

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY
Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
KHOÁNG
NÓNG
THANH
THỦY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
KHOÁNG NÓNG THANH THỦY, L=
PHÚ THỌ, O=TỈNH PHÚ THỌ, UID=
MST:0102750587, E=
VIETTELCPORATE@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20 16:42:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo tình hình tài chính	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động của Công ty cho kỳ kế toán Quý 3/2026 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Tuấn

Chủ tịch

Ông Nguyễn Hoàng Linh

Thành viên

Ông Phạm Đức Long

Thành viên

Ông Tomita Takahisa

Thành viên

Bà Đặng Thanh Tú

Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Phạm Đức Long

Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Phạm Ngọc Vũ

Trưởng ban

Bà Nguyễn Thanh Mai

Thành viên

Ông Vũ Dũng Hà

Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phạm Đức Long - Chức danh: Giám đốc.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ 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 tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Thay mặt Ban Giám đốc

Phạm Đắc Long

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10... năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		633.189.135.389	528.076.024.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.879.750.940	33.235.144.186
111	1. Tiền		2.879.750.940	1.273.375.632
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	31.961.768.554
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	48.660.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		48.660.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		387.304.704.413	375.055.266.699
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	227.235.806.907	239.689.264.988
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	61.793.297.561	51.970.445.218
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	98.275.599.945	83.395.556.493
140	IV. Hàng tồn kho	8	122.255.977.303	93.351.396.888
141	1. Hàng tồn kho		122.255.977.303	93.351.396.888
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		72.088.702.733	26.434.216.479
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	46.961.533.926	343.881.832
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		24.617.409.171	25.580.575.011
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	509.759.636	509.759.636
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		604.199.923.157	575.022.597.361
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		365.600.000	365.600.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	365.600.000	365.600.000
220	II. Tài sản cố định		240.320.605.193	246.283.097.292
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	240.320.605.193	246.283.097.292
222	- Nguyên giá		272.600.369.652	272.150.769.652
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.279.764.459)	(25.867.672.360)
240	IV. Bất động sản đầu tư	11	208.794.264.654	-
241	- Nguyên giá		212.443.096.467	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.648.831.813)	-
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	9	74.272.414.630	255.548.667.892
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		74.272.414.630	255.548.667.892
270	VII Tài sản dài hạn khác		80.447.038.680	72.825.232.177
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	80.447.038.680	72.825.232.177
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.237.389.058.546</u>	<u>1.103.098.621.613</u>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		572.972.724.385	438.882.745.112
310	I. Nợ ngắn hạn		407.506.018.449	325.556.039.176
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	136.907.042.511	132.147.880.628
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	23.939.087.530	5.109.771.474
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	437.851.323	15.168.849.792
315	4. Phải trả người lao động		3.718.818.712	5.261.437.147
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	75.738.566.883	77.321.271.666
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	454.500.000	-
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	143.206.711.815	70.983.684.865
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	23.103.439.675	19.563.143.604
330	II. Nợ dài hạn		165.466.705.936	113.326.705.936
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	16.664.400.000	12.524.400.000
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	148.802.305.936	100.802.305.936
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	664.416.334.161	664.215.876.501
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		450.000.000.000	450.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		450.000.000.000	450.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		214.416.334.161	214.215.876.501
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		214.215.876.501	170.746.387.429
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		200.457.660	43.469.489.072
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>1.237.389.058.546</u>	<u>1.103.098.621.613</u>

Đặng Quốc Hưng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Thư
Kế toán trưởng

Phạm Đắc Long
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	115.595.311.648	282.182.380.676	246.834.627.608	308.391.611.928
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		115.595.311.648	282.182.380.676	246.834.627.608	308.391.611.928
11	4. Giá vốn hàng bán	22	99.096.501.779	195.055.519.699	203.564.665.862	241.599.019.513
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.498.809.869	87.126.860.977	43.269.961.746	66.792.592.415
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	5.554.507	54.132.479	231.307.211	608.015.781
23	8. Chi phí tài chính	24	4.677.128.325	3.406.634.774	10.628.580.343	9.736.247.657
24	Trong đó: Chi phí đi vay		4.674.128.325	3.406.634.774	10.621.966.096	9.566.367.338
25	9. Chi phí bán hàng	25	1.453.445.248	1.095.815.515	2.960.273.602	1.784.057.997
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.700.118.381	7.353.308.847	29.042.968.512	29.980.700.712
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		673.672.422	75.325.234.320	869.446.500	25.899.601.830
31	12. Thu nhập khác	27	40.239.497	253.729.900	257.858.792	4.792.178.011
32	13. Chi phí khác	28	587.558.622	705.781.651	876.733.217	819.721.471
40	14. Lợi nhuận khác		(547.319.125)	(452.051.751)	(618.874.425)	3.972.456.540

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		126.353.297	74.873.182.569	250.572.075	29.872.058.370
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	25.270.659	6.121.381.895	50.114.415	6.121.381.895
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		101.082.638	68.751.800.674	200.457.660	23.750.676.475
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30			4	528



Đặng Quốc Hưng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Thư
Kế toán trưởng

Phạm Đắc Long
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		250.572.075	29.872.058.370
01	1. Lợi nhuận trước thuế			
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.060.923.912	6.391.005.816
			(231.307.211)	42.210.313
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		10.621.966.096	9.566.367.338
06	- Chi phí đi vay		20.702.154.872	45.871.641.837
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động			
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.286.271.874)	185.704.358.704
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(28.904.580.415)	(60.211.058.874)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		94.372.283.424	(164.305.470.153)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(54.239.458.597)	12.610.452.574
14	- Chi phí đi vay đã trả		(10.621.966.096)	(9.702.801.532)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.697.954.817)	(13.050.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.675.793.503)	(3.082.877.444)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(30.791.203.025)	(22.653.660.721)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(48.660.000.000)	-
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(15.000.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	97.535.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		231.307.211	1.968.015.781
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(79.219.895.814)	61.849.355.060
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		62.702.008.706	48.081.394.950
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(11.161.712.635)	(88.929.734.261)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.540.296.071	(40.848.339.311)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(30.355.393.246)	17.918.138.305

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		33.235.144.186	18.539.937.489
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>2.879.750.940</u>	<u>36.458.075.794</u>

Đặng Quốc Hưng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Thư
Kế toán trưởng

Phạm Đắc Long
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 10 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ Sơn Hải) (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0102750587 cấp lần đầu ngày 13 tháng 5 năm 2008, và các lần thay đổi sau đó do Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp, với lần thay đổi gần nhất như sau:

Đăng ký thay đổi lần	Ngày	Thay đổi
Lần thứ 15	Ngày 20 tháng 01 năm 2026	Thay đổi mã ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu 2, Xã Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 450.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 450.000.000.000 VND; tương đương 45.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 326 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 135 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động chính của Công ty bao gồm 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 tầm quất, xoa bóp cổ truyền.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy - Chi nhánh Hà Nội
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

Địa chỉ

Số 2, ngõ 95, phố Chùa Bộc, Phường Kim Liên, TP Hà Nội
Khu văn phòng tầng 6, tòa nhà TTTM và Dịch vụ Ngọc Khánh, Số 1 Phạm Huy Thông, Phường Giảng Võ, TP Hà Nội

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Phụ lục 1 của báo cáo tài chính này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-37 năm
- Máy móc, thiết bị	03-08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-08 năm
- Các tài sản khác	05 năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	43 năm
--------------------------	--------

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay và nợ

Các khoản vay và nợ phải trả được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.18 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ hoặc Thu nhập khác theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự:

Đối với các công trình là căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự theo quy định của pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản: căn cứ vào bản chất các điều khoản trong hợp đồng về thời hạn, về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng bán căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự để xác định từng cấu phần bán, cấu phần thuê, cấu phần tài chính (nếu có),... có liên quan đến hợp đồng đó để làm cơ sở cho việc ghi nhận doanh thu tương ứng với từng cấu phần.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.27 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	547.919.532	106.087.196
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	2.331.831.408	1.167.288.436
	2.879.750.940	1.273.375.632

(*) Khoản tiền gửi không kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại cổ phần.

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
Cho vay bên khác				
Cho vay cá nhân (1)	42.000.000.000	42.000.000.000	-	-
Cho vay bên liên quan				
Cho vay Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam (2)	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
Cho vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji (3)	2.660.000.000	2.660.000.000	-	-
	48.660.000.000	48.660.000.000	-	-

(1) Khoản cho vay cá nhân thời hạn tối đa 12 tháng. Lãi suất áp dụng tại thời điểm đáo hạn là 10,5%/năm. Đến thời điểm hiện tại, khoản cho vay này đã được công ty và bên vay tất toán.

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/KNT-OFHN ngày 06/09/2026. Thời hạn khoản vay: tối đa 06 tháng. Lãi suất cho vay là 10,6%/năm. Mục đích vay: Bổ sung dụng để thực hiện các nội dung công việc có liên quan đến hoạt động kinh doanh.

(3) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/2026/HĐVV/KNT-OFG ngày 21/09/2026. Thời hạn khoản vay: tối đa 06 tháng. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

Khu 2, Xã Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

Báo cáo tài chính
Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2026

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji (*)	203.754.086.097	-	223.897.535.199	-
- Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	3.346.660.680	-	3.346.660.680	-
- Công ty CP Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	1.354.586.066	-	1.354.586.066	-
- Công ty CP Thương mại và XNK Duyên Hà	1.072.399.349	-	1.072.399.349	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Âm thực Onsen Fuji	163.045.161	-	163.045.161	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Golf & Khu nghỉ dưỡng Onsen Fuji	160.130.682	-	160.130.682	-
- Công ty Cổ phần Khoáng nóng Duyên Hải	23.328.000	-	23.328.000	-
Bên khác				
- Phải thu các đối tượng khác	17.361.570.872	-	9.671.579.851	-
	227.235.806.907	-	239.689.264.988	-

(*) Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy đã ký các Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji liên quan đến việc phân phối và bán các sản phẩm căn hộ khách sạn thuộc Dự án Lynn Times Thanh Thủy do Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji là chủ đầu tư và Dự án Trung tâm hội nghị quốc tế, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, tổng thầu xây dựng và nội thất.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	127.645.646	-	127.645.646	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Dịch vụ HEC	127.645.646	-	127.645.646	-
Bên khác	61.665.651.915	-	51.842.799.572	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Gia Ngọc	10.821.241.788	-	14.640.908.895	-
Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel	4.638.575.811	-	511.941.608	-
Các đối tượng khác	46.205.834.316	-	36.689.949.069	-
	61.793.297.561	-	51.970.445.218	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH THỦY
Khu 2, Xã Thanh Thủy, Tỉnh Phú Thọ, Việt Nam

7 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	16.679.616	-	-	-
- Tạm ứng	8.695.286.526	-	45.107.200	-
- Ký cược, ký quỹ	60.451.514	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times - Thu hộ, chi hộ (*)	84.256.702.214	-	79.457.547.406	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji - lãi trả chậm	601.472.805	-	601.472.805	-
- Phải thu khác	4.645.007.270	-	3.291.429.082	-
	98.275.599.945		83.395.556.493	
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	365.600.000	-	365.600.000	-
	365.600.000		365.600.000	
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times - Thu hộ, chi hộ (*)	84.256.702.214	-	79.457.547.406	-
- Ông Nguyễn Hoàng Linh	313.568.150	-	313.568.150	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji - lãi trả chậm	601.472.805	-	601.472.805	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji - phải thu khác	1.406.591.893	-	1.406.591.893	-
	86.578.335.062		81.779.180.254	

(*) Khoản phải thu của Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times ("Lynn Times") theo Hợp đồng quản lý dự án số 0101/2023/HĐQL/HNT-LTHR ngày 1 tháng 1 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy và Công ty Cổ phần Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times về việc Lynn Times sẽ là đơn vị đại diện duy nhất quản lý và điều hành dự án khu phố thương mại dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng. Theo hợp đồng, Lynn Times trực tiếp thu toàn bộ nguồn thu từ hoạt động vận hành, thanh toán các chi phí, nợ phải trả và nghĩa vụ phát sinh trong quá trình điều hành dự án. Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy có trách nhiệm cung cấp vốn đảm bảo hoạt động liên tục của dự án và thanh toán phí quản lý cho Lynn Times theo tỷ lệ trên tổng doanh thu được quy định tại phụ lục hợp đồng. Toàn bộ doanh thu vận hành, khai thác dự án và các nguồn thu khác được theo dõi trên tài khoản hoạt động của Lynn Times, doanh thu được ghi nhận định kỳ hàng tháng.

8 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	120.878.421.618	-	93.186.540.569	-
- Cung cấp, lắp đặt nội thất cho dự án KS35T	40.933.381.845	-	33.494.007.906	-
- Dự án Trung tâm hội nghị quốc tế, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Thủy	53.159.635.171	-	25.634.593.076	-
- Khu liên kết thương mại - Dự án Khu phố Thương mại, DVTH và CVKN Wyndham Thanh Thủy	21.964.780.478	-	19.066.975.927	-
- Các dự án khác	4.820.624.124	-	14.990.963.660	-
Hàng hoá	1.377.555.685	-	164.856.319	-
	122.255.977.303	-	93.351.396.888	-

9 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN
Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Bãi đỗ xe & biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng (khu 2.8ha)	46.009.215.942	46.009.215.942	31.480.142.594	31.480.142.594
- Khu tổ hợp nhà hàng thuộc khu khách sạn 35 tầng	14.215.415.413	14.215.415.413	14.215.415.413	14.215.415.413
- Bảo tàng Nhật Bản	3.329.116.719	3.329.116.719	3.329.116.719	3.329.116.719
- Dự án mua lại khối đế Khách sạn 35 tầng	-	-	202.327.107.831	202.327.107.831
- Các dự án khác	10.718.666.556	10.718.666.556	4.196.885.335	4.196.885.335
	<u>74.272.414.630</u>	<u>74.272.414.630</u>	<u>255.548.667.892</u>	<u>255.548.667.892</u>

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	263.450.540.826	1.976.351.418	6.603.877.408	120.000.000	272.150.769.652
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	449.600.000	-	449.600.000
Số dư cuối kỳ	263.450.540.826	1.976.351.418	7.053.477.408	120.000.000	272.600.369.652
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.853.017.389	570.495.776	2.378.030.163	66.129.032	25.867.672.360
- Khấu hao trong kỳ	5.477.180.179	222.875.721	694.036.199	18.000.000	6.412.092.099
Số dư cuối kỳ	28.330.197.568	793.371.497	3.072.066.362	84.129.032	32.279.764.459
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	240.597.523.437	1.405.855.642	4.225.847.245	53.870.968	246.283.097.292
Tại ngày cuối kỳ	235.120.343.258	1.182.979.921	3.981.411.046	35.870.968	240.320.605.193

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 100.363.636 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	212.443.096.467	-	-	212.443.096.467
Số dư cuối kỳ	-	212.443.096.467	-	-	212.443.096.467
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	-	3.648.831.813	-	-	3.648.831.813
Số dư cuối kỳ	-	3.648.831.813	-	-	3.648.831.813
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	208.794.264.654	-	-	208.794.264.654

12 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	347.304.182	13.303.656
Chi phí bán hàng trả trước	46.305.623.267	-
Các khoản khác	308.606.477	330.578.176
	46.961.533.926	343.881.832
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	1.030.905.912	726.456.762
Quyền sử dụng đất (1)	58.876.292.769	59.890.546.572
Chi phí bán hàng trả trước (2)	18.827.554.459	12.208.228.843
Các khoản khác	1.712.285.540	-
	80.447.038.680	72.825.232.177

(1) Bao gồm các quyền sử dụng đất của hạng mục Công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thủy, thuộc Dự án khu phố thương mại dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thủy, cụ thể gồm:

- Quyền sử dụng đất tại khu Đông Làng Mới, xã Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ với diện tích 4.296 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 021006 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ cấp ngày 26 tháng 9 năm 2023, có thời hạn đến ngày 5 tháng 4 năm 2060, với giá trị thanh toán một lần là 5,2 tỷ VNĐ.
- Quyền sử dụng đất tại xã Hồng Tiến (nay là phường Phổ Yên), tỉnh Thái Nguyên với diện tích 2.804 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 124387 do Ủy ban nhân dân thị xã Phổ Yên (nay là phường Phổ Yên) cấp ngày 29 tháng 6 năm 2021, có thời hạn đến ngày 24 tháng 6 năm 2071, với giá trị thanh toán một lần là giá trị 60,38 tỷ VNĐ.

(2) Chi phí bán hàng bao gồm phí môi giới và hoa hồng liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản, đã phát sinh và thanh toán theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã ký kết, tuy nhiên chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Do đó, khoản chi phí này được ghi nhận là chi phí trả trước và sẽ được phân bổ tương ứng khi doanh thu của các hợp đồng chuyển nhượng được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

13 . VAY VÀ NỢ	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026		30/09/2026	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn				
- Ngân hàng TMCP Quân đội (1)	18.888.143.604	14.702.008.706	10.655.304.519	22.934.847.791
- Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji (2)	12.040.069.056	14.702.008.706	10.655.304.519	16.086.773.243
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	6.848.074.548	-	-	6.848.074.548
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (3)	675.000.000	-	506.408.116	168.591.884
	675.000.000	-	506.408.116	168.591.884
	19.563.143.604	14.702.008.706	11.161.712.635	23.103.439.675
b) Vay dài hạn				
- Ngân hàng TMCP Quân đội	99.958.554.950	48.000.000.000	-	147.958.554.950
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	843.750.986	-	-	843.750.986
	100.802.305.936	48.000.000.000	-	148.802.305.936

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 178891.23.057.30857262.TD ngày 14 tháng 12 năm 2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy và Ngân hàng TMCP Quân đội. Hợp đồng có hạn mức tín dụng 200 tỷ VNĐ, trong đó mức cấp tín dụng 170 tỷ VNĐ được sử dụng để thanh toán công nợ nhà thầu trên cơ sở chứng từ hợp lý, với tổng giá trị không vượt quá 51% tổng mức đầu tư dự án. Mục đích vay vốn nhằm tài trợ và bù đắp chi phí đầu tư xây dựng Công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thủy, thuộc Dự án khu phố thương mại, dịch vụ tổng hợp và công viên khoáng nóng Lynn Times Thanh Thủy thời hạn 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng Linh và bà Đặng Thanh Tú, theo Hợp đồng thế chấp số 179524.23.057.30857262.BĐ ngày 27 tháng 12 năm 2023.

Tại 30/09/2026, Ông Nguyễn Hoàng Linh và Bà Đặng Thanh Tú là thành viên Hội đồng quản trị công ty.

(2) Khoản vay tín chấp theo Hợp đồng nguyên tắc vay tài chính số 2009/KNT/HĐV ngày 20 tháng 9 năm 2023 và phụ lục số 01/PL/KNT/HĐV ngày 31 tháng 12 năm 2025, được ký giữa Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy và Công ty Cổ phần Dịch vụ Ẩm thực Onsen Fuji với mục đích sử dụng khoản vay để phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất 6%/năm, thời hạn đến 31 tháng 12 năm 2026 với số tiền vay được xác định theo từng lần cụ thể.

(3) Khoản vay theo Hợp đồng vay vốn mua xe số 01/2023/16628507/HĐTD ngày 22 tháng 3 năm 2023 được ký giữa Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân nhằm đầu tư tài sản là mua mới 03 xe ô tô chở khách Samco Felix 34 chỗ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là 03 xe ô tô theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2023/16628507/HĐBĐ ngày 28 tháng 4 năm 2023 có thời hạn vay tối đa 60 tháng kể từ ngày giải ngân.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Bên liên quan	1.328.029.226	290.798.650
Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	64.412.640	290.798.650
Công ty CP Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	1.263.616.586	-
Bên khác	135.579.013.285	131.857.081.978
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	14.315.426.290	20.127.194.307
Công ty Cổ phần Nội thất NEM	-	16.820.802.674
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt Á	10.135.232.264	10.135.232.264
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	26.026.404.067	6.428.232.804
Phải trả nhà cung cấp khác	85.101.950.664	78.345.619.929
	136.907.042.511	132.147.880.628

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Bên khác	23.939.087.530	5.109.771.474
Khách hàng thanh toán theo tiến độ mua bất động sản	10.488.624.935	5.109.771.474
Khách hàng thanh toán của hoạt động vận hành	13.450.462.595	-
	23.939.087.530	5.109.771.474

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	509.759.636	12.697.954.817	50.114.415	12.697.954.817	509.759.636	50.114.415
Thuế Thu nhập cá nhân	-	349.958.669	1.415.078.131	1.377.299.892	-	387.736.908
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.120.936.306	2.314.878.612	4.435.814.918	-	-
	509.759.636	15.168.849.792	3.780.071.158	18.511.069.627	509.759.636	437.851.323

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Chi phí Khu liên kết thương mại	73.948.778.308	75.333.482.911
- Chi phí phải trả khác	1.789.788.575	1.987.788.755
	75.738.566.883	77.321.271.666

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác		
- Kinh phí công đoàn	338.599.780	181.918.360
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.538.637.280	80.000.000
- Tạm ứng	52.640.000	-
- Quỹ hoạt động của công ty	114.914.400	102.225.200
- Thu nhập cam kết	29.684.666.754	14.355.787.089
- Chi phí điện, nước của căn hộ	10.567.905.541	10.218.675.493
- Phí dịch vụ căn hộ	2.676.045.233	2.207.974.981
- Công nợ liên quan đến thanh lý căn hộ	4.193.127.430	4.193.127.430
Bên liên quan		
- Chi phí vận hành - Lynn Times	34.504.088.460	34.244.088.460
- Phải trả tiền khách hàng ký quỹ bất động sản	53.522.028.282	341.214.293
- Chi hộ - Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji	3.051.154.495	3.051.154.495
- Chi phí bán voucher - Công ty cổ phần quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times	1.131.878.407	1.167.138.407
- Chi phí bán voucher - Công ty cổ phần Tập Đoàn Onsen Fuji	102.950.000	60.200.000
- Chi phí điện thi công - Công ty cổ phần Tập Đoàn Onsen Fuji	720.145.493	-
- Trích trước lãi vay - Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji	695.942.685	695.942.685
- Fuji	311.987.575	84.237.972
- Phải trả khác		
	143.206.711.815	70.983.684.865
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.664.400.000	12.524.400.000
	16.664.400.000	12.524.400.000

19 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước phí dịch vụ và các khoản khác	454.500.000	-
	454.500.000	-

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	450.000.000.000	170.746.387.429	620.746.387.429
Lãi trong kỳ trước	-	23.750.676.475	23.750.676.475
Số dư tại 30/09/2025	450.000.000.000	194.497.063.904	644.497.063.904
Số dư đầu năm nay	450.000.000.000	214.215.876.501	664.215.876.501
Lãi trong kỳ này	-	200.457.660	200.457.660
Số dư cuối kỳ này	450.000.000.000	214.416.334.161	664.416.334.161

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nha Trang - Hà Nội	26,67%	120.000.000.000	26,67%	120.000.000.000
Công ty TNHH Lynn Capital	13,01%	58.558.400.000	13,01%	58.558.400.000
Bà Đặng Thanh Tú	25,45%	114.520.000.000	25,45%	114.520.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	20,09%	90.403.360.000	20,09%	90.403.360.000
Các cổ đông khác	14,78%	66.518.240.000	14,78%	66.518.240.000
	100%	450.000.000.000	100%	450.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	450.000.000.000	450.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	450.000.000.000	450.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	450.000.000.000	450.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.000.000	45.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	45.000.000	45.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	45.000.000	45.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.000.000	45.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	45.000.000	45.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu hoạt động tổng thầu	76.340.203.986	88.921.624.657	151.234.155.873	109.921.838.282
Doanh thu hoạt động vận hành	39.255.107.662	122.748.054.851	85.854.717.055	127.957.072.478
Doanh thu hoạt động môi giới	-	70.512.701.168	9.745.754.680	70.512.701.168
	115.595.311.648	282.182.380.676	246.834.627.608	308.391.611.928

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn hoạt động tổng thầu	68.164.496.416	78.503.876.049	126.916.980.002	97.972.689.363
Giá vốn hoạt động vận hành	30.932.005.363	70.303.360.417	71.313.408.479	97.125.294.058
Giá vốn hoạt động môi giới	-	46.248.283.233	5.334.277.381	46.501.036.092
	99.096.501.779	195.055.519.699	203.564.665.862	241.599.019.513

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.554.507	54.132.479	231.307.211	608.015.281
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	-	-	500
	5.554.507	54.132.479	231.307.211	608.015.781

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí đi vay	4.674.128.325	3.406.634.774	10.621.966.096	9.566.367.338
Chi phí tài chính khác	3.000.000	-	6.614.247	169.880.319
	4.677.128.325	3.406.634.774	10.628.580.343	9.736.247.657

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến VND	Từ ngày 01/01/2025 đến VND
	VND	VND		
Chi phí nhân công	1.175.743.029	133.051.060	1.857.070.932	923.971.120
Chi phí khác bằng tiền	277.702.219	962.764.455	1.103.202.670	860.086.877
	<u>1.453.445.248</u>	<u>1.095.815.515</u>	<u>2.960.273.602</u>	<u>1.784.057.997</u>

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
	VND	VND		
Chi phí nhân công	6.206.148.528	3.446.253.123	18.127.006.936	20.019.031.585
Chi phí khấu hao tài sản cố định	502.035.102	563.649.675	1.506.094.618	1.654.152.249
Thuế, phí, lệ phí	6.666.667	83.440	6.666.667	34.802.773
Chi phí khác bằng tiền	2.985.268.084	3.343.322.609	9.403.200.291	8.272.714.105
	<u>9.700.118.381</u>	<u>7.353.308.847</u>	<u>29.042.968.512</u>	<u>29.980.700.712</u>

27 . THU NHẬP KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
	VND	VND		
Tiền phạt thu được	13.955.000	229.000.000	59.683.000	4.730.663.908
Lãi do chậm thanh toán	328.185	-	168.979.665	-
Thu nhập khác	25.956.312	24.729.900	29.196.127	61.514.103
	<u>40.239.497</u>	<u>253.729.900</u>	<u>257.858.792</u>	<u>4.792.178.011</u>

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
	VND	VND		
TSCĐ phá dỡ	-	705.781.650	-	705.781.650
Các khoản phạt, chậm nộp	563.051.612	-	821.602.213	-
Chi phí khác	24.507.010	1	55.131.004	113.939.821
	<u>587.558.622</u>	<u>705.781.651</u>	<u>876.733.217</u>	<u>819.721.471</u>

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	250.572.075	29.872.058.370
Các khoản điều chỉnh tăng	-	734.851.102
- Chi phí không hợp lệ	-	734.851.102
Thu nhập chịu thuế TNDN	250.572.075	30.606.909.472
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	50.114.415	6.121.381.895

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	200.457.660	23.750.676.475
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	200.457.660	23.750.676.475
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	45.000.000	45.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4	528

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

32 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nha Trang - Hà Nội	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Lynn Capital	Cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng quản trị	
Thành viên Ban Giám đốc	
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Lynn Times	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Khoáng Nóng Duyên Hải	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý và Dịch vụ HEC	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn	Công ty trong tập đoàn
Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam	Công ty trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Golf & Khu nghỉ dưỡng Onsen Fuji	Công ty trong tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Onsen Fuji		
Doanh thu từ hoạt động môi giới	9.745.754.680	70.512.701.168
Doanh thu từ hoạt động tổng thầu	151.234.155.873	109.921.838.282
Doanh thu từ hoạt động vận hành	94.722.222	16.973.619.075
Mua hàng hoá, dịch vụ trong kỳ	19.063.773.602	265.483.294
Cho vay	2.660.000.000	-
Chuyển nhượng vốn góp	-	92.757.000.000
Công ty CP Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng Lynn Times		
Chi phí hoạt động vận hành	1.876.015.078	-
Doanh thu từ hoạt động vận hành thu hộ	4.370.705.426	106.772.769.923
Chi phí từ hoạt động vận hành chi hộ	-	55.129.157.407
Chuyển nhượng vốn góp	-	4.050.000.000
Thoái vốn	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Linh	-	50.000.000
Tạm ứng		
Bà Đặng Thanh Tú	-	10.370.000.000
Tạm ứng	-	9.370.000.000
Thu hồi tạm ứng		
Công ty TNHH Onsen Fuji Hà Nam		
Cho vay	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ ẩm thực Onsen Fuji		
Lãi khoản vay	-	308.163.355
Công ty Cổ phần Quản lý và Dịch vụ HEC		
Thoái vốn	-	480.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng nóng Duyên Hải		
Góp vốn	-	15.000.000.000
Thoái vốn	-	74.400.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

		Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	Mối quan hệ	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	897.049.350	513.209.744
Ông Tomita Takahisa	Thành viên HĐQT	524.889.362	522.113.049
Ông Phạm Đức Long	Giám đốc	877.490.575	862.083.599

Công ty không phát sinh tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác cho các thành viên còn lại của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát.

33 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết tại Phụ lục 1.

Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán quý 3 năm 202

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy

PHỤ LỤC I: THÔNG TIN SO SÁNH			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			Thay đổi		
Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025								
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền			
			VND					
a) Bảng Cân đối kế toán								
TÀI SẢN								
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn				
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn				
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	239.689.264.988	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	239.689.264.988	Trình bày lại, đổi mã số		
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		160	V. Tài sản ngắn hạn khác				
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	343.881.832	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	343.881.832	Trình bày lại, đổi tên		
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	25.580.575.011	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	25.580.575.011	Trình bày lại, đổi mã số		
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	509.759.636	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	509.759.636	Trình bày lại, đổi mã số		
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	72.825.232.177	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	72.825.232.177	Trình bày lại, đổi tên, đổi mã số		

PHỤ LỤC I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC		Thay đổi	
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	608.015.781	22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	608.015.781
22	7. Chi phí tài chính	9.736.247.657	23	6. Chi phí tài chính	9.736.247.657
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	9.566.367.338	24	- Trong đó: Chi phí lãi vay	9.566.367.338
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	42.210.313	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	42.210.313
6	- Chi phí lãi vay	9.566.367.338	6	- Chi phí đi vay	9.566.367.338
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12.610.452.574	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12.610.452.574
14	- Tiền lãi vay đã trả	(9.702.801.532)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(9.702.801.532)

Đặng Quốc Hưng
Người lập
Phụ Thọ, ngày 22 tháng 12 năm 2026

Nguyễn Thị Minh Thư
Kế toán trưởng

Phạm Đức Long
Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN
KHOÁNG NÓNG THANH THỦY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 297./CV-KNT

Phủ Thọ, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Kính gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ký ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Khoáng nóng Thanh Thủy (“Công ty”) kính gửi Quý Ủy ban thông tin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC Quý 3/2026 của Công ty như sau:

- Số liệu lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 so với Quý 3/2025:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế	101.080.638	68.751.800.674	-68.650.718.036	-99,85%

- Quý 3/2026 Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt ~101,08 triệu đồng, so với cùng kỳ năm 2025 là thấp hơn ~68 tỷ đồng, tương ứng thấp hơn khoảng ~99,85%.
- Tính đến cuối Quý 3/2026, phần lớn các hợp đồng tổng thầu và hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản của Công ty đang trong quá trình triển khai, chưa hoàn tất các điều kiện để tiến hành nghiệm thu và ghi nhận doanh thu. Do đó, doanh thu từ các hợp đồng này chưa được ghi nhận trong Quý 3/2026 dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty Quý 3/2026 đang ghi nhận thấp hơn so với cùng kỳ năm 2025.
- Dự kiến trong Quý 4/2026, các hợp đồng nêu trên sẽ tiếp tục được triển khai và ghi nhận doanh thu khi đáp ứng các điều kiện ghi nhận theo quy định.

Chân thành cảm ơn Quý Ủy ban đã luôn đồng hành và hỗ trợ Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

GIÁM ĐỐC
KHOÁNG NÓNG
THANH THỦY
M.S.D.N: 0102750587
PHẠM ĐẮC LONG

CÔNG TY CỔ
PHẦN
KHOÁNG
NÓNG
THANH THỦY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH
THỦY
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN KHOÁNG NÓNG THANH
THỦY, L=PHỦ THỌ, O=TỈNH PHÚ
THỌ, UID=MST:0102750587, E=
VIETTELCPORPATE@
GMAIL.COM
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.20 16:31:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1