

**QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HUẾ**

**MST: 3301645261**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**



## MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
1. MỤC LỤC	1
2. BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC	2 - 3
3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
4. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
4.1 Báo cáo tình hình tài chính	6 - 7
4.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
4.3 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
4.4 Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 24

\*\*\*\*\*

## QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HUẾ

55 Hai Bà Trưng, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam.

### BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Thành phố Huế (trước đây gọi là "Quỹ Đầu tư Phát triển Tỉnh Thừa Thiên Huế" được đổi tên do thay đổi địa giới hành chính), (gọi tắt là "Quỹ") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ, KIỂM SOÁT VIÊN VÀ GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản lý, Kiểm soát viên và Giám đốc của Quỹ trong năm và vào ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng quản lý

<u>Họ tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	<u>Ngày bổ nhiệm:</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Phan Quý Phương	Chủ tịch	18/01/2022	
Bà Phùng Lê Thị Hạnh	Phó Chủ tịch	15/01/2025	
Ông La Phúc Thành	Thành viên	17/09/2021	
Ông Nguyễn Đại Vui	Thành viên	17/09/2021	01/03/2025
Ông Lê Việt Sỹ	Thành viên	17/09/2021	01/03/2025

##### Kiểm soát viên

<u>Họ tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
Ông Lê Đình Nguyên	Trưởng ban kiểm soát	28/11/2024
Bà Mai Thị Nhân Đức	Kiểm soát viên	28/11/2024

##### Ban điều hành

<u>Họ tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>	
Bà Phùng Lê Thị Hạnh	Giám đốc	15/01/2025
Ông Phạm Quang Trí	Phó Giám đốc	01/03/2025
Bà Dương Nguyễn Xuân Trang	Kế toán trưởng	14/07/2022

#### ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Quỹ vào ngày lập báo cáo này là Bà Phùng Lê Thị Hạnh - Giám đốc Quỹ.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH CAF Việt Nam đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Quỹ.

#### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Giám đốc Quỹ chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Quỹ trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Giám đốc cần phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Quỹ sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

## QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HUẾ

55 Hai Bà Trưng, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế, Việt Nam.

### BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Giám đốc đảm bảo rằng, Quý đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Quý và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Quý đầu tư phát triển địa phương và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Giám đốc Quý cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Quý và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, các thành viên Giám đốc Quý phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quý vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Quý đầu tư phát triển địa phương và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



**Phùng Lê Thị Hạnh**

Giám đốc

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2026

1  
3  
1

Th  
TL  
JEM  
PHC

Số: 20032026.01/BCTC-CAF

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi :** Hội đồng quản lý và Giám đốc  
Quý Đầu tư Phát triển Thành phố Huế

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Quý Đầu tư Phát triển Thành phố Huế ("Quý") được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 24, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Quý chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Quý theo chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Quý đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

 [Info@caf-vietnam.com](mailto:Info@caf-vietnam.com)

 [www.caf-vietnam.com](http://www.caf-vietnam.com)

 082.5400.222

 (84-28) 3911.0125

 303 Cityview, 12 Mac Dinh Chi Street, Saigon Ward, Hochiminh City, Vietnam

**BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (tiếp theo)**

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Quý Đầu tư Phát triển Thành phố Huế tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Quý đầu tư phát triển địa phương và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH CAF VIỆT NAM**



**Nguyễn Thanh Mỹ - Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2800-2025-279-1

**Huỳnh Huy Cường - Kiểm toán viên**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 3117-2025-279-1

HN  
Đ  
T  
N  
H  
/

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN</b>				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>IV. 1</b>	<b>28.133.548.369</b>	<b>14.868.477.006</b>
1. Tiền	111		4.133.548.369	8.835.402.558
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.000.000.000	6.033.074.448
<b>II. Các Khoản đầu tư</b>	<b>120</b>		<b>253.386.868.680</b>	<b>123.600.000.000</b>
1. Đầu tư tài chính	121	IV. 2	253.386.868.680	123.600.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	122		-	-
3. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư (*)	129		-	-
<b>III. Cho vay</b>	<b>130</b>	<b>IV. 3</b>	<b>102.812.863.009</b>	<b>110.562.999.647</b>
1. Cho vay	131		103.589.786.407	111.398.488.309
2. Dự phòng rủi ro cho vay (*)	139		(776.923.398)	(835.488.662)
<b>III. Các Khoản phải thu</b>	<b>140</b>		<b>3.002.214.360</b>	<b>1.456.954.398</b>
1. Phải thu hoạt động	141	IV. 4	2.094.045.536	1.454.099.544
2. Phải thu hoạt động ủy thác, hợp vốn	142		-	-
3. Các Khoản phải thu khác	143	IV. 5	908.168.824	2.854.854
4. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	149		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>150</b>		<b>183.616.000</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	151		183.616.000	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	159		-	-
<b>V. Tài sản cố định</b>	<b>160</b>		<b>45.696.678.173</b>	<b>-</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	161	IV. 6	1.428.678.173	-
<i>Nguyên giá</i>	161a		3.024.418.000	154.890.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	161b		(1.595.739.827)	(154.890.000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	162		-	-
<i>Nguyên giá</i>	162a		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	162b		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	163	IV. 7	44.268.000.000	-
<i>Nguyên giá</i>	163a		44.268.000.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	163b		-	-
<b>VI. Bất động sản đầu tư</b>	<b>170</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Nguyên giá</i>	170a		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế (*)</i>	170b		-	-
<b>VII. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>180</b>	<b>IV. 8</b>	<b>-</b>	<b>18.644.732.382</b>
<b>VIII. Tài sản dài khác</b>	<b>190</b>	<b>IV. 9</b>	<b>38.630.450</b>	<b>8.016.578</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>190</b>		<b>433.254.419.041</b>	<b>269.141.180.011</b>

**QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HUẾ**55 Hai Bà Trưng, Phường Thuận Hóa,  
Thành phố Huế, Việt Nam.**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

Mẫu B01-Q

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - NGUỒN VỐN</b>				
<b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>50.700.972.660</b>	<b>7.804.331.312</b>
1. Phải trả hoạt động	301	IV. 10	-	23.093.000
2. Phải trả hoạt động ủy thác, hợp vốn	302	IV. 11	1.630.000.000	1.630.000.000
3. Thuế và các Khoản phải nộp Nhà nước	303	IV. 12	446.269.678	203.010.219
4. Phải trả người lao động	304		2.978.553.753	5.164.553.229
5. Các khoản phải trả khác	305	IV. 13	45.199.444.328	639.755.963
6. Vay và nợ thuê tài chính	306		-	-
7. Dự phòng phải trả	307		-	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	308	IV. 14	446.704.901	143.918.901
9. Các quỹ đặc thù	309		-	-
<b>III. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>382.553.446.381</b>	<b>261.336.848.699</b>
1. Vốn chủ sở hữu	401	IV. 15	350.598.331.081	237.183.793.324
- Vốn góp chủ sở hữu	401a	IV. 15	350.598.331.081	237.183.793.324
- Vốn khác chủ sở hữu	401b		-	-
2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	402		-	-
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	403		-	-
4. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	404	IV. 15	25.187.176.534	19.715.639.126
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	405	IV. 15	6.767.938.766	4.437.416.249
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	405a		4.437.416.249	1.394.169.537
LNST chưa phân phối kỳ này	405b		2.330.522.517	3.043.246.712
6. Nguồn kinh phí và quỹ khác	406		-	-
- Nguồn kinh phí	406a		-	-
- Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	406b		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (410=300+400)</b>	<b>410</b>		<b>433.254.419.041</b>	<b>269.141.180.011</b>

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2026

**Phùng Lê Thị Hạnh**  
Giám đốc

**Dương Nguyễn Xuân Trang**  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu hoạt động	01	V. 1	6.744.964.181	7.471.833.431
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10=01-02)	10		6.744.964.181	7.471.833.431
4. Chi phí hoạt động	11	V. 2	-	279.219.587
5. Lợi nhuận gộp (20=10-11)	20		6.744.964.181	7.192.613.844
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V. 3	8.497.740.692	3.935.344.509
7. Chi phí tài chính	22		-	-
8. Chi phí quản lý, kinh doanh	23	V. 4	6.237.480.795	8.246.623.900
9. Lợi nhuận thuần [30=20+(21-22)-23]	30		9.005.224.078	2.881.334.453
10. Thu nhập khác	31	V. 5	58.565.264	359.319.484
11. Chi phí khác	32		169.382	-
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		58.395.882	359.319.484
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.063.619.960	3.240.653.937
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V. 6	425.377.035	197.407.225
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		8.638.242.925	3.043.246.712

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2026



**Phùng Lê Thị Hạnh**  
Giám đốc

**Dương Nguyễn Xuân Trang**  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động nghiệp vụ</b>				
1. Tiền thu từ các hoạt động nghiệp vụ chủ yếu	1		52.880.166.841	28.711.723.774
2. Tiền chi các hoạt động nghiệp vụ chủ yếu	2		(32.159.378.952)	(49.676.983.520)
3. Tiền chi trả người lao động	3		(6.297.064.535)	(2.850.802.670)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	5		(199.046.069)	(178.027.659)
6. Tiền thu khác	6		162.826.481.841	158.773.114.390
7. Tiền chi khác	7		(146.757.009.840)	(109.304.032.891)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động nghiệp vụ</b>	<b>20</b>		<b>30.294.149.286</b>	<b>25.474.991.424</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(656.747.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(350.386.868.680)	(102.600.000.000)
4. Tiền thu từ bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		220.600.000.000	72.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(130.443.615.680)</b>	<b>(30.600.000.000)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	41		113.414.537.757	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu	42		-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	43		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>50</b>		<b>113.414.537.757</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>60</b>		<b>13.265.071.363</b>	<b>(5.125.008.576)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>70</b>		<b>14.868.477.006</b>	<b>19.993.485.582</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	71		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>80</b>	<b>IV. 1</b>	<b>28.133.548.369</b>	<b>14.868.477.006</b>

Thành phố Huế, ngày 20 tháng 03 năm 2026



**Phùng Lê Thị Hạnh**  
Giám đốc

**Dương Nguyễn Xuân Trang**  
Kế toán trưởng