

Mẫu số 3.1: Công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THIÊN AN *Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

Số: 1908/2026/BCTHTC/TA

Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2026

V/v: Công bố thông tin về tình hình tài chính

Kỳ báo cáo từ 01/01/2026 – 30/6/2026

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Nhà đầu tư Trái phiếu Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về tình hình tài chính như sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên doanh nghiệp: Công Ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0313206337 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/4/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 21/10/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: Phòng 708 tầng 7, Tòa nhà 362 Phố Huế, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 056231188 - Số fax giao dịch:
- Địa chỉ thư điện tử: qldaututhienan@gmail.com
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính:
 - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu (Mã ngành 6619)
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Mã ngành 6810)
- Mã số thuế: 0313206337

2. Tình hình tài chính:

- Kỳ báo cáo: Bán niên 6 tháng đầu năm 2026 (từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026)
- Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong kỳ báo cáo:



Chỉ tiêu	Kỳ trước* (30/6/2025)	Kỳ báo cáo (30/6/2026)
1. Vốn chủ sở hữu (đồng)	675,314,078,889	663,834,850,255
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	1,154,000,000,000	1,154,000,000,000
- Các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế	0	0
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(478,685,921,111)	(490,165,149,745)
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	0	0
- Chênh lệch tỷ giá	0	0
2. Tổng số nợ phải trả (đồng)	3,486,983,068,545	3,489,267,286,518
- Nợ vay ngân hàng	-	-
- Nợ vay từ phát hành trái phiếu:	2,146,000,000,000	2,146,000,000,000
+ Trái phiếu chào bán riêng lẻ tại thị trường trong nước	2,146,000,000,000	2,146,000,000,000
+ Trái phiếu chào bán ra công chúng tại thị trường trong nước	0	0
+ Trái phiếu chào bán ra thị trường quốc tế	0	0
- Nợ phải trả khác:	1,340,983,068,545	1,343,267,286,518
+ Phải trả người bán ngắn hạn	-	463,320
+ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	5,849,820
+ Phải trả người lao động	23,525,360	21,792,977
+ Chi phí phải trả ngắn hạn	353,122,479,185	44,801,268,401
+ Phải trả ngắn hạn khác	1,064,000	979,567,912,000
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8,308,000,000	318,870,000,000
+ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
+ Phải trả dài hạn khác	979,528,000,000	-
+ Chi phí phải trả dài hạn	0	0
3. Cơ cấu vốn (lần):		
- Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0.84	0.84
- Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (lần)	5.16	5.26
4. Khả năng thanh toán (lần):		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	0.15	0.00
- Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho) / nợ ngắn hạn)	0.15	0.00
- Hệ số thanh toán lãi vay (lợi nhuận trước thuế và lãi vay/lãi vay)	-0.03	0.62

20
ÔN
TẬP
NL
III
P

5. Dư nợ trái phiếu đã phát hành/vốn chủ sở hữu (lần):		
- Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/vốn chủ sở hữu	0	0
- Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/vốn chủ sở hữu	3.18	3.23
6. Lợi nhuận (đồng):		
- Lợi nhuận/Lỗ trước thuế	(59,581,905,095)	(8,187,670,265)
- Lợi nhuận/Lỗ sau thuế trong năm tài chính	(59,581,905,095)	(8,187,670,265)
- Lỗ lũy kế (nếu có)	(478,685,921,111)	(490,165,149,745)
7. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0.01	0.00
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0.09	-0.01
8. Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn vốn theo quy định của pháp luật chuyên ngành (doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán...) (nếu có)		

Ghi chú: * Kỳ trước là cùng kỳ 06 tháng của năm trước đối với kỳ báo cáo 06 tháng và cùng kỳ của năm trước đối với kỳ báo cáo năm.

** Số liệu về tình hình tài chính được tính toán từ báo cáo tài chính 06 tháng đã được soát xét/báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện

*** Trường hợp trái phiếu/khoản vay bằng ngoại tệ thì sử dụng tỷ giá quy đổi tại thời điểm lập báo cáo, theo tỷ giá bán của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

**** Đối với các doanh nghiệp theo quy định của pháp luật chuyên ngành có quy định về chỉ tiêu an toàn tài chính, phải nêu rõ: loại hình doanh nghiệp, các chỉ tiêu an toàn tài chính theo quy định tại pháp luật nào chuyên ngành, các chỉ tiêu theo báo cáo tài chính được kiểm toán là bao nhiêu và nêu rõ doanh nghiệp có đáp ứng được chỉ tiêu an toàn tài chính theo quy định của pháp luật không.

3. Ý kiến của kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2026 đã được soát xét/báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VietValues)

- Ý kiến của tổ chức kiểm toán: Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty TNHH Quản lý Đầu tư Thiên An tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 giữa niên độ.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác, đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT HOẶC
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: văn phòng.



**CHỦ TỊCH CÔNG TY
KIỂM GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Hoàng Linh



Tài liệu kèm theo theo quy định tại khoản 20 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP.