# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

**Hà Nội - Tháng 02 năm 2026**

# MỤC LỤC


| **NỘI DUNG** | **Trang** |
|---|---|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán riêng | 6 - 7 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 11 - 40 |

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

*Số: 80/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2*

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 10 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

**Nguyễn Thị Mai Hoa**
**Phó Tổng Giám đốc**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

**Nguyễn Thị Tiến**
**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV*
Thay mặt và đại diện
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**
**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**
*Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026*

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150)** | **100** | | **2.120.199.319.186** | **733.855.012.370** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5.1** | **78.287.813.160** | **10.225.177.863** |
| 1. Tiền | 111 | | 34.783.947.407 | 10.225.177.863 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 43.503.865.753 | - |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **87.000.000.000** | **-** |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 5.2 | 87.000.000.000 | - |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **1.845.436.646.636** | **578.493.496.961** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 506.109.011.952 | 307.129.051.854 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 336.967.269.574 | 232.682.668.073 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.5 | 966.000.000.000 | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 38.460.408.100 | 43.093.976.044 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (2.100.042.990) | (4.412.199.010) |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | | **101.091.240.310** | **144.560.666.810** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 5.7 | 101.091.240.310 | 144.560.666.810 |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **8.383.619.080** | **575.670.736** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.8 | 986.720.102 | 575.199.624 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 1.311.197.199 | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.17 | 6.085.701.779 | 471.112 |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)** | **200** | | **738.846.425.553** | **598.475.458.519** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **14.291.153.800** | **14.356.153.800** |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.6 | 14.291.153.800 | 14.356.153.800 |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **85.969.755.299** | **92.789.980.408** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.9 | 73.670.792.870 | 79.875.086.330 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *120.981.665.968* | *120.284.836.332* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(47.310.873.098)* | *(40.409.750.002)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.10 | 12.298.962.429 | 12.914.894.078 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *22.883.255.354* | *22.770.855.354* |
| *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(10.584.292.925)* | *(9.855.961.276)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | **5.11** | **135.058.996.612** | **142.637.403.496** |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 226.935.142.429 | 226.935.142.429 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (91.876.145.817) | (84.297.738.933) |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **145.920.259.407** | **103.472.423.997** |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.12 | 145.920.259.407 | 103.472.423.997 |
| **V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **5.13** | **353.377.500.000** | **241.027.500.000** |
| 1. Đầu tư vào Công ty con | 251 | | 353.377.500.000 | 241.027.500.000 |
| 2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 1.800.000.000 | 1.800.000.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 5.500.000.000 | 5.500.000.000 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (7.300.000.000) | (7.300.000.000) |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **4.228.760.435** | **4.191.996.818** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.8 | 2.427.387.971 | 2.256.693.098 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 5.14 | 1.801.372.464 | 1.935.303.720 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)** | **270** | | **2.859.045.744.739** | **1.332.330.470.889** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)** | **300** | | **1.736.454.110.921** | **590.874.521.733** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1.620.868.853.932** | **468.108.702.244** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.15 | 243.958.273.378 | 135.938.938.419 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.16 | 350.010.010.488 | 128.687.503.993 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.17 | 6.768.881.112 | 7.121.280.653 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.773.708.340 | 3.454.503.654 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.18 | 478.249.178 | 4.541.146.699 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.19 | 7.004.470.107 | 7.003.428.632 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.20 | 67.183.204.801 | 44.023.419.428 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.21 | 938.140.717.276 | 135.045.141.514 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 2.551.339.252 | 2.293.339.252 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **115.585.256.989** | **122.765.819.489** |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 5.19 | 113.841.562.500 | 120.538.125.000 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.21 | 1.743.694.489 | 2.227.694.489 |
| **D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)** | **400** | | **1.122.591.633.818** | **741.455.949.156** |
| **I- Vốn chủ sở hữu** | **410** | **5.22** | **1.122.591.633.818** | **741.455.949.156** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 1.020.000.000.000 | 640.000.000.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *1.020.000.000.000* | *640.000.000.000* |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 38.420.729.455 | 38.420.729.455 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 64.170.904.363 | 63.035.219.701 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *31.035.219.701* | *39.094.277.337* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *33.135.684.662* | *23.940.942.364* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)** | **440** | | **2.859.045.744.739** | **1.332.330.470.889** |

*Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Bế Thị Trà | Phạm Thị Kiều Trang | Nguyễn Đức Lai |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 946.268.971.362 | 279.502.860.072 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 946.268.971.362 | 279.502.860.072 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 892.382.586.086 | 247.230.166.067 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)** | **20** | | **53.886.385.276** | **32.272.694.005** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 32.998.693.690 | 21.436.731.026 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 20.157.598.115 | 4.065.577.228 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *20.157.598.115* | *4.065.577.228* |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 20.100.799.864 | 19.164.302.640 |
| **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}** | **30** | | **46.626.680.987** | **30.479.545.163** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 1.160.012.483 | 122.145.284 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.6 | 7.369.663.881 | 2.838.625.368 |
| **13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)** | **40** | **6.6** | **(6.209.651.398)** | **(2.716.480.084)** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 20+30+40)** | **50** | | **40.417.029.589** | **27.763.065.079** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | 6.369.413.671 | 3.168.191.459 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 6.8 | 133.931.256 | 133.931.256 |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)** | **60** | | **33.913.684.662** | **24.460.942.364** |

*Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Bế Thị Trà | Phạm Thị Kiều Trang | Nguyễn Đức Lai |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***40.417.029.589*** | ***27.763.065.079*** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 16.026.532.993 | 16.016.511.776 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | 1.092.609.529 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (33.107.784.599) | (21.499.712.846) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 20.157.598.115 | 4.065.577.228 |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***43.493.376.098*** | ***27.438.050.766*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (302.020.327.900) | (177.091.953.840) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 43.469.426.500 | 15.717.547.017 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 379.895.619.043 | 61.891.953.928 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (582.215.351) | 2.286.217.215 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (11.337.360.310) | (4.065.577.228) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (3.168.191.459) | (3.558.832.406) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (520.000.000) | (465.000.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***149.230.326.621*** | ***(77.847.594.548)*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (93.571.834.100) | (6.014.247.036) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | 109.090.909 | 62.981.820 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (1.170.631.241.456) | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | 117.631.241.456 | 10.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 23 | | (112.350.000.000) | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 23 | | - | 11.575.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 23 | | 26.878.375.305 | 12.446.418.227 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | 23 | | ***(1.231.934.367.886)*** | ***28.070.153.011*** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 380.000.000.000 | 174.663.229.677 |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.321.235.174.596 | - |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (518.623.598.834) | (130.248.686.797) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (31.844.899.200) | (31.787.200.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***1.150.766.676.562*** | ***12.627.342.880*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)** | **50** | | **68.062.635.297** | **(37.150.098.657)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **10.225.177.863** | **47.375.276.520** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)** | **70** | **5.1** | **78.287.813.160** | **10.225.177.863** |

*Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
|---|---|---|
| Bế Thị Trà | Phạm Thị Kiều Trang | Nguyễn Đức Lai |