905 đồng
- Số lượng cổ đông của Công ty: 103 cổ đông
- Cơ cấu cổ đông: 100 cổ đông không phải là cổ đông lớn
- Tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông không phải là cổ đông lớn: 6.890.624 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ: 15,31% Vốn điều lệ).

2.3. Thông tin về vốn điều lệ, cơ cấu cổ đông thời điểm nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng

- Vốn điều lệ: 450.000.000.000 đồng
- Vốn chủ sở hữu: Căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2025, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 664.215.876.501 đồng
- Số lượng cổ đông của Công ty: 104 cổ đông
- Cơ cấu cổ đông: 100 cổ đông không phải là cổ đông lớn
- Tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông không phải là cổ đông lớn: 6.651.824 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ: 14,78% Vốn điều lệ).

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Tại thời điểm của Bản công bố thông tin này này, Khoáng nóng Thanh Thủy không có công ty con, công ty liên kết.

3.1. Danh sách những công ty mẹ và những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty đại chúng

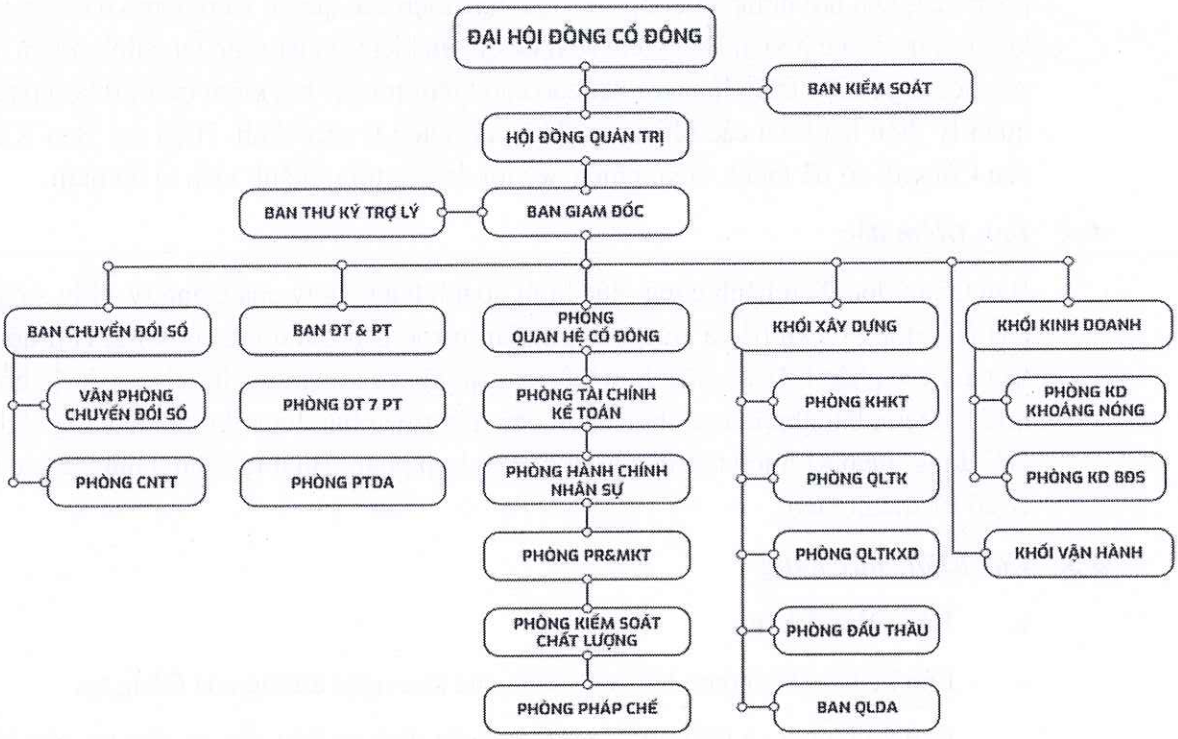
Không có.

3.2. Danh sách những công ty con của Công ty đại chúng và những công ty mà Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Không có.

4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 1: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nguồn: CTCP Khoáng Nóng Thanh Thủy

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề được pháp luật và điều lệ quy định với những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Thông qua báo cáo tài chính hằng năm; Thông qua định hướng phát triển công ty; Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; Quyết định mức cổ tức hàng năm; bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS; Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty và các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược và quyền lợi của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ. Cụ thể HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty; Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản

lý Công ty theo đề nghị của Giám đốc và quyết định mức lương của họ; và các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ quy định.

4.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát (BKS) là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính; kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ; xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định. Hiện tại, Ban Kiểm soát của Công ty có 03 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm.

4.4. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên trên phải được thực hiện bằng Nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp pháp. Hiện tại, Ban Giám đốc của Công ty có 01 thành viên.

4.5. Các Khối chức năng

a. Khối Vận hành

- Lập kế hoạch và đảm bảo vận hành các khu nghỉ dưỡng của Công ty;
- Lập kế hoạch và triển khai cung cấp các dịch vụ hậu cần và phụ trợ cho khu nghỉ dưỡng; vận hành, bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống hậu cần, xử lý nước thải, dịch vụ phụ trợ, vệ sinh môi trường, duy trì cảnh quan cho các khu nghỉ dưỡng;
- Đảm bảo an ninh trật tự cho các khu nghỉ dưỡng;
- Hoàn thành mục tiêu doanh số hàng tháng và hoạch định chiến lược kinh doanh dài hạn cho các khu nghỉ dưỡng; chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của khu nghỉ dưỡng trước Ban lãnh đạo;
- Thực hiện công tác chăm sóc khách hàng và xử lý khiếu nại cho các khu nghỉ dưỡng.

b. Khối Kinh doanh

(i) Phòng Kinh doanh bất động sản

- Triển khai kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty;
- Tìm kiếm các nhu cầu đầu tư bất động sản của khách hàng và đưa ra các giải pháp, tư vấn sản phẩm phù hợp với nhu cầu khách hàng;
- Chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh bất động sản trước Ban lãnh đạo Công ty;
- Hoàn thành mục tiêu doanh số hàng tháng và hoạch định chiến lược kinh doanh dài hạn thông qua việc phát triển chiến lược bán hàng, làm việc để mở rộng cơ sở khách hàng và duy trì mối quan hệ lâu dài với khách hàng;
- Tiếp nhận và giải quyết khiếu nại của khách hàng bất động sản;

- Thực hiện công tác chăm sóc khách hàng.

(ii) Phòng Kinh doanh khoáng nóng

- Lập kế hoạch và triển khai cung cấp nước khoáng nóng của Công ty cho khách hàng theo các hợp đồng đã ký kết;
- Vận hành, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống cung cấp nước khoáng nóng;
- Hoàn thành mục tiêu doanh số hàng tháng và hoạch định chiến lược dài hạn cho lĩnh vực kinh doanh nước khoáng nóng; chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh khoáng nóng trước Ban lãnh đạo Công ty;
- Thực hiện công tác chăm sóc khách hàng, tiếp nhận và giải quyết khiếu nại của khách hàng trong lĩnh vực nước khoáng nóng;
- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm mới liên quan đến nước khoáng nóng.

c. Khối Xây dựng

(i) Phòng Kế hoạch Kỹ thuật (KHKT)

- Lập, điều chỉnh, trình duyệt, ban hành, kiểm soát các hệ thống quy định, quy trình triển khai thực hiện dự án trong lĩnh vực kế hoạch kỹ thuật;
- Lập kế hoạch, tiến độ tổng thể, tiến độ phối hợp cho các dự án, công trình;
- Rà soát, điều chỉnh, phối hợp các kế hoạch, tiến độ chi tiết của các bộ phận bao gồm khảo sát xây dựng, thiết kế, cung ứng, đấu thầu, tiến độ thi công và bàn giao công trình;
- Tổ chức kiểm tra, đánh giá kế hoạch, tiến độ định kỳ và đột xuất các dự án giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng, phối hợp đưa ra phương án điều chỉnh hợp lý đảm bảo tiến độ tổng thể; Lập và gửi các báo cáo đánh giá về tiến độ, tình trạng thực hiện, nguy cơ không đảm bảo tiến độ cho từng giai đoạn của dự án và đề xuất các phương án xử lý hiệu quả.

(ii) *Phòng Kinh tế xây dựng*

- Bóc tách khối lượng vật liệu xây dựng, kiểm soát khối lượng vật liệu xây dựng;
- Xây dựng tổng mức đầu tư và các hạng mục chi phí của công trình xây dựng;
- Căn cứ trên tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng được Ban lãnh đạo phê duyệt, thực hiện việc phân chia gói thầu;
- Soạn thảo, ký kết hợp đồng với nhà thầu và kiểm soát quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng.

(iii) Phòng Quản lý Thiết kế Xây dựng (QLTKXD)

- Tham mưu giúp việc cho Ban lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý, tổ chức công việc thiết kế các dự án, công trình xây dựng;
- Thẩm định và kiểm soát thiết kế, lập dự toán do tư vấn thiết kế thực hiện;
- Đề xuất Ban lãnh đạo Công ty các chủ trương, phương hướng giải quyết các vấn đề về thiết kế xuyên suốt từ thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật cho đến thiết

kế bản vẽ thi công;

- Tư vấn chuyên môn cho Ban lãnh đạo Công ty về các vấn đề khác liên quan đến vật tư, thiết kế và thi công xây dựng hoàn thiện.

(iv) Phòng Đấu thầu

- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp, vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực liên quan nhằm đề xuất các kế hoạch/phương án vật tư thiết bị phù hợp cho Công ty;
- Xác lập tiêu chí đánh giá để lựa chọn nhà thầu, đánh giá năng lực nhà thầu và tổ chức đấu thầu, chấm thầu;
- Xét duyệt và đàm phán giá cả, mẫu mã, chủng loại hàng hóa;
- Soạn thảo, ký kết hợp đồng với nhà thầu và kiểm soát quá trình thực hiện hợp đồng.

(v) Ban Quản lý dự án (QLDA)

- Đảm nhiệm vai trò đầu mối quản lý các dự án xây dựng bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy từ khi bắt đầu triển khai dự án cho đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng;
- Tham gia, phối hợp lập tiến độ tổng thể, kế hoạch đấu thầu tổng thể cho các dự án, công trình, hạng mục công trình;
- Quản lý tiến độ thi công toàn bộ dự án và chịu trách nhiệm về tiến độ thi công của dự án kiểm tra, đánh giá tiến độ, kế hoạch định kỳ các gói thầu, hạng mục của dự án trong giai đoạn thi công và phối hợp đưa ra phương án điều chỉnh hợp lý đảm bảo tiến độ tổng thể;
- Tham gia nghiệm thu hoàn thành các giai đoạn thi công xây dựng, hạng mục công trình để đưa vào sử dụng.

d. Các Phòng Ban trực thuộc Ban Điều hành

(i) Ban thư ký trợ lý

- Thực hiện công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Ban điều hành, ghi chép và lưu trữ các biên bản, quyết định và các văn bản khác của Ban điều hành;
- Đảm nhiệm công việc hỗ trợ cho Ban điều hành, giám sát, quản lý theo yêu cầu của Ban điều hành;
- Theo dõi tiến độ thực hiện mục tiêu công việc của Công ty, các công tác liên quan đến nhân sự, hỗ trợ lập ngân sách và giám sát nguồn ngân sách này;
- Báo cáo với Ban điều hành để điều phối, giám sát hoạt động hàng ngày của doanh nghiệp.

(ii) Phòng Quan hệ Cổ đông

- Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và cơ quan Nhà nước thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Tổ chức đón tiếp và trả lời các yêu cầu của nhà đầu tư; xây dựng lịch trình cố định hàng năm để Ban lãnh đạo tổ chức gặp gỡ các nhà đầu tư;
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty tổ chức Đại hội Cổ đông theo đúng quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm về những vấn đề pháp lý liên quan đến thủ tục phát hành chứng khoán tăng vốn điều lệ, trả cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu; tham mưu cho lãnh đạo Công ty lựa chọn các đơn vị tư vấn phù hợp;
- Tìm hiểu dư luận các nhà đầu tư, các Công ty chứng khoán và thị trường chứng khoán để phân tích nhận xét đánh giá về nhu cầu của nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty.

(iii) Phòng Tài chính Kế toán

- Hạch toán kế toán kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản, vốn chủ sở hữu, nợ phải trả, các hoạt động thu, chi tài chính và kết quả kinh doanh theo quy định nội bộ của Công ty, đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động kinh doanh;
- Tham mưu cho Ban điều hành chỉ đạo và thực hiện kiểm tra, giám sát việc quản lý và chấp hành chế độ tài chính - kế toán của Nhà nước và nội bộ tại đơn vị;
- Hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại đơn vị một cách kịp thời, đầy đủ, đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động kinh doanh;
- Tham mưu, lập kế hoạch và kiểm tra kế hoạch chi tiêu đảm bảo đúng các quy định về định mức chi tiêu của Nhà nước và của Công ty để hoạt động kinh doanh được hiệu quả;
- Xây dựng các quy định nội bộ về tài chính: quy trình thu chi, kinh doanh; quản lý tiền vốn, công nợ; các loại định mức áp dụng trong đơn vị và kiểm tra việc ban hành các quy định nội bộ này;
- Nghiên cứu và đề xuất với Ban điều hành các biện pháp quản lý hoạt động kinh doanh đảm bảo chấp hành tốt đúng chế độ hiện hành và phù hợp với đặc điểm, tình hình kinh doanh của đơn vị để đạt hiệu quả cao nhất.

(iv) Phòng Hành chính Nhân sự

- Hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ, dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần;
- Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, thực hiện các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên;
- Quản lý tài sản, cung cấp trang thiết bị đảm bảo điều kiện cho cán bộ nhân viên;
- Tham mưu giúp việc cho Ban điều hành trong các lĩnh vực có liên quan đến công tác quản trị, phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho việc thực hiện chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn, thời kỳ;
- Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng về nhân sự cho Công ty; xây dựng hệ thống cơ chế, chính sách, quy định liên quan đến công tác nhân sự;
- Tổ chức thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo, quản lý lao động, lương thưởng,

đãi ngộ, đánh giá hiệu quả công việc.

*(v) **Phòng PR và Marketing***

- Phân tích, tổng hợp, nghiên cứu và chịu trách nhiệm xây dựng, phát triển sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của thị trường và tuân theo chiến lược phát triển của Công ty;
- Tìm kiếm, kết nối và phát triển đối tác nhằm đẩy mạnh doanh số bán hàng của Công ty thông qua kênh đối tác;
- Hoạch định chính sách, quy trình, cơ chế quản lý kênh đối tác kinh doanh của Công ty nhằm tối ưu hóa năng lực bán hàng và chi phí bán hàng;
- Xây dựng, duy trì và phát triển quan hệ hợp tác với các đối tác kinh doanh;
- Hoạch định chiến lược sản phẩm, nghiên cứu, cải tiến các sản phẩm đang vận hành của Công ty;
- Tư vấn và đề xuất cho Ban lãnh đạo phương án triển khai các sản phẩm của Công ty theo nhu cầu kinh doanh và tình hình thị trường;
- Xây dựng và thực hiện chiến lược, kế hoạch Marketing của Công ty nhằm thúc đẩy việc tạo doanh thu và lợi nhuận;
- Thiết lập mối quan hệ hiệu quả với giới truyền thông nhằm nâng cao thương hiệu của Công ty và giải quyết khủng hoảng truyền thông (nếu có).

*(vi) **Phòng Pháp chế***

- Thực hiện chức năng tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Công ty;
- Thực hiện các công việc về hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý Công ty (thành lập, tái cơ cấu, điều chỉnh đăng ký kinh doanh…);
- Kiểm soát tính pháp lý đối với các văn bản, hợp đồng do Công ty ban hành, ký kết; tư vấn pháp lý cho các phòng ban/bộ phận khi thực hiện các giao dịch với đối tác bên ngoài (khách hàng, đối tác kinh doanh, cơ quan chức năng…) ngoại trừ các văn bản liên quan đến Quy hoạch & Phát triển dự án;
- Giải quyết các tranh chấp về pháp lý giữa Công ty và các đối tác, khách hàng, cơ quan quản lý nhà nước…

*(vii) **Ban Đầu tư Phát triển (ĐT&PT)***

- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty về định hướng chiến lược phát triển của Công ty trong lĩnh vực đầu tư;
- Tham gia xây dựng kế hoạch đầu tư hàng năm, trung và dài hạn của Công ty; xây dựng nhu cầu nguồn vốn đầu tư hàng năm; Đánh giá tình hình hoạt động đầu tư của Công ty hàng tháng/quý/năm và thực hiện chế độ báo cáo theo quy định;
- Thực hiện công tác tìm kiếm và phát triển dự án mới: Tìm hiểu thị trường, nghiên cứu các quy định của pháp luật để tìm kiếm cơ hội và xúc tiến đầu tư với các nhà đầu tư trong và ngoài;

- Chủ trì, xây dựng và lập phương án kinh doanh, phương án đầu tư của dự án;
- Tổ chức thẩm tra, thẩm định các hồ sơ tài liệu đầu tư dự án; phân tích rủi ro, hiệu quả kinh tế của dự án từ đó đúc rút kinh nghiệm và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án;
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý chi phí đầu tư bao gồm: tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, hợp đồng xây dựng, tạm ứng và thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình của dự án;
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý khai thác, sử dụng và vận hành dự án sau đầu tư (bao gồm vận hành, khai thác sử dụng và bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng, duy tu…) đối với các dự án của Công ty;
- Lập Báo cáo tình hình thực hiện các dự án đầu tư đảm bảo kịp thời, đầy đủ, chính xác, từ đó đúc rút, đánh giá và cảnh báo rủi ro trong quá trình thực hiện dự án kể từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến kết thúc đầu tư đưa dự án vào vận hành khai thác sử dụng;
- Triển khai các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác triển khai dự án bao gồm: chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và kết thúc đầu tư theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và của Công ty;
- Phối hợp với các cơ quan chức năng, bộ phận liên quan để thực hiện công tác đền bù, san lấp, giải phóng mặt bằng;
- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan chuẩn bị hồ sơ, thủ tục pháp lý cho việc triển khai dự án;
- Phối hợp quản lý, giám sát chi tiết cho các công việc giai đoạn chuẩn bị đầu tư của dự án;
- Tiếp nhận, quản lý, bàn giao các công tác địa chính, mốc giới, trắc đạc.

(viii) Phòng kiểm soát chất lượng

- Thực hiện nhiệm vụ đảm bảo chất lượng các sản phẩm, dịch vụ của các dự án đáp ứng các yêu cầu, tiêu chuẩn về chất lượng được chỉ định cho dự án;
- Trực tiếp chỉ đạo, hướng dẫn nghiệp vụ, theo dõi, kiểm tra và đánh giá các bộ phận chịu trách nhiệm vận hành, khai thác đảm bảo tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ về kiểm soát chất lượng dịch vụ của Công ty;
- Chịu trách nhiệm xây dựng và kiểm soát hệ thống các tiêu chuẩn về chất lượng của từng loại sản phẩm, dịch vụ nhằm phục vụ cho quá trình kiểm tra và nghiệm thu chất lượng sản phẩm, dịch vụ trong các dự án.

(ix) Ban chuyển đổi số

- Tham mưu và đề xuất cho lãnh đạo Công ty các giải pháp về ứng dụng công nghệ thông tin trong việc nghiên cứu phát triển sản phẩm; vận hành khai thác các dự án; hệ thống quản trị, báo cáo nhằm tối ưu hóa các hoạt động của Công ty.

5. Giới thiệu vê quá trình góp vốn thành lập, thay đổi vốn điều lệ của Công ty

Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (tiền thân là Công ty cổ phần Xây dựng và

Dịch vụ Sơn Hải) được thành lập năm 2008 với số vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 20 tỷ đồng. Kể từ khi thành lập cho đến nay, Công ty đã có quá trình góp vốn thành lập, thay đổi vốn điều lệ như sau:

Bảng 2: Tóm tắt các đợt góp vốn, thay đổi vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị: tỷ đồng

Thời điểm	Vốn điều lệ (đăng ký) sau khi thay đổi	Giá trị VĐL tăng (giảm)	Hình thức tăng/giảm vốn	Cơ sở pháp lý
13/05/2008 (Thành lập doanh nghiệp)	20		Góp vốn thành lập	Theo thông tin chi tiết được trình bày dưới đây
17/09/2019	80	60	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để hoán đổi nợ thành vốn góp	Theo thông tin chi tiết được trình bày dưới đây
23/12/2021	450	370	Phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Theo thông tin chi tiết được trình bày dưới đây
Vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký công ty đại chúng:			450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng)	

5.1. Thành lập doanh nghiệp

5.1.1. Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết số 02/2008/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2008 thống nhất việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải với vốn điều lệ đăng ký: 20 tỷ đồng;
- Giấy CNĐKDN lần đầu vào ngày 13/05/2008 theo giấy chứng nhận kinh doanh số 0103024387 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, trong đó vốn điều lệ được ghi tại Giấy CNĐKDN là 20.000.000.000 đồng.

5.1.2. Thông tin đợt góp vốn thành lập

- Vốn điều lệ thành lập: 20.000.000.000 đồng
- Cơ quan chấp thuận thành lập: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội
- Hình thức tăng vốn: Góp vốn thành lập
- Số lượng thành viên góp vốn: 03 thành viên sáng lập

5.2. Tăng vốn điều lệ lần 01: Từ ngày 16/08/2019 đến ngày 17/09/2019

5.2.1. Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/08/2019 về việc thông qua phương án và phương thức tăng vốn điều lệ của Công ty lên 120.000.000.000 đồng bằng hình thức phát hành 10.000.000 cổ phiếu để hoán đổi nợ và chào bán cho cổ đông hiện hữu;

- Biên bản xác nhận công nợ ngày 16 tháng 08 năm 2019 kiêm thỏa thuận nguyên tắc về chuyển nợ thành vốn góp cổ phần;
- Các Hợp đồng vay vốn của các cá nhân số 01/HĐVT-SH ngày 29/09/2018, số 02/HĐVT-SH ngày 29/09/2018, số 03/HĐVT-SH ngày 29/09/2018, số 04/HĐVT-SH ngày 29/09/2018;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/08/2019 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 7, số 0102750587 được cấp ngày 17/09/2019 bởi Cơ quan đăng ký kinh doanh: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 120.000.000.000 đồng;
- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 10, số 0102750587 được cấp ngày 18/10/2021 bởi Cơ quan đăng ký kinh doanh: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 80.000.000.000 đồng.

5.2.2. Chi tiết thông tin đợt tăng vốn

- Vốn điều lệ trước khi tăng: 20.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ tăng thêm: 60.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 80.000.000.000 đồng;
- Phương án tăng:
  + Số lượng phát hành: 10.000.000 cổ phần;
  + Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần;
  + Hình thức phát hành:
    - Đối với 6.000.000 cổ phần phát hành, các cổ đông hiện hữu thanh toán bằng hoán đổi nợ vay tương đương 60.000.000.000 đồng;
    - Đối với 4.000.000 cổ phần phát hành còn lại, các cổ đông hiện hữu đăng ký mua và thanh toán bằng tiền mặt nộp trực tiếp vào tài khoản công ty.
- Số lượng cổ đông trước khi tăng: 04 cổ đông;
- Số lượng cổ đông sau khi tăng: 04 cổ đông;
- Thời điểm bắt đầu tăng (bắt đầu góp vốn): 16/08/2019;
- Thời điểm hoàn thành tăng (hoàn thành góp vốn): 16/08/2019;
- Kết quả tăng vốn:
  + Hoán đổi thành công nợ vay 60.000.000.000 đồng tương đương 6.000.000 cổ phần thành vốn góp;
  + Đối với 4.000.000 cổ phần phát hành còn lại, các cổ đông hiện hữu không thực hiện mua và không nộp tiền.

Do đó ngày 08/10/2021, Công ty bị xử phạt theo Quyết định xử phạt hành chính số 38/QĐ- XPVPHC trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư của Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu

tư tỉnh Phú Thọ về việc đã kê khai không trung thực, không chính xác trong hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp (tăng vốn điều lệ của công ty) lần thứ 7, ngày 17/9/2019 theo Điều 24 Nghị định 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư. Công ty đã thực hiện nộp phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Quyết định xử phạt hành chính số 38/QĐ- XPVPHC.

Theo đó, Công ty điều chỉnh giảm vốn từ 120.000.000.000 đồng xuống 80.000.000.000 đồng và được cấp lại Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 10, số 0102750587 ngày 18/10/2021 bởi Cơ quan đăng ký kinh doanh: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ.

5.3. Tăng vốn điều lệ lần 02: Từ ngày 20/12/2021 đến ngày 23/12/2021

5.3.1. Cơ sở pháp lý

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 246/2021/NQ-KNT ngày 20/12/2021 về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 80.000.000.000 đồng lên 450.000.000.000 đồng;
- Giấy CNĐKDN thay đổi lần thứ 12, số 0102750587 được cấp ngày 23/12/2021 bởi Cơ quan đăng ký kinh doanh: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 450.000.000.000 đồng.

5.3.2. Chi tiết thông tin đợt tăng vốn

- Vốn điều lệ trước khi tăng: 80.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ tăng thêm: 370.000.000.000 đồng;
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 450.000.000.000 đồng;
- Phương án tăng:
  + Số lượng phát hành: 37.000.000 cổ phần;
  + Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần;
  + Hình thức phát hành: chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
  + Loại cổ phần: cổ phần phổ thông;
  + Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần;
  + Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng cổ đông trước khi tăng: 15 cổ đông;
- Số lượng cổ đông sau khi tăng: 15 cổ đông;
- Thời điểm bắt đầu tăng (bắt đầu góp vốn): 20/12/2021;
- Thời điểm hoàn thành tăng (hoàn thành góp vốn): 20/12/2021;
- Kết quả tăng vốn: Phát hành thành công 37.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

5.4. Ý kiến của đơn vị kiểm toán

Theo Báo cáo vốn điều lệ đã góp từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12

năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh Hà Nội số 0302.02/2026/NVTHN-BCV ngày 31/03/2026, kiểm toán viên có ý kiến như sau:

"Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo vốn điều lệ đã góp của chủ sở hữu đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình góp vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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 vốn điều lệ đã góp của Chủ sở hữu."

6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm gần nhất

6.1. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty

STT	Cổ đông	Tại 30/11/2025*			Tại 31/03/2026		
		Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	**Cổ đông trong nước, nước ngoài**						
1	**Trong nước**	**103**	**45.000.000**	**100,00**	**104**	**45.000.000**	**100,00**
1.1	Nhà nước	0	0	0,00	0	0	0,00
1.2	Tổ chức	01	5.855.840	13,01	02	17.855.840	39,68
1.3	Cá nhân	102	39.144.160	86,99	102	27.144.160	60,32
2	**Nước ngoài**	**0**	**0**	**0,00**	**0**	**0**	**0,00**
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0,00	0	0	0,00
2.2	Cá nhân	0	0	0,00	0	0	0,00
	Tổng cộng	**103**	**45.000.000**	**100,00**	**104**	**45.000.000**	**100,00**
II	**Cổ đông lớn, cổ đông khác**						
1	Cổ đông lớn	03	38.109.376	84,69	04	38.348.176	85,22
2	Cổ đông khác	100	6.890.624	15,31	100	6.651.824	14,78
Tổng cộng		**103**	**45.000.000**	**100,00**	**104**	**45.000.000**	**100,00**

(Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 30/11/2025 và 31/03/2026)

** Thời điểm công ty đáp ứng điều kiện trở thành công ty đại chúng*

Từ ngày 30/11/2025 đến ngày 31/03/2026, các cổ đông của công ty đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng cổ phần, dẫn đến cơ cấu cổ đông và số lượng cổ đông có sự thay đổi.

Từ ngày 31/3/2026 đến thời điểm nộp hồ sơ, cơ cấu và danh sách cổ đông của Công ty

không thay đổi so với thời điểm ngày 31/03/2026.

6.2. *Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty*

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD/ĐKKD	Tại 30/11/2025*		Tại 31/03/2026	
				Số cổ phần nắm giữ (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cổ phần nắm giữ (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nha Trang – Hà Nội	30 Trịnh Phong, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	ĐKDN số 4202042313 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp	-	-	12.000.000	26,67
2	Bà: Đặng Thanh Tú	279 Phố Huế, Phường Phố Huế, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	001183054244	17.452.000	38,78	11.452.000	25,45
3	Công ty TNHH Lynn Capital	Tầng 5, Tòa nhà TTTM Và Dịch Vụ Ngọc Khánh, Số 1 Phạm Huy Thông, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	ĐKDN số 0109433280 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp	5.855.840	13,01	5.855.840	13,01
4	Ông: Nguyễn Hoàng Linh	P10B3 Tập thể Đại học Kinh tế Quốc dân, Phường Đồng Tâm, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	001079048009	14.801.536	32,89	9.040.336	20,09
Tổng cộng				**38.109.376**	**84,69**	**38.348.176**	**85,22**

(Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty chốt tại ngày 30/11/2025 và ngày 31/03/2026)

** Thời điểm công ty đáp ứng điều kiện trở thành công ty đại chúng*

6.3. *Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ*

Căn cứ Khoản 3 điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 quy định về Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập, cụ thể: "*Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của*

Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng Cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó".

Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103024387 lần đầu ngày 13/05/2008. Do đó, sau ngày 13/05/2011, tất cả các Cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Mô tả hoạt động kinh doanh

Hiện nay, hoạt động kinh doanh chính của CTCP Khoáng nóng Thanh Thuỷ là đầu tư phát triển và khai thác dịch vụ tại các dự án bất động sản, trong đó chủ đạo là bất động sản nghỉ dưỡng.



❖ ***Đầu tư kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng***

Công ty trực tiếp hoặc gián tiếp tham gia toàn bộ chuỗi giá trị của bất động sản nghỉ dưỡng: (1) Đầu tư, phát triển dự án; (2) Phát triển sản phẩm; (3) Thi công xây dựng dự án; (4) Phân phối, bán hàng. Đối với hoạt động thi công xây dựng, tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty tổ chức thực hiện thông qua việc lựa chọn các đơn vị tổng thầu, nhà thầu phù hợp; đồng thời cung cấp dịch vụ tổng thầu cho một số dự án do các chủ đầu tư khác thực hiện. Việc tham gia vào nhiều khâu trong chuỗi giá trị giúp Công ty chủ động hơn trong quá trình triển khai dự án, phát huy năng lực triển khai xây dựng và mở rộng phạm vi tham gia vào hoạt động phát triển bất động sản.



- **Đầu tư, phát triển:** đội ngũ phát triển dự án của Công ty luôn nỗ lực thâu tóm các quỹ đất có tiềm năng du lịch nghỉ dưỡng, đồng thời làm việc với địa phương để hoàn thiện các thủ tục cấp phép dự án và tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan. Ngoài ra, Công ty cũng thông qua hoạt động mua bán sáp nhập để thâu tóm các dự án nghỉ dưỡng tiềm năng.
- **Phát triển sản phẩm:** với phương châm luôn lấy thị trường, thị hiếu khách hàng làm trọng tâm, đội ngũ quy hoạch, kiến trúc và thiết kế của Công ty đã phát triển và đóng gói những sản phẩm bất động sản phù hợp với từng phân khúc thị trường và đối tượng khách hàng mục tiêu.
- **Thi công xây dựng:** Công ty lựa chọn những nhà thầu hàng đầu Việt Nam như Cotecons, Ricons, BMW… cho những dự án của mình để đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng. Ban quản lý dự án, quản lý thiết kế và đội ngũ giám sát của Công ty phối hợp chặt chẽ với các nhà thầu để thường xuyên đánh giá, rút kinh nghiệm, khắc phục trong quá trình thi công.
- **Phân phối, bán hàng:** Công ty không sở hữu đội ngũ bán hàng riêng, thay vào đó Công ty làm việc chặt chẽ với các hệ thống môi giới lớn và uy tín trên thị trường (CEN, Đất Xanh, OFG…). Các đợt mở bán được tổ chức đi kèm với các chiến dịch truyền thông, đào tạo bán hàng bài bản và quy mô. Công ty cũng duy trì mức hoa hồng và thưởng nóng cao cho môi giới so với mức trung bình của thị trường.

❖ ***Quản lý, vận hành, khai thác khu du lịch nghỉ dưỡng***

Để xây dựng hệ thống tiêu chuẩn chất lượng quốc tế, mang đến cho khách hàng dịch vụ nghỉ dưỡng, trị liệu và chăm sóc sức khỏe đẳng cấp và uy tín, Công ty đã và đang hợp tác chặt chẽ với các thương hiệu quản lý khách sạn lớn trên thế giới như Best Western Hotels & Resorts,… song song với việc phát triển đội ngũ vận hành chuyên nghiệp.

❖ ***Kinh doanh, khai thác nguồn khoáng nóng***

Sở hữu giấy phép khai thác nguồn khoáng nóng tự nhiên được đánh giá có chất lượng tốt tại Việt Nam, Công ty dự kiến cung cấp khoáng nóng cho các dự án bất động sản nghỉ dưỡng thuộc hệ thống Onsen Fuji trên địa bàn huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Ngoài ra, Công ty có kế hoạch phát triển hoạt động sản xuất nước khoáng đóng chai để cung cấp cho nhu cầu sử dụng tại chuỗi dự án bất động sản nghỉ dưỡng đang được Công ty triển khai.

7.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp của Công ty

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/(Giảm) (%)
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	30.940.373.461	-	(100,00)
Doanh thu từ hoạt động tổng thầu	326.852.465.468	230.058.528.634	(29,61)

Doanh thu từ hoạt động vận hành	150.952.075.282	202.456.567.032	34,12
Doanh thu từ hoạt động môi giới	36.694.644.277	79.421.577.716	116,44
Tổng cộng	**545.439.558.488**	**511.936.673.382**	**(6,14)**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

Trong năm 2025, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt 511,9 tỷ đồng, giảm 6,14% so với năm 2024. Sự biến động này chủ yếu đến từ việc không ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2025, trong khi năm 2024 khoản mục này đóng góp khoảng 30,9 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động tổng thầu giảm 29,61%, phản ánh sự thu hẹp tương đối của mảng này trong kỳ. Ngược lại, các mảng hoạt động còn lại ghi nhận tăng trưởng tích cực, trong đó doanh thu vận hành tăng 34,12% và doanh thu môi giới tăng 116,44%, cho thấy xu hướng dịch chuyển cơ cấu doanh thu sang các hoạt động dịch vụ.

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/(Giảm) (%)
Lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản	8.891.585.899	-	(100,00)
Lợi nhuận từ hoạt động tổng thầu	81.839.279.915	28.049.124.452	(65,73)
Lợi nhuận từ hoạt động vận hành	31.678.945.614	54.569.887.977	72,26
Lợi nhuận từ hoạt động môi giới	11.403.922.337	32.920.541.624	188,68
Tổng cộng	**133.813.733.765**	**115.539.554.053**	**(13,66)**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

Về lợi nhuận gộp, tổng lợi nhuận gộp năm 2025 đạt 115,5 tỷ đồng, giảm 13,66% so với năm trước. Mức giảm chủ yếu đến từ việc không còn ghi nhận lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản và sự suy giảm lợi nhuận từ hoạt động tổng thầu (giảm 65,73%). Tuy nhiên, lợi nhuận từ hoạt động vận hành và môi giới tăng trưởng lần lượt 72,26% và 188,68%, phần nào bù đắp cho sự sụt giảm của các mảng còn lại.

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 7: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/(giảm) (%)
Tổng tài sản	1.252.539.979.377	1.103.995.738.376	(11,86)
Vốn chủ sở hữu	620.746.387.429	664.215.876.501	7,00

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/(giảm) (%)
Doanh thu thuần	545.439.558.488	511.936.673.382	(6,14)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.394.128.977	53.498.905.798	(11,42)
Lợi nhuận khác	3.570.404.093	1.614.136.426	(54,79)
Lợi nhuận trước thuế	63.964.533.070	55.113.042.224	(13,84)
Lợi nhuận sau thuế	51.060.449.479	43.469.489.072	(14,87)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.2.1. Thuận lợi

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ: Sản phẩm Bất động sản của Công ty luôn được chú trọng đầu tư và cải thiện để bắt kịp xu hướng tiêu dùng mới nhất. Bên cạnh đó, Công ty cũng luôn chú trọng nâng cao chất lượng trong khâu vận hành, xây dựng các gói dịch vụ tốt nhất, đảm bảo đáp ứng nhu cầu, tiêu chuẩn ngày càng cao của khách hàng. Do đó, Công ty đã tạo được uy tín và sự tin tưởng từ các khách hàng, đối tác, từ đó tạo động lực cho đà tăng trưởng ổn định trong tương lai.

Nguồn lực con người: Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của Khoáng nóng Thanh Thủy là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng. Đội ngũ cán bộ nhân viên là những người có trình độ, chuyên môn nghiệp vụ tốt, có kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, gắn bó với Công ty qua nhiều năm hoạt động.

a. Ông Nguyễn Minh Tuấn – Chủ tịch HĐQT là nhà lãnh đạo có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng, từng đảm nhận các vị tri quản lý cấp cao tại Ecopark, Novahomes... Với tầm nhìn chiến lược và khả năng hoạch định hiệu quả, ông đã tham gia định hướng, quản lý và triển khai nhiều dự án quy mô lớn tại các tỉnh, thành trên cả nước. Dưới sự dẫn dắt của ông, các dự án đều được chú trọng yếu tố quy hoạch tổng thể, giá trị khai thác lâu dài và phát triển bền vững.

b. Ông Phạm Đắc Long hiện là thành viên HĐQT kiêm Giám đốc của Công ty. Ông Long có chuyên môn và kinh nghiệm nhiều năm tại các vị trí quản lý điều hành cấp cao (Phó TGĐ, chỉ huy trưởng, GĐ/PGĐ Ban QLDA…) của các đơn vị lớn như: Lilama, PCC1, Petrolimex, Tập đoàn Apec… trực tiếp tham gia các dự án lớn như Nhà máy nhiệt điện Phú Mỹ, Trung tâm Hội nghị Quốc gia, toà nhà Bộ Công an, kho xăng ngoại quan Petrolimex, KCN Đa Hội… Ngoài việc điều hành chung Công ty, ông Long còn là người phụ trách chính và giám sát các mảng phát triển dự án, giải phòng mặt bằng và các thủ tục về đất, thi công xây dựng và đấu thầu.

c. Ông Tomita Takahisa hiện là tthành viên HĐQT Công ty, đồng thời là cố vấn cấp cao cho Ban điều hành Công ty về các hoạt động xúc tiến đầu tư nước ngoài vào

Việt Nam và trọng điểm là đầu tư từ thị trường Nhật Bản. Bên cạnh đó, Về chuyên môn, ông Tomita được giao phụ trách giám sát, kiểm soát chất lượng của các hoạt động này theo các tiêu chuẩn của Nhật Bản và Việt Nam.

d. Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT có nền tảng chuyên môn sâu trong lĩnh vực đầu tư và quản lý dự án bất động sản, đặc biệt là các khu đô thị, khu dân cư và tổ hợp nghỉ dưỡng. Ông từng đảm nhiệm vai trò điều hành, giám sát và tư vấn chiến lược tại nhiều dự án lớn trong hệ thống các tập đoàn phát triển bất động sản hàng đầu. Với tư duy hệ thống và kinh nghiệm thực tiễn, ông Linh đóng vai trò quan trọng trong công tác thẩm định, điều phối và kiểm soát tiến độ triển khai dự án của công ty.

e. Bà Đặng Thanh Tú – Thành viên HĐQT có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực vận hành, khai thác và quản lý hệ thống nghỉ dưỡng. Trước khi tham gia HĐQT, bà đã đảm nhiệm các vị trí điều hành tại một số đơn vị trong lĩnh vực dịch vụ, khách sạn. Bà Tú hiện phụ trách giám sát hoạt động vận hành, đảm bảo chất lượng dịch vụ và tối ưu hóa trải nghiệm khách hàng trong các dự án nghỉ dưỡng của công ty.

f. Các thành viên khác của Ban lãnh đạo Công ty đều là chuyên gia dày dạn kinh nghiệm và chuyên môn sâu về các lĩnh vực đầu tư phát triển dự án, quản lý thiết kế, thi công xây dựng, tài chính, từng đảm nhiệm các vị trí quản lý điều hành cấp cao tại các tổ chức lớn: Ecopark, Nam Long, Flamingo, Apec, VinGroup…

Thị trường tiêu thụ sản phẩm: Hiện tại, Khoáng nóng Thanh Thủy đang là đơn vị duy nhất được cấp phép khai thác một trong những mỏ khoáng nóng quý hiếm của Việt Nam tại xã Thanh Thủy tỉnh Phú Thọ. Giai đoạn này, Công ty đang tập trung cung cấp các sản phẩm và dịch vụ chủ yếu cho các khách hàng trên địa bàn tỉnh Phú Thọ, thành phố Hà Nội và các tỉnh thành khu vực lân cận. Đồng thời, Công ty cũng tăng cường đón nhận các lượt khách quốc tế và khách du lịch đến từ khu vực miền Trung và Nam nước ta.Trong tương lai, Công ty sẽ hướng tới mở rộng quy mô kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư trên nhiều địa phương và tỉnh thành tại khu vực miền Bắc (như Thái Nguyên, Hưng Yên, Tuyên Quang…).

8.2.2. Khó khăn

Hoạt động quản trị: Lĩnh vực Bất động sản nghỉ dưỡng luôn thay đổi theo thị hiếu của người tiêu dùng, nên sẽ đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo phải có cả chuyên môn cao và trình độ quản trị giỏi để tập trung nguồn lực cho những dự án mà Công ty tham gia phát triển.

Áp lực cạnh tranh: Cùng với sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành du lịch và bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam, là sự cạnh tranh thị phần quyết liệt giữa các đối thủ trong các phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, cũng như trên cùng địa bàn kinh doanh. Vì vậy, trong tương lai Công ty sẽ cần phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn và phát triển những sản phẩm bất động sản có chất lượng, kèm theo đó là các dịch vụ, tiện ích phong phú nhằm đem lại những trải nghiệm tốt nhất cho các khách hàng và người tiêu dùng.

Hiện nay, các khu nghỉ dưỡng vùng ven đô như Ba Vì, Vĩnh Phúc và một số khu nghỉ dưỡng khác ở Phú Thọ là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của khu nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ của Công ty. Các dự án này đang có tỷ lệ lấp đầy từ 80-90%, với giá trung

bình khoảng 2 triệu đồng/căn 1 phòng ngủ và khách thường phải đặt phòng trước từ 2 tuần. Các đối thủ nổi bật của Công ty có thể kể đến: các khu nghỉ dưỡng khoáng nóng tại Quang Hanh (Quảng Ninh), Mỹ Lâm (Tuyên Quang), Kim Bôi (Hòa Bình)…

Tuy nhiên, khu nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ vẫn có những lợi thế:

- **Vị trí chiến lược**: Cách Hà Nội khoảng 60-70km, cách Việt Trì, Vĩnh Yên, Hoà Lạc khoảng 40-50km, thuận tiện cho khách du lịch ngắn ngày;
- **Nguồn khoáng nóng quý giá**: Khai thác nguồn khoáng nóng tự nhiên Thanh Thủy với nhiệt độ 45-46°C, giàu khoáng chất có lợi cho sức khỏe;
- **Quy mô lớn, dịch vụ đa dạng**: Tổ hợp nghỉ dưỡng với hơn 2.000 căn hộ khách sạn tiêu chuẩn 5 sao cùng đầy đủ các dịch vụ tiện ích, đáp ứng cùng lúc lượng khách lớn và nhu cầu khác nhau.

9. Vị thế của Công ty trong ngành

9.1. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thuỷ là nhà phát triển bất động sản lớn trên địa bàn tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên so với các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn quốc (như Vinpearl, Sun Group, BIM Group, Flamingo, v.v…) thì quy mô và thị phần của Công ty còn tương đối hạn chế. Tuy nhiên, chỉ trong một vài năm trở lại đây, với sự quyết tâm, nhiệt huyết, năng động của Ban lãnh đạo và tập thể CBNV, Công ty đã vượt qua khó khăn do đại dịch gây ra, từng bước khẳng định được vị thế và uy tín trong thị trường đầu tư, phát triển bất động sản nghỉ dưỡng.

Với tầm nhìn trở thành một doanh nghiệp phát triển bất động sản nghỉ dưỡng uy tín tại Việt Nam, bắt đầu từ sự thành công của Dự án Lynn Times Thanh Thuỷ, Công ty không ngừng tìm kiếm và mở rộng dự án tại nhiều địa phương trên cả nước. Trong 02 năm gần đây, Công ty đã thâu tóm và sở hữu được lượng quỹ đất lớn (vượt 600 ha) tại các khu vực giàu tiềm năng du lịch nghỉ dưỡng, bao gồm: Dự án Thanh Thủy (10 ha), Dự án Phổ Yên (2.800 m2), Dự án Bắc Kạn (95 ha) và Dự án Ninh Bình (500 ha). Với quỹ đất này, dự kiến Công ty sẽ cung cấp cho thị trường khối lượng lớn các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, bao gồm condotel, shoptel, villas, v.v…

Trong lĩnh vực vận hành khai thác nghỉ dưỡng, với mục tiêu phát triển Tổ hợp Thanh Thủy trở thành "Trung tâm giao lưu văn hóa Nhật Bản hàng đầu tại Việt Nam", Công ty hợp tác cùng các tổ chức du lịch uy tín tại Nhật Bản, kết nối các đoàn khách tham quan và trải nghiệm dịch vụ tại dự án. Từ đó, mở rộng thị trường du khách quốc tế, quảng bá, thúc đẩy du lịch địa phương và góp phần xây dựng một trung tâm giao lưu văn hóa Nhật Bản hàng đầu tại Việt Nam.

Cùng với không gian đại sứ văn hóa Việt - Nhật tại Lynn Times Thanh Thuỷ, Khoáng nóng Thanh Thủy tiếp tục mang sắc màu nghỉ dưỡng quốc tế kết hợp bản sắc địa phương vào vận hành các quần thể nghỉ dưỡng. Mỗi dự án vận hành mang đến một dấu ấn riêng biệt trong ý tưởng, kiến trúc và trải nghiệm dịch vụ.

Trong lĩnh vực kinh doanh khai thác nguồn khoáng, với thành công tại mỏ khoáng Thanh Thủy, Công ty đang tiếp tục mở rộng thêm 3-5 dự án sở hữu nguồn khoáng nóng tự nhiên tại các địa phương trên cả nước. Bằng bản đồ mỏ khoáng không ngừng mở rộng, kinh

doanh khai thác nguồn khoáng sẽ là mảnh đất đầy tiềm năng, đóng góp vào sự phát triển và vị thế của công ty trên thị trường.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

❖ ***Tốc độ phục hồi và tăng trưởng của ngành du lịch:***

Ngành du lịch phát triển chính là nền tảng quan trọng kéo theo sự phát triển của lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng. Việt Nam là quốc gia có điều kiện phát triển du lịch nghỉ dưỡng phong phú bởi có nhiều danh lam thắng cảnh, đường bờ biển trải dài trên 3.260 km từ Bắc xuống Nam, nhiều khu vực đồi núi, rừng tự nhiên đẹp. Bên cạnh các địa phương phát triển mạnh về du lịch như Quảng Ninh, Hải Phòng, Thanh Hóa, Nghệ An, Quảng Bình, Đà Nẵng, v.v.., hiện tại có nhiều dự án lớn về du lịch nghỉ dưỡng đang được đầu tư phát triển ở các vùng ngoại thành và xung quanh TP. Hà Nội như Phú Thọ, Thái Nguyên, Ninh Bình, v.v…

Mặc dù đi sau, Phú Thọ đang trở thành điểm đến du lịch ngày càng hấp dẫn tại khu vực miền Bắc, với sự phát triển mạnh mẽ trong những năm gần đây. Theo thống kê của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch Phú Thọ, ước 6 tháng đầu năm 2026, toàn tỉnh đón 10.535 nghìn lượt khách tham quan, trong đó có 3.216 nghìn lượt khách lưu trú với 3.859 nghìn ngày khách. Lượng khách quốc tế đạt 74 nghìn khách và 148 nghìn ngày khách. Tổng doanh thu du lịch ước đạt 10.755 tỷ đồng, tiếp tục đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm, thúc đẩy phát triển dịch vụ và nâng cao đời sống người dân. Sự tăng trưởng mạnh mẽ về lượng khách và doanh thu trong 6 tháng đầu năm 2026 đang khẳng định sức hấp dẫn ngày càng lớn của du lịch Phú Thọ. Không chỉ là kết quả của những hoạt động kích cầu, quảng bá hiệu quả, đây còn là minh chứng cho sự chuyển biến tích cực trong công tác quản lý nhà nước, phát triển sản phẩm và liên kết vùng sau khi hợp nhất không gian phát triển của ba tỉnh Phú Thọ, Vĩnh Phúc và Hòa Bình.

❖ ***Nhu cầu lớn về bất động sản nghỉ dưỡng:***

Với sự phát triển của nền kinh tế, thu nhập của người dân ngày càng gia tăng, kéo theo đó là nhu cầu về các hoạt động vui chơi giải trí và du lịch nghỉ dưỡng. Hiện nay, có nhiều loại hình và sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng được phát triển như: biệt thự nghỉ dưỡng (villa), khách sạn Condotel, Minihotel, Shophouse, nhà liền kề, v.v… ở nhiều phân khúc có thể đáp ứng được các nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Cơ cấu người lao động trong Công ty

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số lượng người lao động tại CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy là 135 người, cơ cấu cụ thể như sau:

Bảng 8: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025

Tiêu chí phân loại	Số lượng	Tỷ lệ (%)
A. Theo trình độ chuyên môn		
- Trên Đại học	3	2,22
- Đại học	97	71,85

Tiêu chí phân loại	Số lượng	Tỷ lệ (%)
- Cao đẳng	1	0,74
- Trung học phổ thông	34	25,19
Tổng cộng	**135**	**100,00**
B. Theo thời hạn hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn	18	13,33
- Hợp đồng xác định thời hạn (từ 01 – 03 năm)	117	86,67
Tổng cộng	**135**	**100,00**

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

❖ ***Chế độ làm việc***

Giờ làm việc đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5 ngày, nghỉ ngày thứ bảy và chủ nhật. Thời gian làm việc đối với khối công trường, đơn vị sản xuất căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

❖ ***Chế độ lương, thưởng, phúc lợi***

Để khuyến khích người lao động làm việc một cách tự giác, hết mình, phát huy hết khả năng của mình, Công ty có chính sách khuyến khích và có chế độ ưu đãi đối với người lao động, cụ thể là:

- Chăm lo, bảo vệ quyền lợi chính đáng, hợp pháp, đảm bảo công ăn việc làm, thu nhập và từng bước nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho người lao động; thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động.
- Đổi mới chế độ lương, thưởng; xây dựng chế độ lương, thưởng hợp lý, khoa học, bảo đảm công bằng trong phân phối và phù hợp với tốc độ tăng năng suất lao động, xứng đáng với công sức lao động mà người lao động bỏ ra.
- Xem xét hình thức trả lương theo kết quả công việc, trên cơ sở xác định chính xác giá trị công việc, độ phức tạp của công việc, điều kiện đặc thù của công việc với các yếu tố thực tế.
- Tạo điều kiện thuận lợi cho những cán bộ có năng lực được cống hiến và phát triển. Có chính sách đãi ngộ đối với người lao động có đóng góp đặc biệt vào hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao

động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm:

(1) Lương cơ bản là mức lương trả cho Người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Tập đoàn và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn;

(2) Thưởng và phụ cấp sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn - nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên quyết định mức lương thỏa thuận (nếu có) cho mỗi Người lao động trong Công ty; và

(3) Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Quốc tế phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/04, Quốc tế lao động 1/5, Tết Trung thu, Quốc tế thiếu nhi 1/6, Quốc khánh 2/9, v.v… CBNV sẽ được nhận các khoản trợ cấp/ tiền thưởng.

Bên cạnh đó, Người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

❖ ***Chế độ khen thưởng***

Nhằm động viên CBNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân - tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

❖ ***Chính sách xã hội***

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBNV theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

11. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức tại Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan.

Khi kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các Quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Công ty thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông khi có đủ các điều kiện sau: (i) Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; (ii) Đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; (iii) Ngay sau khi trả cổ tức, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tiếp theo để đưa ra mức cổ tức hợp lý.

Bảng 9: Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Năm	Tỷ lệ cổ tức
Năm 2022	0%
Năm 2023	0%
Năm 2024	0%
Năm 2025	0%

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

Từ năm 2022 đến nay, Công ty không thực hiện việc chi trả cổ tức nhằm tập trung nguồn lực để đầu tư vào các dự án lớn đang triển khai, cũng như mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn sắp tới.

12. Tình hình tài chính trong năm gần nhất

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Niên độ báo cáo

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

12.1.2. Báo cáo về vốn điều lệ, nguồn vốn kinh doanh của Công ty

Bảng 10: Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty qua các năm

Đơn vị: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025
1	**Vốn chủ sở hữu**	**620.746.387.429**	**664.215.876.501**
1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	450.000.000.000	450.000.000.000
1.2	LNST chưa phân phối	170.746.387.429	214.215.876.501
2	**Nợ phải trả**	**631.793.591.948**	**439.779.861.875**
2.1	Nợ ngắn hạn	517.565.599.586	326.453.155.939
2.2	Nợ dài hạn	114.227.992.362	113.326.705.936
	Tổng nguồn vốn	**1.252.539.979.377**	**1.103.995.738.376**

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của KNTT

Bảng 11: Tình hình Tổng tài sản của Công ty qua các năm

Đơn vị: Đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025
1	**Tài sản ngắn hạn**	**599.104.412.181**	**528.973.141.015**
1.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	18.539.937.489	33.235.144.186

STT	Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025
1.2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	20.000.000.000	0
1.3	Các khoản phải thu ngắn hạn	488.152.735.017	375.952.383.462
1.4	Hàng tồn kho	48.430.877.289	93.351.396.888
1.5	Tài sản ngắn hạn khác	23.980.862.386	26.434.216.479
2	**Tài sản dài hạn**	**653.435.567.196**	**575.022.597.361**
2.1	Các khoản phải thu dài hạn	365.600.000	365.600.000
2.2	Tài sản cố định	247.528.594.816	246.283.097.292
2.3	Tài sản dở dang dài hạn	237.226.491.999	255.548.667.892
2.4	Đầu tư tài chính dài hạn	82.535.000.00	0
2.5	Tài sản dài hạn khác	85.779.880.38	72.825.232.177
Tổng Tài sản		**1.252.539.979.377**	**1.103.995.738.376**

Nguồn: BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của KNTT

12.1.3. Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Bảng 12: Thời gian khấu hao tài sản cổ định

Nhóm tài sản	Thời gian (Năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 37
Máy móc, thiết bị	3 – 8
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 – 8
Tài sản cố định khác	5

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

12.2. Tình hình công nợ

12.2.1. Tình hình các khoản phải thu

Bảng 13: Tình hình khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	**488.152.735.017**	**375.952.383.462**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	348.176.577.277	239.689.264.988
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	32.872.332.058	52.867.561.981
3. Phải thu ngắn hạn khác	107.103.825.682	83.395.556.493
II. Các khoản phải thu dài hạn	**365.600.000**	**365.600.000**
1. Phải thu dài hạn khác	365.600.000	365.600.000

Tổng cộng	**488.518.335.017**	**376.317.983.462**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

12.2.2. Tình hình các khoản phải trả

Bảng 14: Tình hình các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/2024	31/12/2025
I. Nợ ngắn hạn	**517.565.599.586**	**326.453.155.939**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	154.857.555.370	133.044.997.391
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.396.340.388	5.109.771.474
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.869.242.353	15.168.849.792
4. Phải trả người lao động	1.536.127.903	5.261.437.147
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	10.194.213.115	0
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	201.923.649.774	77.321.271.666
7. Phải trả ngắn hạn khác	57.618.801.099	70.983.684.865
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	70.169.669.584	19.563.143.604
II. Nợ dài hạn	**114.227.992.362**	**113.326.705.936**
1. Phải trả dài hạn khác	12.180.000.000	12.524.400.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	102.047.992.362	100.802.305.936
Tổng cộng	**631.793.591.948**	**439.779.861.875**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

12.2.3. Tình hình thanh toán các khoản nợ

Hiện nay, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc và lãi.

12.3. Tình hình trích lập các quỹ

Theo Luật doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng quỹ hàng năm do ĐHĐCĐ của Công ty quyết định. Hiện tại, Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ mà dùng toàn bộ nguồn lợi nhuận hàng năm để tái đầu tư, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo kế hoạch phát triển, Công ty sẽ thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và theo pháp luật hiện hành.

12.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp khác theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Bảng 15: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.794.642.029	12.697.954.817
2	Thuế thu nhập cá nhân	45.933.658	349.958.669
3	Thuế khác	28.666.666	2.120.936.306
	Tổng cộng	**17.869.242.353**	**15.168.849.792**

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của KNTT

12.5. Các sự kiện có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có

12.6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
1. Tổng tài sản	VNĐ	1.252.539.979.377	1.103.995.738.376
2. Nợ phải trả	VNĐ	631.793.591.948	439.779.861.875
3. Vốn chủ sở hữu	VNĐ	620.746.387.429	644.215.876.501
4. Doanh thu thuần	VNĐ	545.439.558.488	511.936.673.382
5. Lợi nhuận sau thuế	VNĐ	51.060.449.179	43.469.489.072
6. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: *TSLĐ/Nợ ngắn hạn*	Lần	1,16	1,62
+ Hệ số thanh toán nhanh: *(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn*	Lần	1,06	1,33
7. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,50	0,40
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,02	0,66
8. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: *Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân*	Vòng	5,25	5,59
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,47	0,43
9. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	9,36	8,49
+ Hệ số Lợi nhuận sau	%	8,58	6,77

thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	4,44	3,69
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,07	10,45
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/ CP	1.135	966

Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu BCTC năm 2024 và BCTC 2025 đã được kiểm toán

12.7. Ý kiến của tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Công ty

➢ Ý kiến của Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 riêng."

13. Tài sản cố định

Bảng 17. Tình hình tài sản cố định của Công ty tại ngày 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	TSCĐ hữu hình	**272.150.769.652**	**246.283.097.291**
1	**Nhà cửa, vật kiến trúc**	**263.450.540.826**	**240.597.523.436**
	Nhà 04 tầng + 01 tum	5.884.085.455	2.625.773.117
	Tường rào	1.423.734.545	520.849.571
	Giá trị công trình Công viên khoáng nóng	255.686.122.872	237.344.345.127
	Khác	456.597.954	106.555.621
2	**Máy móc, thiết bị**	**1.976.351.418**	**1.405.855.642**
	Máy giặt vắt công nghiệp Model: LN-45C TP2 E	369.706.367	268.832.183
	Máy sấy công nghiệp Model: SR-45 TP2 E	243.329.068	176.936.857

	Máy giặt vắt công nghiệp Model: LN-60 TP2 E	434.503.704	335.659.957
	Máy sấy công nghiệp Model: SR-60 TP2 E	260.496.296	201.236.892
	Màn hình LED Q4 ProLED Outdoor theo HĐ số 01-04/HĐ-HEC ngày 01/04/2024	264.488.418	171.917.478
	Khác	403.827.565	251.272.275
3	**Phương tiện vận tải**	**6.603.877.408**	**4.225.847.245**
	5 xe điện 8 chỗ cho KVH DA WHTT	825.000.000	410.651.894
	3 xe ô tô Samco - Bắc Việt	4.827.581.112	3.194.920.008
	02 xe điện 8 chỗ cho KVH DA WHTT & CVKN	296.296.296	198.725.615
	Khác	655.000.000	421.549.728
4	**Tài sản cố định khác**	**120.000.000**	**53.870.968**
	Máy bán hàng tự động 280PCS(1)	60.000.000	26.935.484
	Máy bán hàng tự động 280PCS(2)	60.000.000	26.935.484
	Tổng cộng	**272.150.769.652**	**246.283.097.291**

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

14. Các dự án của Công ty

14.1. Một số dự án đang triển khai/ khai thác vận hành

a. Dự án "Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và Công viên khoáng nóng Lynn TimesThanh Thuỷ"

❖ **Thông tin tổng quan Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án:**

Tên dự án:	Dự án "Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thuỷ"
Vị trí:	Xã Bảo Yên, Huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ)
Chủ đầu tư:	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy
Đơn vị quản lý vận hành:	Lynn Times Hotels & Resorts Management JSC.

Diện tích:	4,5 ha
Loại hình sản phẩm:	Liền kề thương mại, kết hợp của loại hình Shop (tầng 1) và Căn hộ du lịch (Tầng 2,3 và Tum)
Quy mô dự án	+ Phân khu: 3 phân khu chính (Tokyo, Kyoto, Osaka), trong đó mỗi phân khu là một không gian trải nghiệm đặc trưng, dẫn dắt du khách đến với hành trình khám phá lịch sử văn hóa Nhật Bản. + Số lượng căn: 245 căn + Diện tích: 75m2/căn + Tổng diện tích sàn: 220m2 + Bàn giao hoàn thiện đủ nội thất
Hồ sơ pháp lý:	+ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1907/QĐ-UBND do UBND tỉnh Phú Thọ, cấp lần đầu ngày 24/11/2009, điều chỉnh lần 2 ngày 20/07/2022; + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2146358514 ngày 03/06/2020 do Sở KH&ĐT tỉnh Phú Thọ cấp; + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BT431807 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp ngày 13/06/2014; + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất, số 2146358514 ngày 25/7/2022 do Sở KH&ĐT tỉnh Phú Thọ cấp + Mười hai (12) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lần lượt các số: DD 509849, DD 509859, DD 509852, DI 021003, DI 021005, DD 509861, DD 509860, DD 509850, DI 021002, DD 509854, DD 509855, DD 509856, DI 021006, do Sở TNMT Tỉnh Phú Thọ cấp ngày 26/9/2022...
Tiến độ thực hiện:	Đưa vào vận hành từng phần từ đầu tháng 4 năm 2023, đến nay đã đưa vào vận hành, khai thác toàn bộ dự án.

❖ **Mô tả dự án:**

Dự án "Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thuỷ" nằm cách Thủ đô Hà Nội khoảng 60 phút di chuyển về phía Tây Bắc, tại trung tâm du lịch nghỉ dưỡng khoáng nóng Bảo Yên, Thanh Thủy (Phú Thọ), là một trong những địa điểm hiếm hoi của miền Bắc sở hữu hệ thống suối khoáng nóng với hàm lượng khoáng chất với nhiều tinh chất hiếm được Tổng cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng chứng nhận.

❖ **Sản phẩm dịch vụ:**

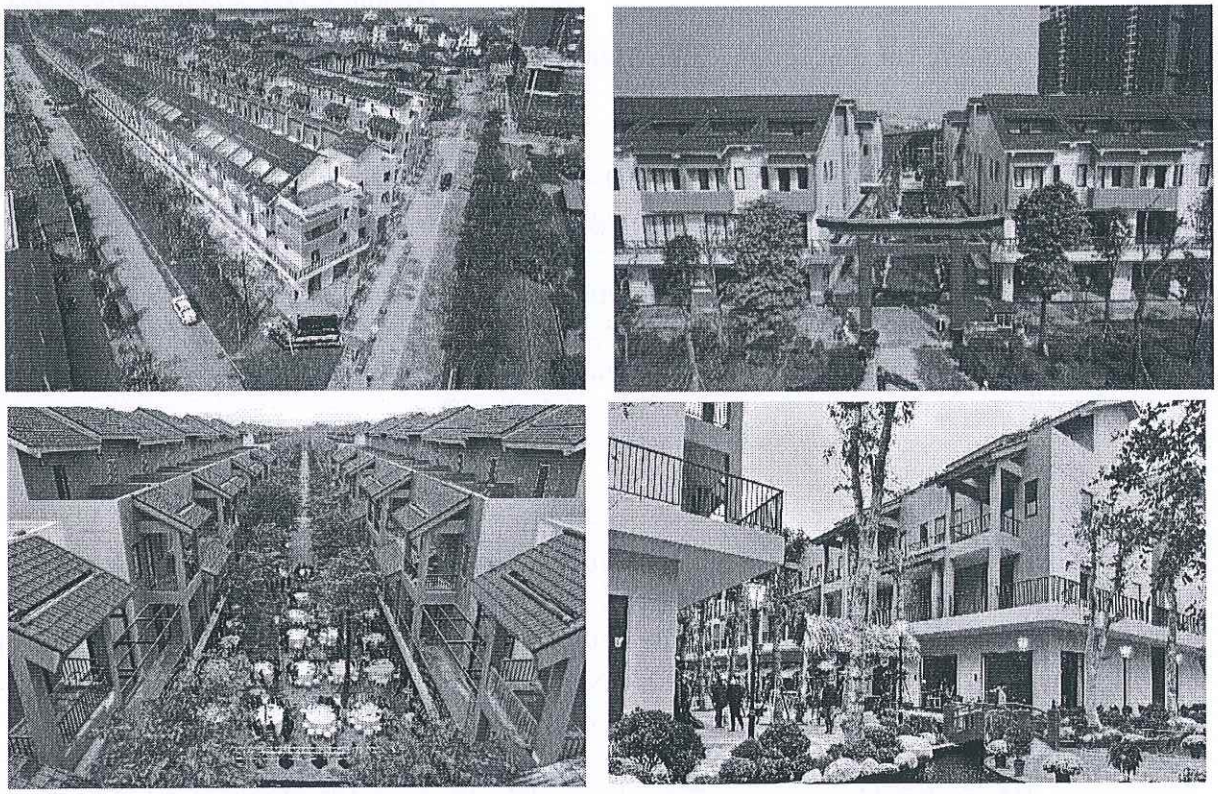
Dự án có 245 căn shoptel. Mỗi căn shoptel có từ 2-3 phòng ngủ, không gian phòng khách/bếp/phòng ăn và 1 bồn ngâm khoáng nóng được khai thác để phục vụ nhu cầu lưu trú cho khách du lịch. Bên cạnh đó, khu liền kề thương mại cung ứng 727 phòng khách sạn. Căn cứ theo các gói kỳ nghỉ (Membership) đã được phân phối và nhu cầu sử dụng

của các chủ sở hữu shoptel, tỷ lệ lấp đầy bình quân dự kiến đạt trên 80%.

Ngoài ra, tầng 1 (phần shop) của các căn shoptel là một thành tố quan trọng trong không gian phố đi bộ Nhật Bản, được sử dụng để kinh doanh các loại hình dịch vụ để biến khu vực này thành một điểm đến được yêu thích của giới trẻ, một nơi đáp ứng đầy đủ nhu cầu đa dạng của khách du lịch và người dân địa phương như: ẩm thực, chăm sóc sức khoẻ, vui chơi giải trí, văn hoá nghệ thuật v.v....

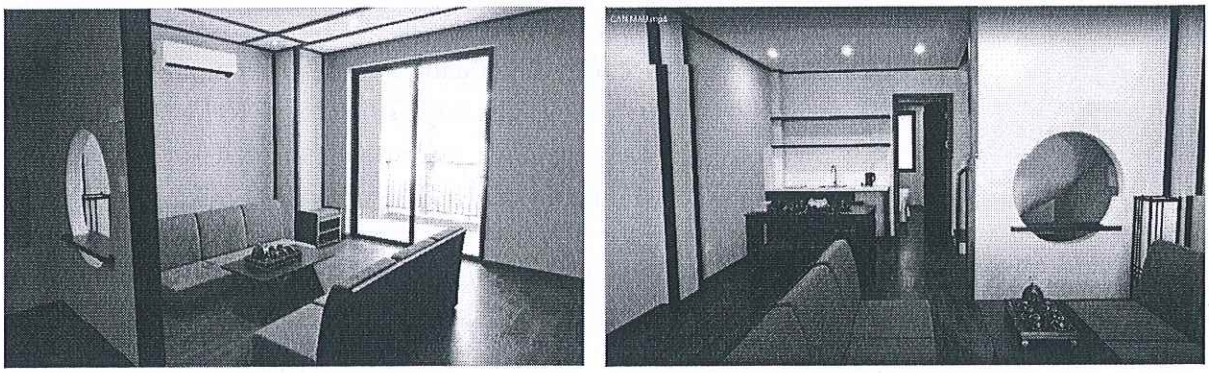
❖ **Một số hình ảnh thực tế về dự án:**

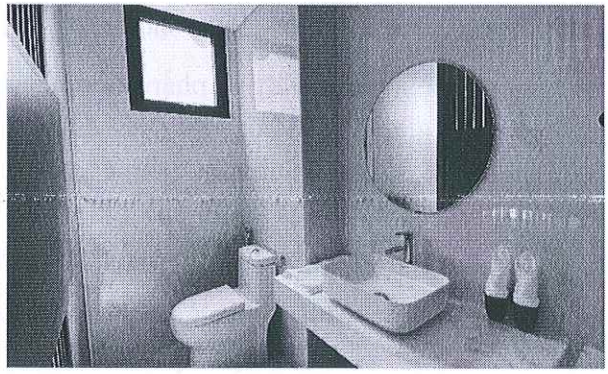
Hình 2: Khu liền kề thương mại với mô hình Shop thương mại phố đi bộ (tầng 1):



Nguồn: CTCP Khoáng Nóng Thanh Thủy

Hình 3: Căn liền kề dịch vụ vận hành khách sạn (tầng 2, 3), mỗi căn có 1 phòng khách, bếp & 3 phòng ngủ kết hợp với bồn ngâm khoáng nóng trên tầng tum



Nguồn: CTCP Khoáng Nóng Thanh Thủy

❖ **Thông tin tổng quan Công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thuỷ thuộc Dự án:**

Tên dự án:	Dự án "Khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng Lynn TimesThanh Thuỷ"
Chủ đầu tư:	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy
Vị trí:	Xã Bảo Yên, Huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ)
Diện tích đất:	2ha
Loại hình đầu tư:	Công viên vui chơi giải trí và chăm sóc sức khỏe
Quy mô dự án	+ Phân khu: Khu tắm khoáng trong và ngoài trời (Japanese Onsen; Natural Onsen; VIP Onsen; Thermed Onsen…); Khu vui chơi trẻ em; Khu vật lý trị liệu; v.v…
Hồ sơ pháp lý:	+ Giấy chứng nhận đầu tư số 181023000319 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp ngày 24/11/2009. + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2146358514 ngày 03/06/2020 do Sở KH&ĐT tỉnh Phú Thọ cấp; + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BT431807 do UBND tỉnh Phú Thọ cấp ngày 13/06/2014; + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất, số 2146358514 ngày 25/7/2022 do Sở KH&ĐT tỉnh Phú Thọ cấp + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DI 021006, do Sở TNMT Tỉnh Phú Thọ cấp ngày 26/9/2022
Tiến độ thực hiện:	Đưa vào vận hành từng phần từ đầu tháng 4 năm 2023, đến nay đã đưa vào vận hành, khai thác toàn bộ dự án.

❖ **Mô tả dự án:**

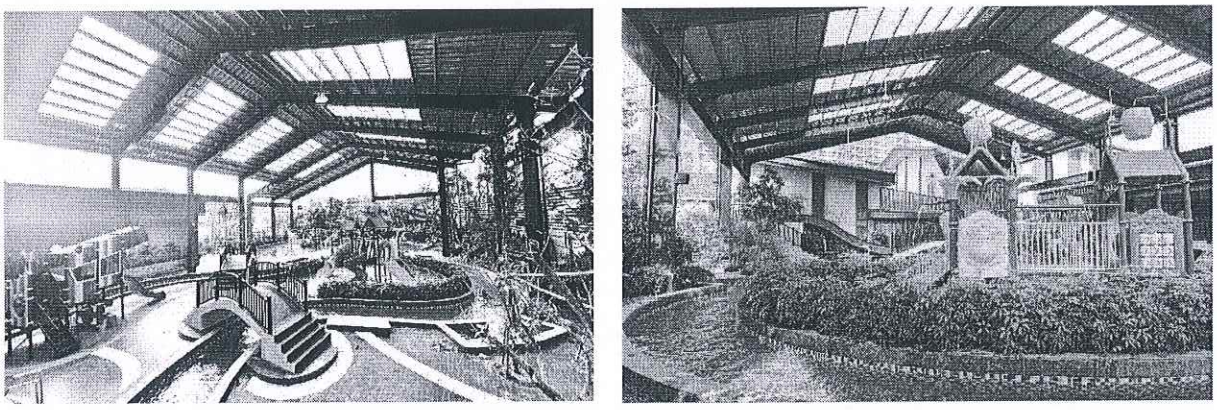
Cũng như Khu phố đi bộ và liền kề thương mại Lynn Times Thanh Thuỷ, Ohayo Park có vị trí trên lõi mạch khoáng nóng Thanh Thủy, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển một

Trung tâm nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và chăm sóc sức khỏe quy mô của khu vực. Mạch khoáng chứa nhiều ion có tác dụng tốt đối với sức khỏe như: Mg 2+, Ca 2+ , Na+, K+, Cl-… đặc biệt tinh chất Radon quý hiếm lần đầu tiên tìm thấy tại miền Bắc Việt Nam, rất thích hợp cho việc tắm ngâm, phục hồi sức khỏe và chữa bệnh; Clorua: rất hoàn hảo cho các bệnh về khớp, rối loạn chức năng sau phẫu thuật; Magie: giúp chuyển đường trong máu thành năng lượng giúp bạn có làn da khỏe mạnh; Kali: giúp ích cho quá trình nhịp đập của tim trở lại bình thường làm giảm huyết áp cao, giúp loại trừ các độc tố trong cơ thể và cũng cho một làn da khỏe mạnh; Natri: cùng các muối tự nhiên khác có trong nguồn nước giúp giảm bớt các triệu chứng của viêm khớp, kích thích sự hoạt động hệ mạch bạch huyết, v.v…

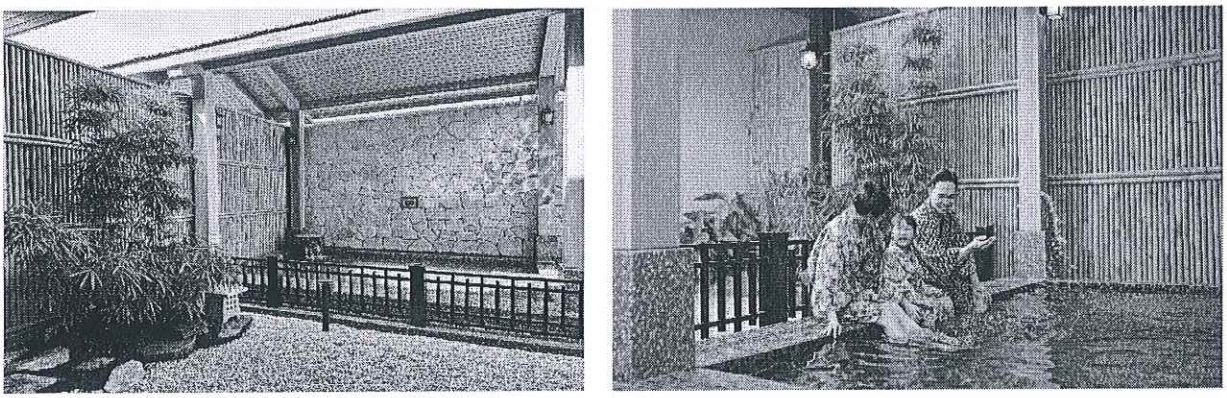
Một trong những điểm nhấn của Ohayo Park là Khu nhà chính, nơi tích hợp các dịch vụ như tắm muối Himalaya, trải nghiệm khu xông hơi đẳng cấp và thưởng thức ẩm thực đặc trưng tốt cho sức khỏe và đúng chuẩn Spa 5 sao. Bên cạnh đó, khu vực tắm khoáng cũng được sắp xếp, phân loại đa dạng dịch vụ cho du khách lựa chọn như khu Japanese Onsen, khu tắm khoáng tự nhiên Natural Onsen, khu tắm khoáng VIP Onsen - những không gian tinh hoa riêng tư; trải nghiệm ngâm mình trong Themed Onsen - Khu vực tắm khoáng theo chủ đề; tận hưởng không gian trà đạo, khu vườn Nhật Bản, con đường tre, suối cá Koi, các khu bồn ngâm chân khoáng nóng, khu dành riêng cho trẻ em, v.v… hay hòa mình cùng những bể khoáng nóng tinh chất tự nhiên.

❖ **Một số hình ảnh thực tế về dự án:**

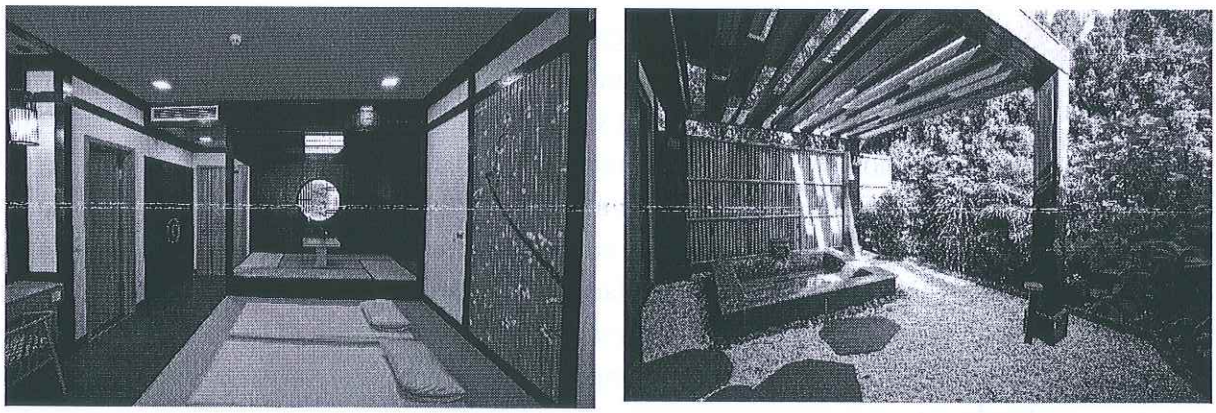
Hình 4: Khu vui chơi trẻ em



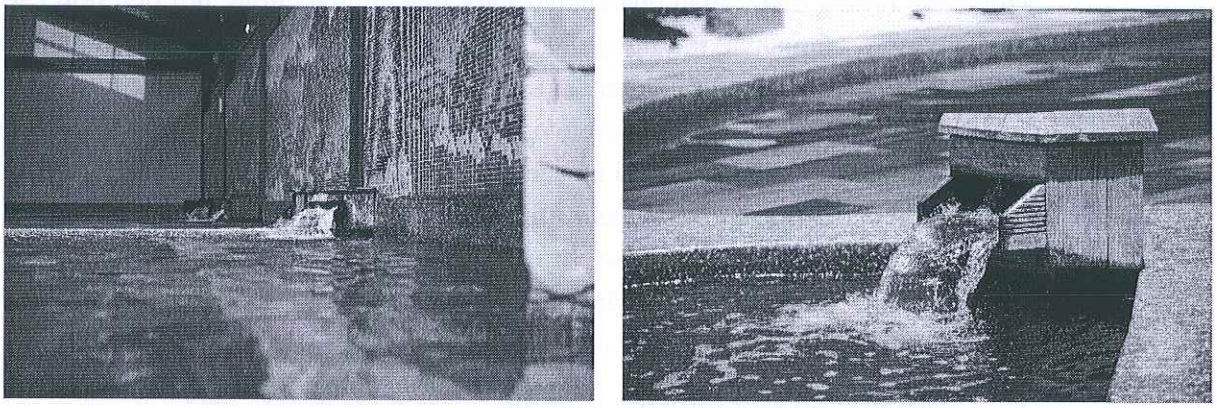
Hình 5: Khu tắm khoáng Onsen trong nhà & ngoài trời (Japanese Onsen)



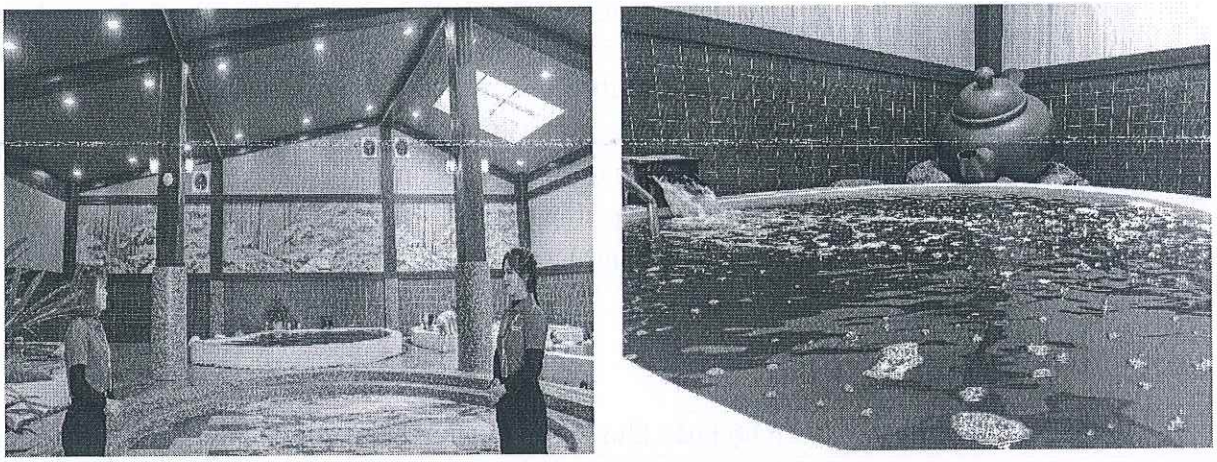
Hình 6: *Khu VIP Onsen*



Hình 7: ***Khu Natural Onsen***



Hình 8: *Khu Thermed Onsen*



Nguồn: Công ty cổ phần Khoáng Nóng Thanh Thủy

b. *Khối đế thương mại thuộc Dự án "Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ"*

❖ **Thông tin tổng quan:**

Tên dự án:	Khối đế thương mại thuộc "Dự án Tổ hợp Khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ"
Đơn vị chủ quản:	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy
Vị trí:	Xã Bảo Yên, Huyện Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ)
Loại hình đầu tư:	Khối thương mại dịch vụ khách sạn
Quy mô dự án	+ Phân khu: Tầng hầm, Khối đế (tầng 1,2,3), 1 phần tầng 19 và tầng 34 của khách sạn Lynn Times Thanh Thuỷ + Diện tích sàn: 8.902 m2
Hồ sơ pháp lý:	+ Quyết định số 1068/SXD-KTQH&QLN ngày 03/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ: Dự án Tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ; + Hợp đồng số 880A/2021/HĐCN/OFG-KNTTngày 25/12/2021 về việc chuyển nhượng quyền kinh doanh, khai thác (Khối đế, một phần tầng hầm, tầng 19, tầng 35 Dự án Tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ) giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji và Công ty cổ phần Khoáng Nóng Thanh Thủy + Chứng thư thẩm định giá số 1512.02.02/2021/CTTĐG-NTV ngày 20/12/2021 về giá trị 03 khối đế và một số diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ (Tầng hầm, tầng 19, tầng 35) thuộc

	Tòa nhà 35 tầng của Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji do Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt ban hành.
Tiến độ thực hiện:	Đã hoàn thiện và vận hành thử các phân khu dịch vụ, bao gồm: Nhà hàng buffet Rice, Nhà hàng all-day-dining Rio, Hệ thống trung tâm hội nghị và phòng họp, Phòng triển lãm nghệ thuật, Hệ thống bếp trung tâm. Dự kiến sẽ hoàn thành nốt các hạng mục khác trong năm 2026, bao gồm: Nhà hàng Nhật, Skybar, VIP lounge…

❖ **Mô tả dự án**

Công trình gồm toàn bộ phân khu thương mại dịch vụ của Tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng Lynn Times Thanh Thuỷ. Bắt đầu trong hành trình khám phá quần thể nghỉ dưỡng 5 sao quốc tế, phân khu là nơi cung cấp hệ thống dịch vụ tiện ích cho du khách nghỉ ngơi tại hơn 2.200 căn hộ nghỉ dưỡng của khách sạn, phân khu phố đi bộ, quần thể 9,6ha giai đoạn 2 Lynn Times Thanh Thuỷ cùng toàn bộ du khách ghé thăm dự án.

Tại đây, du khách sẽ được trải nghiệm hệ thống tiện ích điểm nhấn từ sảnh chính, hệ thống nhà hàng đẳng cấp quốc tế, đến khu vực vui chơi giải trí, phòng tập Gym, Sky bar, Trung tâm hội nghị, Cafe/bar ngoài trời…

❖ **Sản phẩm, dịch vụ:**

- **Khu vực ẩm thực**: 01 nhà hàng buffet 350 chỗ ngồi ("the Rice"), 01 nhà hàng Âu-Á ("the Rio") với 350-400 chỗ ngồi, 01 skybar với sức chứa 200 khách, và các outlet khác như lobby bar, lounge coffee, business center được thiết kế và đầu tư theo tiêu chuẩn 5 sao của Wynhdam.
- **Khu vực hội nghị:** 01 phòng hội nghị với sức chứa tối đa 500 chỗ ngồi có thể linh hoạt điều chỉnh công năng và 03 phòng họp nhỏ phục vụ nhu cầu nhu cầu hội nghị, hội họp và sự kiện của các tổ chức/nhóm cá nhân.
- **Khu vui chơi, giải trí:** bao gồm các phòng karaoke, phòng trà hát cho nhau nghe, khu vực tập gym/boxing/yoga/taichi, phòng tập golf 3D, v.v…
- **Khu vực chăm sóc sức khoẻ**: giới thiệu các mô hình trị liệu, chăm sóc sức khoẻ, spa đẳng cấp phục vụ khách lưu trú, khách du lịch và cư dân bản địa.
- **Phòng triển lãm nghệ thuật**: nơi trưng bày các tác phẩm hội hoạ, điêu khắc… cũng như tổ chức các sự kiện của các nghệ sỹ nổi tiếng. Đồng thời, không gian này có thể linh hoạt phục vụ mục đích khác (hội thảo, hội nghị, tiệc…).

❖ **Một số hình ảnh thực tế về dự án:**

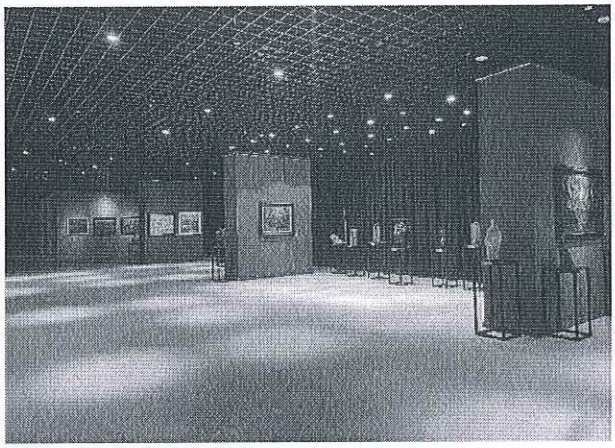
Hình 9: Nhà hàng buffet the Rice



Hình 10: Khu Sảnh tầng 1

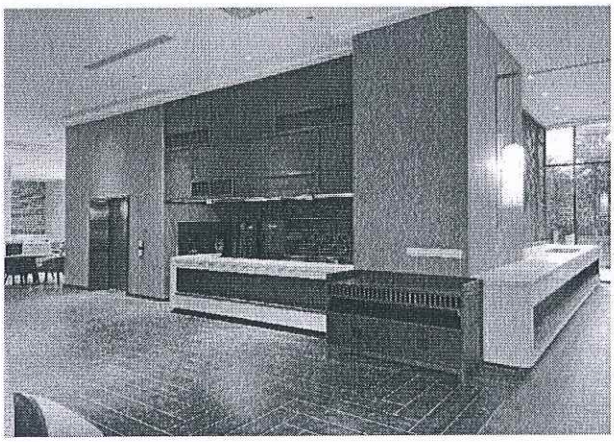


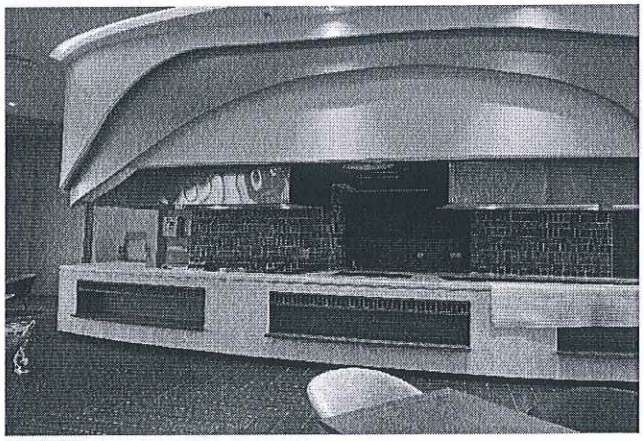
Hình 11: Phòng triển lãm nghệ thuật



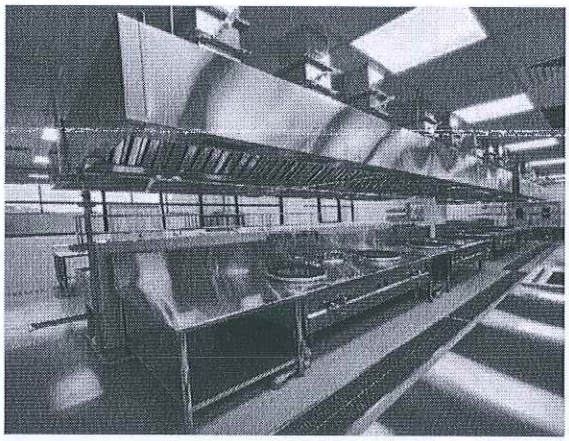


Hình 12: Khu quầy Banquet

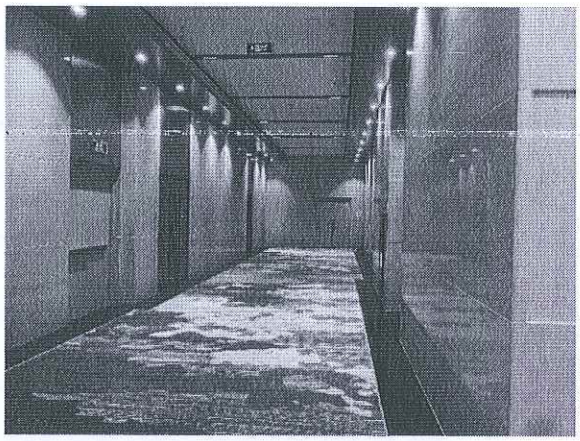




Hình 13: Khu bếp trung tâm



Hình 14: Khu sảnh tầng 3



Nguồn: Công ty cổ phần Khoáng Nóng Thanh Thủy

14.2. Một số dự án dự kiến triển khai

a. Khu biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng, dịch vụ phụ trợ và bãi đỗ xe tại tỉnh Phú Thọ

❖ **Thông tin tổng quan**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thuỷ
- Vị trí: xã Bảo Yên, huyện Thanh Thuỷ, tỉnh Phú Thọ (nay là xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ)
- Diện tích đất: 4,9ha
- Loại hình dự kiến đầu tư: Khu du lịch nghỉ dưỡng
- Tiến độ thực hiện: Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư số 3188/QĐ-UBND ngày 01/12/2022 của UBND tỉnh Phú Thọ. Dự án dự kiến chính thức khởi công trong năm 2023. Cho đến nay, Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 – Đầu tư xây dựng Khu bãi đỗ xe, diện tích sử dụng 6.230 m2 và đang khởi công giai đoạn 2 của Dự án – Đầu tư xây dựng khu dịch vụ du lịch phụ trợ và bãi đỗ xe, khu biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng, diện tích sử dụng 28.260 m2 gồm 74 căn biệt thự nghỉ dưỡng, phục vụ khoảng 300 khách/ngày đêm.

Phát huy tiềm năng địa phương tại khu vực khoáng nóng Thanh Thủy (Phú Thọ), Công ty đang tiếp tục triển khai phát triển thêm dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng 4,9ha. Quần thể dự kiến trở thành điểm đến ấn tượng, mảnh ghép nghỉ dưỡng cho bức tranh du lịch đa sắc màu Phú Thọ.

b. Khu thương mại dịch vụ Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

❖ **Thông tin tổng quan:**

- Đơn vị chủ quản: Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy
- Vị trí: Khu đất đấu giá Hồng Tiến - Samsung Phổ Yên, Thái Nguyên, đối diện khu công nghiệp Yên Bình, Thành phố Phổ Yên, Thái Nguyên
- Loại hình đầu tư: Thương mại dịch vụ

- Quy mô: 2.804m2
- Hạ tầng kỹ thuật: Đường mặt ngoài 21,5m – Đường mặt trong 15m - Hạ tầng điện, đường hệ thống cấp thoát nước, mạng viễn thông đã hoàn thiện
- Quy định xây dựng: Xây dựng từ 1-7 tầng, mật độ 70%
- Tiến độ thực hiện dự án: Hiện dự án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư và Khu dân cư Hồng Tiến, thành phố Phổ Yên theo Quyết định số 6741/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên.

Khu thương mại dịch vụ Phổ Yên tọa lạc tại vị trí trung tâm, cửa ngõ giữa Khu dân cư Hồng Tiến (hơn 20ha) và Khu công nghiệp Yên Bình (693ha) trong Tổ hợp khu đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ Yên Bình (Tổ hợp Yên Bình) với diện tích 8.009ha. Nơi đây là tâm điểm của 5 thành phố lớn gồm: Thủ đô Hà Nội, Thái Nguyên, Bắc Ninh, và Vĩnh Yên trong vòng bán kính 30km.

Tiềm năng phát triển của Khu thương mại dịch vụ như: (i) Mặt bằng văn phòng, nhà hàng, tiện ích dịch vụ vui chơi giải trí, v.v…; (ii) Phổ Yên chính thức lên thành phố; (iii) Tập đoàn Samsung đã đầu tư thêm 920 triệu USD vào nhà máy nhà máy tại Phổ Yên, Thái Nguyên.

c. Khu dân cư Thanh Bình

Khu dân cư và dịch vụ thương mại Khu công nghiệp Thanh Bình tọa lạc tại cửa ngõ phía Nam tỉnh Bắc Kạn, xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, (nay là xã Thanh Thịnh, tỉnh Thái Nguyên) trên trục Quốc lộ 3 - tuyến kết nối Bắc Kạn với Thái Nguyên và Hà Nội. Vị trí thuận lợi giúp dự án trở thành điểm giao thương quan trọng, thúc đẩy phát triển công nghiệp, thương mại và dịch vụ của khu vực.

Dự án góp phần hoàn thiện không gian đô thị phía Nam huyện Chợ Mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở, thương mại và dịch vụ cho người lao động, chuyên gia tại Khu công nghiệp Thanh Bình đồng thời tạo điểm nhấn phát triển đô thị và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng địa phương.

❖ **Thông tin tổng quan**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thuỷ
- Vị trí: Khu đất nằm dọc theo Quốc lộ 3, đối diện Khu công nghiệp Thanh Bình, thuộc xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn (nay là xã Thanh Thịnh, tỉnh Thái Nguyên)
- Diện tích đất: 11,14 ha
- Loại hình dự kiến đầu tư: Khu dân cư và dịch vụ thương mại

Tiến độ thực hiện: Hiện dự án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới tại Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn, đồng thời đã được phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và dịch vụ thương mại Khu công nghiệp Thanh Bình tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND huyện Chợ Mới.

14.3. Một số đối tác chiến lược

Một số đối tác chiến lược của CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

Tổ chức tín dụng:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam

Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam

Đối tác chiến lược, nhà thầu thi công, tư vấn thiết kế:

Công ty cổ phần Xây dựng Coteccons

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons

Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình

Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji

Công ty TNHH Huni Việt Nam (Pháp)

Công ty TNHH Zoo Studio (Nhật)

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim

Công ty cổ phần Tập đoàn GDC

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC

LANMAK Adapt to go forward	CTCP Đầu tư Xây dựng Bất động sản LANMAK
SIGMA ENGINEERING The Spirit Of Possibilities	Công ty cổ phần Kỹ thuật SIGMA
CONINCO	Công ty cổ phần Kỹ thuật Cơ điện CONINCO
VNCC	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP
TEXO	Công ty cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư
TELIN	Công ty cổ phần Tập đoàn TELIN
FECON	Công ty cổ phần FECON
BM Windows	Công ty cổ phần BM WINDOWS
FOUNTECH	Công ty cổ phần FOUNTECH

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Bảng 18. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2026	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với 2025 (%)
Doanh thu thuần (Tỷ đồng)	511,94	675,56	31,96
Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	43,47	55,87	28,52
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	8,50	8,27	(2,61)
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%)	6,54	7,76	18,55
Tỷ lệ cổ tức (%)	0	0	0

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên:**

- Trong năm 2026, với việc các nhà hàng và trung tâm hội nghị thuộc khối đế và khu vực dịch vụ Toà nhà khách sạn Lynn Times Thanh Thuỷ đi vào khai thác đầy đủ, doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động vận hành của Công ty dự kiến lần lượt đạt 140 tỷ đồng và 15,04 tỷ đồng.
- Năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục cung cấp dịch vụ khoáng nóng cho các phân khu trong Tổ hợp nghỉ dưỡng khoáng nóng Lynn Times Thanh Thuỷ, bao gồm 120 căn shoptel (3 phòng ngủ, 2 phòng ngủ) do các chủ sở hữu tự kinh doanh, khai thác và hơn 2.000 căn hộ thuộc toà nhà khách sạn Lynn Times Thanh Thuỷ. Doanh thu từ hoạt động này trong năm 2026 dự kiến đạt xấp xỉ 11 tỷ đồng và lợi nhuận ước đạt khoảng 3 tỷ đồng.

Bảng 19: Kế hoạch Doanh thu hoạt động năm 2026

DT dự kiến 2026	Hoạt động	Doanh thu	LN gộp	Chi phí BH, QLDN phân bổ	LNTT	LNST
Tokyo Retreat	Tổng thầu	123.386	14.806	74.998	46.203	36.692
	Tổng đại lý	63.738	19.122			
CCN Quảng Chu	Tổng đại lý	20.000	4.000			
LT Phú Yên	Tổng thầu	90.636	10.876			
KS Lynn TimesThanh Thuỷ	Tổng thầu	206.847	72.396			
Vận hành khu nghỉ dưỡng	Lưu trú	30.000	7.500	32.200	18.800	15.040
	Tắm khoáng	60.000	27.000			
	Ẩm thực	40.000	12.000			
	Dịch vụ khác	10.000	4.500			
Khoáng nóng	Cung cấp khoáng nóng	10.952	5.476	1.643	3.833	3.067
DT khác	Khác	20.000	2.000	1.000	1.000	800
	Tổng cộng	**675.560**	**179.677**	**109.841**	**69.836**	**55.869**

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

Như vậy, việc phân bổ tiến độ triển khai các dự án một mặt giúp Công ty tối ưu hoá được nguồn lực, mặt khác đảm bảo nguồn thu hàng năm từ các hoạt động. Trong khi hoạt động bất động sản mang lại doanh thu và lợi nhuận đột biến thì hoạt động dịch vụ, khoáng nóng, tổng thầu thi công và tổng đại lý phân phối giúp đảm bảo nguồn thu ổn định và bền vững cho Công ty. Cụ thể:

Bảng 20: Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty năm 2025-2026

Năm	Bất động sản	Dịch vụ	Khoáng nóng
Đến 2024 (Đã thực hiện)	Bàn giao và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận: ✓ 245 căn shoptel	Đưa vào vận hành, khai thác: ✓ 245 căn shoptel; ✓ CVKN Ohayo; ✓ Các nhà hàng, dịch vụ tiện ích tại khu shoptel	Cung cấp khoáng nóng cho: ✓ 245 căn shoptel; ✓ CVKN Ohayo
2025 (Đã thực hiện)	Tổng đại lý phân phối và Tổng thầu cho các Dự án: ✓ Tokyu Retreat ✓ LT Phú Yên ✓ CCN Quảng Chu	Vận hành, khai thác: ✓ 245 căn shoptel; ✓ CVKN Ohayo; ✓ Các nhà hàng, dịch vụ tiện ích tại khu shoptel ✓ Khu vực dịch vụ và khối đế khách sạn;	Cung cấp khoáng nóng cho: ✓ 245 căn shoptel; ✓ Toà nhà khách sạn gồm 2.245 căn hộ KS và khu vực dịch vụ; ✓ CVKN Ohayo.
2026 (Dự kiến)	Tổng đại lý phân phối và Tổng thầu cho các Dự án: ✓ Tokyu Retreat ✓ LT Phú Yên ✓ CCN Quảng Chu ✓ KCN Thanh Bình II	Vận hành, khai thác: ✓ 245 căn shoptel; ✓ CVKN Ohayo; ✓ Các nhà hàng, dịch vụ tiện ích tại khu shoptel ✓ Khu vực dịch vụ và khối đế khách sạn;	Cung cấp khoáng nóng cho: ✓ 245 căn shoptel; ✓ Toà nhà khách sạn gồm 2.245 căn hộ KS và khu vực dịch vụ; ✓ Tokyo Retreat ✓ CVKN Ohayo.

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng (thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay…)

16.1. Thông tin về trái phiếu chưa đáo hạn

Không có.

16.2. Thông tin về cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay

Không có.

17. Chiến lược, định hướng phát triển hoạt động kinh doanh

Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy có tầm nhìn "Hướng đến trở thành doanh nghiệp bất động sản nghỉ dưỡng lớn và uy tín hàng đầu Việt Nam, vươn tầm quốc tế", cùng với sứ mệnh "Xây dựng một thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế của người Việt, cho người Việt; quảng bá, thúc đẩy du lịch địa phương, góp phần giải quyết công ăn việc làm và phát triển kinh tế địa phương", Công ty đã ghi dấu ấn khi đưa vào khởi công xây dựng và hoàn thiện 2 công trình tầm cỡ là ***Khu liền kề thương mại, dịch vụ tổng hợp*** và ***Công viên khoáng nóng*** thuộc quần thể nghỉ dưỡng 5 sao Lynn Times Thanh Thuỷ tọa lạc trên vùng đất Tổ Phú Thọ. Sự phát triển nhanh và mạnh mẽ đã khiến CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy dù là cái tên mới xuất hiện nhưng đã sớm khẳng định được vị thế vững chắc trên thị trường bất động sản.

Trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, lần lượt đưa vào vận hành, khai thác các hạng mục dịch vụ tiện ích thuộc khối đế và công cộng của Toà nhà khách sạn Lynn Times Thanh Thuỷ.Hiện tại, khách du lịch sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng của Công ty chủ yếu đến từ địa bàn tỉnh Phú Thọ, Hà Nội và các tỉnh lân cận khu vực miền Bắc. Trong thời gian vừa qua, Công ty đã đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá du lịch, ký kết hợp tác với các đại lý tổ chức tour du lịch, doanh nghiệp lữ hành, xây dựng các gói MICE phục vụ các doanh nghiệp/đoàn thể tổ chức hội nghị hội thảo, team building v.v… để một mặt gia tăng lượng khách đến từ các khu vực lân cận, tăng tỷ lệ lấp đầy cả trong tuần và cuối tuần, mặt khác thu hút lượng lớn khách du lịch đến từ khu vực miền Trung, miền Nam và khách du lịch quốc tế đến Việt Nam. Công ty đã đẩy mạnh việc hợp tác với các đối tác du lịch tại Nhật Bản để tiếp đón các đoàn khách Nhật bản đến tham quan và trải nghiệm các dịch vụ tại tổ hợp dự án Lynn Times Thanh Thuỷ. Song song, Công ty cũng tăng cường hợp tác với các tổ chức, hiệp hội và các địa phương của Nhật Bản để góp phần quảng bá và xây dựng Tổ hợp dự án Lynn Times Thanh Thuỷ trở thành *"Trung tâm giao lưu văn hóa Nhật Bản hàng đầu tại Việt Nam"*. Ngoài thị trường Nhật Bản, Công ty cũng hướng đến các thị trường tiềm năng khác như Hàn Quốc, Đài Loan, Trung Quốc, Ấn Độ thông qua việc ký kết hợp tác và tiếp xúc với các tổ chức, hiệp hội của các quốc gia/lãnh thổ đó tại Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty đang tiến hành việc nghiên cứu và lên kế hoạch huy động nguồn vốn để đầu tư, phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng khác tại các tỉnh thành có lợi thế về cảnh quan như: Ninh Bình, Thái Nguyên, Hưng Yên, v.v…

Bên cạnh việc phấn đấu về mặt kinh doanh, nâng cao chất lượng dịch vụ, Công ty vẫn luôn coi trọng các yếu tố cống hiến cho cộng đồng, xã hội và bảo vệ môi trường là tiền đề cho sự phát triển bền vững. Công ty luôn coi mỗi dự án của mình là một phần không thể tách rời của cộng đồng cư dân địa phương, của các làng nghề, hiệp hội, cá nhân/tổ chức cũng như các dự án khác trên cùng địa bàn. Với phương châm '*Lấy cạnh tranh để cải tiến*", Công ty luôn hướng tới nâng cao năng lực, chất lượng dịch vụ trên cơ sở hợp tác, các bên cùng có lợi để cùng nhau hướng tới xây dựng, hoàn thiện hệ sinh thái du lịch của tỉnh Phú Thọ, thúc đẩy kinh tế - xã hội và quảng bá dụ lịch cho địa phương.

Để hiện thực hóa tầm nhìn đến năm 2030 trở thành doanh nghiệp bất động sản nghỉ dưỡng, trị liệu và chăm sóc sức khoẻ số một Việt Nam, Công ty đề ra các mục tiêu chiến lược trong thời gian tới như sau:

- Tập trung phát triển và thâu tóm quỹ đất tại các khu vực có lợi thế về nghỉ dưỡng, trị liệu và chăm sóc sức khoẻ, đặc biệt là những địa bàn có nguồn khoáng nóng tự nhiên chất lượng cao;
- Xây dựng hệ thống dịch vụ quản lý vận hành, trị liệu và chăm sóc sức khoẻ theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế trên cơ sở hợp tác với các thương hiệu quản lý vận hành khách sạn và khu nghỉ dưỡng uy tín trên thế giới;
- Xây dựng hệ thống quản lý, khai thác và sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên được Nhà nước cấp phép, trong đó có nguồn khoáng nóng tự nhiên phục vụ cho các hoạt động nghỉ dưỡng, trị liệu và chăm sóc sức khoẻ;
- Nâng tầm và tối đa hoá lợi thế, tiềm năng du lịch địa phương.

18. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty

Không có

II. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị

Bảng 21: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Tomita Takahisa	Thành viên HĐQT độc lập
3	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT không điều hành
4	Ông Phạm Đắc Long	Thành viên HĐQT Điều hành
5	Bà Đặng Thanh Tú	Thành viên HĐQT không điều hành

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

1.1. Ông Nguyễn Minh Tuấn – Chủ tịch HĐQT

1	Họ và tên:	**NGUYỄN MINH TUẤN**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	26/10/1993
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số CCCD/CC:	001093017288
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội

8	Địa chỉ thường trú:	Tổ 25, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	
9	Trình độ văn hóa:	12/12	
10	Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng dân dụng	
11	Quá trình công tác:		
	Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
	2015 - 2016	Công ty TNHH Bims Creative	Đồng sáng lập viên
	2016 - 2018	Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Novahomes	Giám đốc Marketing
	Năm 2019	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Thuận Phát (thuộc IRB Holdings)	Tư vấn Truyền thông Marketing và Bán hàng dự án
	2019 - 2020	CTCP Tập đoàn Ecopark	Giám đốc Marketing
	2020 - nay	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Phó Tổng Giám đốc Marketing
	2021 - 2023	CTCP Đầu tư Bất động sản UNIK	Thành viên HĐQT
	2021 - 03/2022	CTCP Khoáng Nóng Thanh Thủy	Phó chủ tịch HĐQT
	03/2022 - nay	CTCP Khoáng Nóng Thanh Thủy	Chủ tịch HĐQT
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Chủ tịch HĐQT (Từ 03/2022 đến nay).	
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Marketing - CTCP Tập đoàn Onsen Fuji (Từ 2020 - nay).	
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	807.800 cổ phần, chiếm 1,80% VĐL	
	Trong đó:		
	+ Cổ phần đại diện sở hữu:	*0 cổ phần, chiếm 0% VĐL*	
	+ Cổ phần cá nhân sở hữu:	*807.800 cổ phần, chiếm 1,80% VĐL*	
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0,00% VĐL	
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.	

17	Các khoản nợ đối với Công ty:		Không có.	
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:		Tiền lương năm 2024: 607.936.281 đồng Tiền lương năm 2025: 891.681.818 đồng	
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với công ty đại chúng hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:			
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:			
	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Phó Tổng Giám đốc Marketing	Bên liên quan của Thành viên HĐQT, Giám đốc
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên liên quan.	

1.2. Ông Tomita Takahisa – Thành viên HĐQT

1	Họ và tên:	**Tomita Takahisa**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	26/08/1967
4	Nơi sinh:	Nhật Bản
5	Số hộ chiếu:	TZ2245555 cấp ngày 23/05/2024
6	Quốc tịch:	Nhật Bản
7	Quê quán:	Nhật Bản
8	Địa chỉ thường trú:	Tòa CT13B, KĐT Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12
10	Trình độ chuyên môn:	Đại học – Hoàn thiện nội thất xây dựng

11	Quá trình công tác:		
	Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
	2019—2020	Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng GIZA Việt Nam	Trưởng phòng kinh doanh
	2021-2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Investcorp	Trưởng phòng kinh doanh
	2023-2024	Tổng Công ty xây dựng và phát triển hạ tầng - Licogi	Trưởng phòng kinh doanh
	06/2024 – 02/2025	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy	Chuyên gia tư vấn
	03/2025 - nay	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
	10/2025-nay	Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Thành viên HĐQT
	09/2026 - nay	Công ty cổ phần Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Thành viên hội đồng quản trị	
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Thành viên HĐQT – Công ty CP Tập đoàn Onsen Fuji Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật – Công ty CP Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL	
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL	
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.	
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.	
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Tiền lương năm 2024 là: 78.765.300 đồng Tiền lương năm 2025: 710.125.610 đồng	

19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:			
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác			
	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Thành viên HĐQT	Bên liên quan của Thành viên HĐQT, Giám đốc
	Công ty CP Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên liên quan.	

1.3. Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT

1	Họ và tên:	**NGUYỄN HOÀNG LINH**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	23/10/1979
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số CMND/CCCD:	001079048009
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội
8	Địa chỉ thường trú:	10B3 TTĐHKTQD, phường Bạch Mai, thành phố Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12

10	Trình độ chuyên môn:		Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
11	Quá trình công tác:		
	Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
	2003 - 2005	Công ty tư vấn Quốc tế Cát Tường	Trưởng phòng
	2005 - 2008	CTCP đầu tư Việt Nam - Châu Âu	Giám đốc
	2009 - 2011	CTCP Bất động sản An Phát	Giám đốc
	2016 - 2020	CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Thành viên HĐQT
	2020 - 04/2022	CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc
	11/2020 - nay	Công ty TNHH Lynn Capital	Chủ tịch HĐTV
	2021 - nay	CTCP Thương Mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Chủ tịch HĐQT
	2021 – 01/2022	CTCP Thương Mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Giám đốc
	2018 - nay	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Chủ tịch HĐQT
	2021 - 12/2022	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Chủ tịch HĐQT
	03/2022 - nay	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:		Thành viên HĐQT
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:		Chủ tịch HĐQT - CTCP Tập đoàn Onsen Fuji (Từ 2018 - nay); Chủ tịch HĐTV - Công ty TNHH Lynn Capital (11/2020 - nay); Chủ tịch HĐQT - CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà (2021 - nay);
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày		14.896.176 cổ phần, chiếm 33,1%

	31/12/2025):	VĐL.
	Trong đó:	
	+ Cổ phần đại diện sở hữu:	*5.855.840 cổ phần, chiếm 13,01% VĐL (Đại diện phần vốn của Công ty TNHH Lynn Capital)*
	+ Cổ phần cá nhân sở hữu:	*9.040.336 cổ phần, chiếm 20,09% VĐL.*
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	17.307.840 cổ phần, chiếm 38,46% VĐL.
	Trong đó:	
	+ Bà Đặng Thanh Tú:	*11.452.000 cổ phần, chiếm 25,45% VĐL.*
	+ Công ty TNHH Lynn Capital:	*5.855.840 cổ phần, chiếm 13,01% VĐL.*
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Các khoản phải trả tại 31/12/2025: 313.568.150 đồng
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với công ty đại chúng hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:	
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:	

	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Chủ tịch HĐQT	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
	Công ty TNHH Lynn Capital	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	Chủ tịch HĐTV	Cổ đông lớn; Bên liên quan của thành viên HĐQT
	CTCP	Dịch vụ và kinh doanh Bất	Chủ tịch	Bên liên quan của

	Thương mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	động sản	HĐQT	thành viên HĐQT
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ, HĐTV chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên có liên quan.	

1.4. Ông Phạm Đắc Long - Thành viên HĐQT

1	Họ và tên:	**PHẠM ĐẮC LONG**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	24/09/1977
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số hộ chiếu:	C8828811
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội
8	Địa chỉ thường trú:	Việt Hùng, Đông Anh, Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12
10	Trình độ chuyên môn:	Đại học – Kỹ sư
11	Quá trình công tác:	

Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
2002 - 2003	Công ty LILAMA 45.1	Giám sát chế tạo lắp đặt phần ống
2003 - 2004	Công ty LILAMA 45.1	QA/QC Kỹ sư quản lý chất lượng
2004 – 06/2005	Công ty LILAMA 18	Trưởng ban kiểm tra chất lượng
2005 – 2006	Tổng công ty LILAMA	Chỉ huy trưởng

	2006 - 2007	Tổng công ty LILAMA	Trưởng ban quản lý chất lượng phần công nghệ
	2008 - 2009	Tổng công ty LILAMA	Phó Trưởng ban dự án
	2009 - 2011	Tổng thầu liên doanh PCC1& Penjico	Phó giám đốc dự án
	2011 – 2017	Công ty CP xây lắp 1 – Petrolimex	Phó Tổng giám đốc kiêm trưởng phòng kỹ thuật
	09/2017 – 12/2018	Tập đoàn APEC	Giám đốc Ban quản lý xây dựng cơ sở hạ tầng
	01/2019 – hết 2020	Công ty Cổ phần đầu tư APEC Thái Nguyên	Giám đốc các dự án
	04/2021 – nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Phó Tổng giám đốc
	11/2023 – nay	Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy	Giám đốc
	06/2024 - nay	Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	Chủ tịch HĐQT

12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	100 cổ phần, chiếm 0,0002% VĐL
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0,00% VĐL
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Tiền lương năm 2024: 853.039.935 đồng Tiền lương năm 2025: 2.075.309.647 đồng
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với	

	Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty			
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:			
	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Phó Tổng Giám đốc	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
	Công ty cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên có liên quan.	

1.5. Bà Đặng Thanh Tú – Thành viên HĐQT

1	Họ và tên:	**Đặng Thanh Tú**
2	Giới tính:	Nữ
3	Ngày tháng năm sinh:	05/04/1983
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số CMND/CCCD:	001183054244
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội
8	Địa chỉ thường trú:	279 Phố Huế, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12
10	Trình độ chuyên môn:	Cao đẳng

11	Quá trình công tác:		
	Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
	2018 – Hiện tại	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
	2020 – Hiện tại	CT TNHH Lynn Capital	Thành viên HĐTV
	10/2021 – 07/2026	CTCP Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Chủ tịch HĐQT
	01/2026 – Hiện tại	CTCP Đầu tư xây dựng Fansipan Việt Nam	Giám đốc
	2022 – Hiện tại	CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Thành viên HĐQT
	03/2025 – Hiện tại	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:		Thành viên HĐQT
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:		Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc - CTCP Tập đoàn Onsen Fuji Thành viên HĐQT – CTCP Thương Mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà Thành viên HĐTV - Công ty TNHH Lynn Capital Giám đốc - CTCP Đầu tư xây dựng Fansipan Việt Nam
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):		11.452.000 cổ phần, chiếm 25,45% VĐL
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):		14.896.276 cổ phần, chiếm 33,1% VĐL
	Trong đó:		
	+ Ông Nguyễn Hoàng Linh:		*9.040.336 cổ phần, chiếm 20,099% VĐL.*
	+ Công ty TNHH Lynn Capital:		*5.855.840 cổ phần, chiếm 13,01% VĐL.*

	+ Em ruột Đặng Mạnh Quân:	*100 cổ phần, chiếm 0,0002% VĐL*
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:	
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:	

	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
	Công ty TNHH Lynn Capital	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	Thành viên HĐTV	Cổ đông lớn; Bên liên quan của thành viên HĐQT
	CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Dịch vụ và kinh doanh Bất động sản	Thành viên HĐQT	Bên liên quan của thành viên HĐQT
	CTCP Đầu tư Golf & Khu Nghỉ dưỡng Onsen Fuji	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	Cổ đông lớn	Bên liên quan của thành viên HĐQT
	CTCP Đầu tư xây dựng Fansipan Việt Nam	Dịch vụ và kinh doanh Bất động sản	Giám đốc	Bên liên quan của thành viên HĐQT

19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:	Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ, HĐTV chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên có liên quan.

2. Ban kiểm soát

Bảng 22. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Vũ	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bà Nguyễn Thanh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Vũ Dũng Hà	Thành viên Ban Kiểm soát

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

2.1. Ông Phạm Ngọc Vũ - Trưởng Ban Kiểm soát

1	Họ và tên:	**PHẠM NGỌC VŨ**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	16/10/1976
4	Nơi sinh:	Nghệ An
5	Số CMND/CCCD:	038076000043
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Nghệ An
8	Địa chỉ thường trú:	Ngách 521/69, Trương Định, phường Hoàng Mai, Hà Nội.
9	Trình độ văn hóa:	12/12
10	Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
11	Quá trình công tác:	

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 - 2007	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	Giám đốc Quan hệ khách hàng cao cấp
2007 - 2009	Ngân hàng TMCP Hàng Hải	Phó GĐ chi nhánh Đống Đa; Phó Giám đốc Sở giao dịch
2009 - 2010	Ngân hàng TMCP Quân Đội	Phó Giám đốc chi nhánh Hai Bà Trưng
2010 – nay	Ngân hàng TMCP Phương Đông	Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội; Trưởng Phòng giao dịch Tràng An

	2021 - 11/2022	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT
	12/2022 - nay	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Trưởng Ban kiểm soát (Từ 12/2022 - nay)	
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội và Trưởng Phòng giao dịch Tràng An - Ngân hàng TMCP Phương Đông (Từ 2010 - nay)	
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL	
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL	
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.	
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có	
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có	
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:	Không có	

2.2. Bà Nguyễn Thanh Mai - Thành viên Ban Kiểm soát

1	Họ và tên:	**Nguyễn Thanh Mai**
2	Giới tính:	Nữ
3	Ngày tháng năm sinh:	28/11/1987
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số CMND/CCCD:	001187008272
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội
8	Địa chỉ thường trú:	Số 8 ngõ 66/26 Ngọc Lâm, phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12

<table>
<tr><td>10</td><td colspan="2">Trình độ chuyên môn:</td><td>Cao học – Kinh tế xây dựng</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="3">Quá trình công tác:</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td>Thời gian</td><td>Đơn vị công tác</td><td>Chức vụ</td></tr>
<tr><td>6/2012-8/2017</td><td>Công ty CP Tập đoàn Vàng bạc đá quý DOJI</td><td>Ban Quản lý dự án</td></tr>
<tr><td>9/2017-9/2020</td><td>Công ty TNHH Đầu tư BĐS DOJILAND</td><td>Ban Quản lý dự án</td></tr>
<tr><td>10/2020-1/2021</td><td>Công ty TNHH Golden Sun Lasen Việt Nam</td><td>Trưởng phòng Kế hoạch tổng hợp</td></tr>
<tr><td>2/2021-08/2025</td><td>Công ty CP Tập đoàn Onsen Fuji</td><td>Phó phòng Mua hàng Đấu thầu</td></tr>
<tr><td></td><td>03/2025 -nay</td><td>CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy</td><td>Phó phòng Mua hàng – Đấu thầu kiêm Thành viên Ban kiểm soát</td></tr>
<tr><td></td><td>8/2025 – nay</td><td>Công ty CP Tập đoàn Onsen Fuji</td><td>Trưởng phòng Kinh tế - Đấu thầu</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:</td><td>Phó phòng Mua hàng – Đấu thầu kiêm Thành viên Ban kiểm soát</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:</td><td>Trưởng phòng Kinh tế - Đấu thầu Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji</td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):</td><td>52.100 cổ phần, chiếm 0,12% VĐL.</td></tr>
<tr><td>15</td><td colspan="2">Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):</td><td>0 cổ phần, chiếm 0% VĐL.</td></tr>
<tr><td>16</td><td colspan="2">Hành vi vi phạm pháp luật:</td><td>Không có.</td></tr>
<tr><td>17</td><td colspan="2">Các khoản nợ đối với Công ty:</td><td>Không có.</td></tr>
<tr><td>18</td><td colspan="2">Lợi ích liên quan đối với Công ty:</td><td>Không có</td></tr>
<tr><td>19</td><td colspan="3">Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:</td></tr>
<tr><td>19.1</td><td colspan="3">Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:</td></tr>
</table>

	Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính của doanh nghiệp	Chức danh tại doanh nghiệp	Mối quan hệ với công ty đại chúng
	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Trưởng phòng Kinh tế - Đấu thầu	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên có liên quan.	

2.3. Ông Vũ Dũng Hà - Thành viên Ban Kiểm soát

1	Họ và tên:	**Vũ Dũng Hà**
2	Giới tính:	Nam
3	Ngày tháng năm sinh:	11/02/1990
4	Nơi sinh:	Hà Nội
5	Số CMND/CCCD:	001090033213
6	Quốc tịch:	Việt Nam
7	Quê quán:	Hà Nội
8	Địa chỉ thường trú:	Số 411, Ngách 8, Ngõ 216 Đê La Thành, phường Văn Miếu – Quốc Tử Giám, Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12
10	Trình độ chuyên môn:	Đại học – Kinh tế và quản lý xây dựng
11	Quá trình công tác:	

	Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
	03/2016-03/2017	Tổng Công ty 36 - CTCP	Chuyên viên hồ sơ thanh quyết toán
	03/2017 - 05/2018	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmark	Chuyên viên hồ sơ thanh quyết toán

	05/2018 – 02/2020	CTCP Đầu tư Văn Phú - Invest	Chuyên viên kinh tế xây dựng
	03/2020 – 09/2021	CTCP Tập Đoàn Onsen Fuji	Chuyên viên đầu tư
	10/2021 – 02/2025	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Phó phòng Đầu tư và Thủ tục dự án
	03/2025 – Hiện tại	CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy	Phó phòng Đầu tư & Thủ tục dự án kiêm Thành viên Ban kiểm soát
	6/2025 – nay	CTCP Tập Đoàn Onsen Fuji	Trưởng Ban Đầu tư thủ tục

12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Phó phòng Đầu tư & Thủ tục dự án kiêm Thành viên Ban kiểm soát
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Trưởng Ban Đầu tư thủ tục – CTCP Tập đoàn Onsen Fuji
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	100 cổ phần, chiếm 0,0002% VĐL.
	Trong đó:	
	+ Cổ phần đại diện sở hữu:	*0 cổ phần, chiếm 0% VĐL.*
	+ Cổ phần cá nhân sở hữu:	*100 cổ phần, chiếm 0,0002% VĐL.*
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL.
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Tiền lương năm 2024: 331.281.535 đồng Tiền lương năm 2025: 561.066.032 đồng
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:	
19.1	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác:	

	Tên doanh nghiệp	**Hoạt động chính của doanh nghiệp**	**Chức danh tại doanh nghiệp**	**Mối quan hệ với công ty đại chúng**

	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	Trưởng Ban Đầu tư thủ tục	Bên liên quan của thành viên HĐQT, Giám đốc
19.2	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:		Các Hợp đồng kinh tế giữa các bên phải được HĐQT, ĐHĐCĐ chấp thuận, tuân thủ Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp quy định về giao dịch với các bên có liên quan.	

3. Ban giám đốc và Kế toán trưởng

Bảng 23. Danh sách thành viên Ban Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Đắc Long	Giám đốc
2	Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Kế toán trưởng

Nguồn: CTCP Khoáng nóng Thanh Thủy

3.1. Ông Phạm Đắc Long - Giám đốc

Đã trình bày ở trên.

3.2. Bà Nguyễn Thị Minh Thư – Kế toán trưởng

1	Họ và tên:	**Nguyễn Thị Minh Thư**
2	Giới tính:	Nữ
3	Ngày tháng năm sinh:	15/3/1978
4	Nơi sinh:	Nghệ An
5	Số CCCD:	040178000019
6	Quốc tịch:	Việt Nam.
7	Quê quán:	Nghệ An
8	Địa chỉ thường trú:	Phường Xuân Đỉnh, Hà Nội
9	Trình độ văn hóa:	12/12

10	Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán	
11	Quá trình công tác:		
	Thời gian	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
	7/2003 – 6/2005	Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Hà	Kế toán trưởng
	7/2005 – 11/2019	Công ty cổ phần Bất động sản Việt Nhật	Kế toán trưởng
	2020 - 2025	Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Thủ đô	Giám đốc ban kế toán
	05/2026 - nay	Công ty cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy	Kế toán trưởng
12	Chức vụ công tác hiện tại tại Công ty:	Kế toán trưởng	
13	Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không có	
14	Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0% VĐL	
15	Số lượng cổ phần người có liên quan nắm giữ tại công ty (Ngày 31/12/2025):	0 cổ phần, chiếm 0,00% VĐL	
16	Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có.	
17	Các khoản nợ đối với Công ty:	Không có.	
18	Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có.	
19	Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty:	Không có.	

4. Kế hoạch tăng cường quản trị công ty

Sau khi trở thành công ty đại chúng, Công ty có kế hoạch tăng cường quản trị Công ty như sau:

- Công ty cam kết sẽ thực hiện sửa đổi Điều lệ phù hợp với Điều lệ mẫu của công ty đại chúng, ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát, Quy chế nội bộ về quản trị công ty trong kỳ họp Đại hội đồng cổ

đông gần nhất theo quy định tại Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp ụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

- Tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn có liên quan đến công ty đại chúng.
- Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên HĐQT, Giám đốc và người quản lý khác của Công ty.
- Bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty để hỗ trợ HĐQT Công ty.
- Tạo chuyên mục "Quan hệ cổ đông" trên website Công ty để cung cấp các thông tin theo quy định của công ty đại chúng đến với cổ đông.

5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

Bảng 24: Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
I	**Hội đồng Quản trị**				
1	**Nguyễn Minh Tuấn**	**Chủ tịch HĐQT**	**807.800**	**1,80%**	-
1.1	Nguyễn Đức Minh	Không có	0	0%	Bố đẻ
1.2	Nguyễn Thị Đoàn	Không có	0	0%	Mẹ đẻ
1.3	Đặng Trà My	Không có	0	0%	Vợ
1.4	Nguyễn Đức Lương	Không có	0	0%	Em ruột
1.5	Nguyễn Tuấn Huy	Không có	0	0%	Con trai
1.6	Đặng Cao Vũ	Không có	0	0%	Bố vợ
1.7	Lê Thị Dậu	Không có	0	0%	Mẹ vợ
1.8	Đặng Cao Thành	Không có	0	0%	Anh vợ
1.9	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
2	**Tomita Takahisa**	**Thành viên HĐQT**	**0**	**0%**	-
2.1	Nguyễn Thị Tuyết Hồng	Không có	0	0%	Vợ
2.2	Tomita Trang	Không có	0	0%	Con
2.3	Tomita Masahiro	Không có	0	0%	Anh trai
2.4	Tomita Kenji	Không có	0	0%	Anh trai
2.5	Tomita Yoshiichi	Không có	0	0%	Anh trai
2.6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
2.7	Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
3	**Nguyễn Hoàng Linh**	**Thành viên HĐQT**	**9.040.336**	**20,09%**	-
3.1	Nguyễn Tiến Lộc	Không có	0	0%	Bố
3.2	Nguyễn Thị Thịnh	Không có	0	0%	Mẹ
3.3	Nguyễn Đỗ Lăng	Không có	0	0%	Anh
3.4	Huỳnh Thị Mai Dung	Không có	0	0%	Chị dâu
3.5	Đặng Thanh Tú	Thành viên HĐQT	11.452.000	25,45%	Vợ
3.6	Đặng Văn Tiến	Không có	0	0%	Bố vợ
3.7	Nguyễn Thị Kim Dung	Không có	0	0%	Mẹ vợ

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
3.8	Nguyễn Cát Bình	Không có	0	0%	Con
3.9	Nguyễn Đức Minh	Không có	0	0%	Con
3.10	Nguyễn Phú Vịnh	Không có	0	0%	Con
3.11	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
3.12	Công ty TNHH Lynn Capital	Không có	5.855.840	13,01%	Tổ chức có liên quan
3.13	CTCP Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
4	**Phạm Đắc Long**	**Thành viên HĐQT, kiêm Giám đốc**	**100**	**0,0002%**	-
4.1	Phạm Văn Tẻo	Không có	0	0%	Bố đẻ
4.2	Cao Thị Nếm	Không có	0	0%	Mẹ đẻ
4.3	Trần Thị Thúy Nga	Không có	0	0%	Vợ
4.4	Trần Thế Nam	Không có	0	0%	Bố vợ
4.5	Cao Thị Minh	Không có	0	0%	Mẹ vợ
4.6	Phạm Đắc Lương Nguyên	Không có	0	0%	Con đẻ
4.7	Phạm Diệu Linh	Không có	0	0%	Con đẻ
4.8	Phạm Kim Ngân	Không có	0	0%	Con đẻ
4.9	Phạm Đắc An	Không có	0	0%	Em trai
4.10	Phạm Thị Trang	Không có	0	0%	Em gái

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
4.11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
4.12	Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
5	**Đặng Thanh Tú**	**Thành viên HĐQT**	**11.452.000**	**25,45%**	-
5.1	Đặng Văn Tiến	Không có	0	0%	Bố đẻ
5.2	Nguyễn Thị Kim Dung	Không có	0	0%	Mẹ đẻ
5.3	Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT	9.040.336	20,09%	Chồng
5.4	Nguyễn Tiến Lộc	Không có	0	0%	Bố chồng
5.5	Nguyễn Thị Thịnh	Không có	0	0%	Mẹ chồng
5.6	Nguyễn Cát Bình	Không có	0	0%	Con đẻ
5.7	Nguyễn Đức Minh	Không có	0	0%	Con đẻ
5.8	Nguyễn Phú Vịnh	Không có	0	0%	Con đẻ
5.9	Đặng Tố Quyên	Không có	0	0%	Chị ruột
5.10	Đặng Mạnh Quân	Không có	100	0,0002%	Em ruột
5.11	CTCP Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
5.12	Công ty TNHH Lynn Capital	Không có	5.855.840	13,01%	Tổ chức có liên quan
5.13	CTCP Thương mại Xuất nhập khẩu	Không có	0	0%	Tổ chức có liên

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
	Duyên Hà				quan
5.14	CTCP Đầu tư Golf & Khu Nghỉ dưỡng Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
5.15	CTCP Đầu tư xây dựng Fansipan Việt Nam	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
II	**Ban kiểm soát**				
1	**Phạm Ngọc Vũ**	**Trưởng BKS**	**0**	**0%**	-
1.1	Nguyễn Thị Hoa	Không có	0	0%	Mẹ ruột
1.2	Phạm Thị Phượng Ly	Không có	0	0%	Em ruột
1.3	Lý Đức Thắng	Không có	0	0%	Em rể
1.4	Phạm Thị Đức	Không có	0	0%	Vợ
2	**Nguyễn Thanh Mai**	**Thành viên BKS**	**52.100**	**0,12%**	-
2.1	Nguyễn Phúc Lân	Không có	0	0%	Bố đẻ
2.2	Nguyễn Thị Nga	Không có	0	0%	Mẹ đẻ
2.3	Vũ Hồng Việt	Không có	0	0%	Chồng
2.4	Vũ Việt Hồng	Không có	0	0%	Bố chồng
2.5	Nguyễn Minh Nguyệt	Không có	0	0%	Vợ chồng
2.6	Vũ Mai Ngân	Không có	0	0%	Con ruột
2.7	Vũ Anh Khoa	Không có	0	0%	Con ruột
2.8	Vũ Minh Thư	Không có	0	0%	Con ruột

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
2.9	Nguyễn Thanh Tùng	Không có	0	0%	Anh trai
2.10	Nguyễn Thanh Loan	Không có	0	0%	Em gái
2.11	Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
3	**Vũ Dũng Hà**	**Thành viên BKS**	**100**	**0,0002%**	-
3.1	Vũ Thái Lộc	Không có	0	0%	Bố đẻ
3.2	Chương Thị Kim	Không có	0	0%	Mẹ đẻ
3.3	Bùi Văn Nam	Không có	0	0%	Bố vợ
3.4	Lê Kim Huyền	Không có	0	0%	Mẹ vợ
3.5	Vũ Huy Bách	Không có	0	0%	Con ruột
3.6	Vũ My Vân	Không có	0	0%	Con ruột
3.7	Vũ Hồng Giang	Không có	0	0%	Anh Trai
3.8	Công ty cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Không có	0	0%	Tổ chức có liên quan
III	**BAN GIÁM GỐC**				
1	Phạm Đắc Long *(Đã trình bày ở trên)*	Giám đốc	100	0,0002%	-
IV	**KẾ TOÁN TRƯỞNG**				
1	Nguyễn Thị Minh Thư	Kế toán trưởng	0	0%	-

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số lượng CP sở hữu tại ngày 31/03/2026	Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/03/2026	Mối quan hệ với người nội bộ
1.1	Nguyễn Minh	Không có	0	0%	Con trai
1.2	Nguyễn Trâm Anh	Không có	0	0%	Con gái
1.3	Nguyễn Lâm Tài	Không có	0	0%	Bố đẻ
1.4	Bùi Thị Ngọc Lan	Không có	0	0%	Mẹ đẻ

Nguồn: KNTT

6. Thống kê các giao dịch giữa công ty với người có liên quan theo quy định

Bảng 25: Giao dịch giữa Công ty và người có liên quan giai đoạn 2024 - 2025

Đơn vị: đồng

STT	Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	31/12/2024	31/12/2025
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Doanh thu từ hoạt động môi giới	36.694.644.277	69.604.897.516
		Doanh thu từ hoạt động tổng thầu	326.852.465.468	230.058.528.634
		Doanh thu từ hoạt động vận hành	17.239.200.000	79.655.713.472
		Chuyển nhượng vốn góp	-	90.757.000.000
		Chi phí khác	-	563.872.217
		Lãi chậm thanh toán	1.542.675.827	-
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji	Góp vốn	10.327.500.000	-
		Doanh thu từ hoạt động vận hành	126.967.742	-
		Chi phí khác	146.031.853	-
		Nhận khoản vay	3.000.000.000	-
		Chi hộ khoản tạm ứng hợp đồng	6.709.045.351	-
		Lãi khoản vay	315.048.856	306.193.361
		Thoái vốn	-	20.655.000.000
3	Công ty cổ phần quản lý	Doanh thu từ hoạt động vận hành	128.437.570.071	121.807.891.200

STT	Các bên có liên quan	Bản chất giao dịch	31/12/2024	31/12/2025
	khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Chi phí từ hoạt động vận hành	105.118.511.135	86.890.771.251
		Chuyển nhượng cổ phần	-	4.050.000.000
		Thoái vốn	-	2.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Quản lý và Dịch vụ HEC	Thoái vốn	-	480.000.000
		Chi phí khác	182.745.485	-
5	Công ty Cổ phần Trị liệu và Chăm sóc Sức khỏe Onsen Fuji	Hoàn trả vốn góp	4.534.933.572	-
6	Công ty Cổ phần Khoáng nóng Duyên Hải	Góp vốn	45.000.000.000	15.000.000.000
		Thoái vốn	-	74.400.000.000
7	Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Duyên Hà	Doanh thu từ hoạt động vận hành	-	992.962.360
8	Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	Doanh thu từ hoạt động môi giới	-	9.816.680.200
9	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Thu hồi khoản vay	13.465.060.000	-
		Lãi cho vay	49.252.616	-
10	Bà Đặng Thanh Tú	Thu hồi khoản vay	9.000.000.000	-
		Lãi cho vay	35.771.671	-
		Tạm ứng	1.944.900.000	10.370.000.000
		Thu hồi tạm ứng	1.018.900.000	9.370.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2025 của KNTT

III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY ĐẠI CHÚNG, CAM KẾT CỦA CÔNG TY

1. Những người chịu trách nhiệm với Bản công bố thông tin công ty đại chúng

- Ông Nguyễn Minh Tuấn Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Ông Phạm Đắc Long Chức vụ: Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Minh Thư Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản công bố thông tin này.

2. Cam kết của công ty

- Công ty cam kết và chịu trách nhiệm về tính trung thực, đầy đủ, chính xác của thông tin tại Bản công bố thông tin và các tài liệu kèm theo.
- Sau khi được xác nhận hoàn tất đăng ký công ty đại chúng, công ty tuân thủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Chứng khoán.

(phần còn lại của trang này được cố ý để trống)

IV. NGÀY THÁNG NĂM, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ ĐẠI CHÚNG

Phú Thọ, ngày 14 tháng 9 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN MINH TUẤN

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY
KHOÁNG NÓNG THANH THỦY
M.S.D.N:0102750567

PHẠM ĐẮC LONG