CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

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: 90/2026/BCKTHN-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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 được lập ngày 12 tháng 02 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 hợp nhất.

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 12 tháng 02 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**2.653.462.192.683**	**1.250.096.757.446**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**175.679.033.899**	**95.449.174.123**
1. Tiền	111		40.060.188.716	35.314.803.735
2. Các khoản tương đương tiền	112		135.618.845.183	60.134.370.388
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**116.858.000.000**	**24.800.000.000**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		116.858.000.000	24.800.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.215.425.363.341**	**967.065.024.782**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	701.521.994.052	581.170.079.787
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	389.917.366.604	215.943.419.822
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.078.120.000.000	124.700.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	47.966.045.675	49.663.724.183
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.100.042.990)	(4.412.199.010)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**136.720.807.898**	**161.269.615.893**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	136.720.807.898	161.269.615.893
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8.778.987.545**	**1.512.942.648**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.374.337.004	690.988.376
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.318.948.762	821.483.160
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	6.085.701.779	471.112
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**466.814.704.595**	**575.205.375.772**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**14.291.153.800**	**153.714.764.757**
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	-	128.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	14.291.153.800	25.714.764.757
II. Tài sản cố định	**220**		**115.273.917.513**	**113.337.397.345**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	102.743.748.905	100.178.332.252
- Nguyên giá	*222*		*169.133.454.986*	*154.893.218.392*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(66.389.706.081)*	*(54.714.886.140)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	12.530.168.608	13.159.065.093
- Nguyên giá	*228*		*23.328.537.460*	*23.216.137.460*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(10.798.368.852)*	*(10.057.072.367)*
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**		**147.794.369.135**	**104.293.282.925**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	147.794.369.135	104.293.282.925
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.13**	**616.100.000**	**616.100.000**
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.116.100.000	6.116.100.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.500.000.000)	(5.500.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**53.780.167.535**	**60.606.427.249**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	5.544.424.268	5.841.062.429
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	2.545.622.543	2.469.443.510
4. Lợi thế thương mại	268	5.15	45.690.120.724	52.295.921.310
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**3.120.276.897.278**	**1.825.302.133.218**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**1.848.478.054.410**	**966.588.463.741**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.716.244.382.726**	**828.264.497.692**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	316.054.384.675	331.518.608.449
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	505.036.468.452	212.874.131.154
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	16.790.353.664	17.622.295.018
4. Phải trả người lao động	314		9.539.449.781	6.882.190.683
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	4.383.354.164	9.386.449.589
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	7.886.470.114	7.885.428.633
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	62.341.785.622	54.740.128.823
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	791.374.777.002	184.750.926.091
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.837.339.252	2.604.339.252
II. Nợ dài hạn	**330**		**132.233.671.684**	**138.323.966.049**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	113.841.562.500	120.538.125.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	-	1.339.160.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	3.327.976.156	2.562.906.989
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		15.064.133.028	13.883.774.060
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**1.271.798.842.868**	**858.713.669.477**
I- Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.23**	**1.271.798.842.868**	**858.713.669.477**
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		53.157.345.902	57.810.952.424
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*25.810.952.424*	*58.945.410.376*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*27.346.393.478*	*(1.134.457.952)*
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		160.220.767.511	122.481.987.598
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**3.120.276.897.278**	**1.825.302.133.218**

Hà Nội, ngày 12 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 HỢP NHẤT

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	1.312.655.439.065	937.569.678.800
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.312.655.439.065	937.569.678.800
	Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.223.751.242.144	854.929.662.532
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**88.904.196.921**	**82.640.016.268**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	34.313.389.461	20.577.226.873
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	18.630.608.644	9.405.232.370
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*18.630.608.644*	*8.992.918.813*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9.	Chi phí bán hàng	25	6.5	-	245.850.000
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	42.853.374.484	40.956.094.166
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}**	**30**		**61.733.603.254**	**52.610.066.605**
12.	Thu nhập khác	31	6.6	1.407.696.075	434.252.544
13.	Chi phí khác	32	6.6	7.700.058.745	3.319.705.847
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**(6.292.362.670)**	**(2.885.453.303)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**55.441.240.584**	**49.724.613.302**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	14.241.251.226	12.764.295.865
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(76.179.033)	167.265.020
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**41.276.168.391**	**36.793.052.417**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		28.270.253.478	19.544.152.048
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.005.914.913	17.248.900.369
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.9**	**351**	**295**

Hà Nội, ngày 12 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 HỢP NHẤT

(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*		*55.441.240.584*	*49.724.613.302*
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		20.813.194.674	18.256.649.324
- Các khoản dự phòng	03		1.180.358.968	13.883.774.060
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(34.422.480.370)	(12.304.731.396)
- Chi phí lãi vay	06		18.630.608.644	8.992.918.813
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*61.642.922.500*	*78.553.224.103*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(275.826.356.808)	(226.292.814.831)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		24.548.807.995	55.643.169.106
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		329.094.793.124	209.341.280.355
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.142.911.086	12.545.108.554
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.858.416.863)	(8.992.918.813)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.612.669.585)	(15.071.865.595)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(831.000.000)	(720.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*114.300.991.449*	*105.005.182.879*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(108.168.491.858)	(14.640.767.573)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		109.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.298.327.595.104)	(82.053.790.333)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		380.849.595.104	24.553.790.333
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	6.279.624.679
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.040.322.398	10.160.717.800
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(1.005.497.078.551)*	*(55.700.425.094)*
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		417.650.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.247.749.231.436	275.024.178.639
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(640.301.073.858)	(288.554.162.935)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(53.672.210.700)	(37.963.878.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*971.425.946.878*	*(51.493.862.796)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**80.229.859.776**	**(2.189.105.011)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**95.449.174.123**	**97.638.279.134**
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**	**175.679.033.899**	**95.449.174.123**

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2026

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