

Số: 1308/2026/CBTT-PIV

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, **CÔNG TY CỔ PHẦN PIV** thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên đã được soát xét năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần PIV

- Mã chứng khoán: PIV
- Địa chỉ: Tầng 14, tòa nhà Oriental Square, ô đất H2-CC1, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, phường Xuân Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 02437957605 Fax: 02437957604
- Email: PIVcongy@gmail.com Website: <https://www.piv.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét năm 2026:
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc).
 - ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con).
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán ...):
 - ☐ Có ☒ Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có ☒ Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán ...):
 - ☐ Có ☒ Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - ☐ Có ☒ Không



- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày **13/08/2026** tại đường dẫn <https://www.piv.vn/>.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét năm 2026;
- Công văn giải trình số 1308/2026/PIV-GT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Hiếu





CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần PIV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

I. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần PIV được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102636059 đăng ký lần đầu ngày 29/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 24/06/2026 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký

173.249.420.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026:

173.249.420.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Sản xuất hoá chất cơ bản; Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh; Trồng cây lấy sợi; Trồng cây ăn quả; Trồng cây điều; Trồng cây hồ tiêu; Trồng cây cao su; Trồng cây cà phê; Trồng cây chè; Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn tổng hợp; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng cho đi thuê; Đại lý du lịch; Bán mô tô, xe máy; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; Sản xuất mô tô, xe máy; Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật; Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;...

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh chứng khoán.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 lãi 2.995.984.188 VND (Cùng kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 lợi nhuận sau thuế lỗ 456.898.614 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 30/06/2026 âm 161.830.948.776 VND (Tại thời điểm 31/12/2025 lợi nhuận chưa phân phối âm 164.826.932.964 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**Hội đồng Quản trị**

Ông ĐỖ ANH TUẤN

Chủ tịch HĐQT

(Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2026)

Thành viên

(Bổ nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Ông TRẦN VĂN DƯƠNG

Chủ tịch HĐQT

(Miễn nhiệm từ ngày 01/08/2026)

Thành viên

(Bổ nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Ông TRẦN ANH TUẤN

Thành viên

(Miễn nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Bà NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Thành viên

(Miễn nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Ông HOÀNG ĐÌNH KHÁNH

Thành viên độc lập

(Bổ nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Ông NGÔ LÊ BẢO LONG

Thành viên độc lập

(Miễn nhiệm từ ngày 15/6/2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm
Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Ban Giám đốc

Ông	NGUYỄN TRUNG HIẾU	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm từ ngày 05/05/2026)
Bà	NGUYỄN THỊ THU HIỀN	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm từ ngày 05/05/2026)

Ủy Ban Kiểm toán

Ông	HOÀNG ĐÌNH KHÁNH	Chủ tịch UBKT	(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông	NGÔ LÊ BẢO LONG	Chủ tịch UBKT	(Miễn nhiệm từ ngày 15/6/2026)
Ông	TRẦN VĂN DƯƠNG	Thành viên UBKT	(Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2026)
Ông	ĐỖ ANH TUẤN	Thành viên UBKT	(Miễn nhiệm từ ngày 01/08/2026)
Ông	TRẦN ANH TUẤN	Thành viên UBKT	(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
		Thành viên UBKT	(Miễn nhiệm từ ngày 15/6/2026)

Người đại diện theo pháp luật

Ông	NGUYỄN TRUNG HIẾU	Tổng Giám đốc
-----	-------------------	---------------

Kế toán trưởng

Bà	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	(Bổ nhiệm từ ngày 05/05/2026)
Bà	NGUYỄN THỊ ANH THƠ	(Miễn nhiệm từ ngày 05/05/2026)

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác soát xét và kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026. 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng 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;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các 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.

Ban Giám đốc Công ty 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.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm
Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

VII. CAM KẾT KHÁC

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi, bổ sung.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần PIV phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026.

Ngày 12 tháng 08 năm 2026

TM. Hội đồng Quản trị



ĐỖ ANH TUẤN
Chủ tịch HĐQT

Ngày 12 tháng 08 năm 2026

TM. Ban Giám đốc



NGUYỄN TRUNG HIẾU
Tổng Giám đốc

Số: 653.../BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần PIV, được lập ngày 00/01/1900, từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026, và 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.3 "Hoạt động liên tục" trong báo cáo tài chính về số lỗ lũy kế tại ngày 30/06/2025 là 161.830.948.776 đồng; Tài sản cố định có giá trị nhỏ; các khoản đầu tư tài chính không còn; Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.3, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian tới với sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông và các chủ nợ, do đó Báo cáo tài chính của Công ty vẫn được Ban Giám đốc quyết định trình bày dựa trên giả định hoạt động liên tục.

Kết luận của Kiểm toán viên không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.

Phó Tổng Giám đốc



Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0650-2023-142-1



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		34.168.465.202	26.059.217.316
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	502.594.264	25.530.160.089
Tiền	111	V.1	502.594.264	25.530.160.089
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	-
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		33.331.442.816	105.450.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	33.285.992.816	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	9.450.000	69.450.000
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	36.000.000	36.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		334.428.122	423.607.227
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	6.655.332	34.916.735
Thuế GTGT được khấu trừ	162		327.772.790	388.690.492
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.10.	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		217.307.352	286.598.891
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu dài hạn khác	215		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		71.831.371	90.873.187
Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	12.886.378	16.568.194
- Nguyên giá	222		36.818.182	36.818.182
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.931.804)	(20.249.988)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	V.6	58.944.993	74.304.993
- Nguyên giá	228		153.600.000	153.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(94.655.007)	(79.295.007)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
IV. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250			
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	251		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260			
Đầu tư vào công ty con	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		145.475.981	195.725.704
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	145.475.981	195.725.704
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	280		34.385.772.554	26.345.816.207

5011729-C
CÔNG TY
TMHH
CH VỤ TƯ VẤN
CHÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
- TP. HỒ CHÍ MINH

59-C
Y
N
HÀ NỘI

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		22.749.771.986	17.705.799.827
I. Nợ ngắn hạn	310		22.749.771.986	17.705.799.827
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9.	127.485.183	78.236.382
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10.	6.816.509	3.600.000
Phải trả người lao động	315		-	5.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.11.	-	31.232.877
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12.	69.832.556	42.092.830
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.8	22.500.000.000	17.500.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		45.637.738	45.637.738
II. Nợ dài hạn	330		-	-
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	V.11.	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
Phải trả dài hạn khác	338	V.12.	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.8	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		11.636.000.568	8.640.016.380
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13.	11.636.000.568	8.640.016.380
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13.	173.249.420.000	173.249.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.13.	173.249.420.000	173.249.420.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.13.	(261.600.000)	(261.600.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.13.	443.972.144	443.972.144
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.13.	35.157.200	35.157.200
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.13.	(161.830.948.776)	(164.826.932.964)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(164.826.932.964)	(171.709.923.929)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.995.984.188	6.882.990.965
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		34.385.772.554	26.345.816.207

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
----------	-------	-------------	------------	------------

Kế toán trưởng kiêm Người lập



NGUYỄN THỊ THU HẰNG

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



NGUYỄN TRUNG HIẾU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.772.303.855	315.487.840
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.772.303.855	315.487.840
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	3.789.231.877	310.506.380
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		983.071.978	4.981.460
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản	21			
Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	2.783.224.494	4.727
Chi phí tài chính	23	VI.5	184.681.584	
- Trong đó: chi phí đi vay	24		-	
Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	577.887.136	313.716.325
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		3.003.727.752	(308.730.138)
Thu nhập khác	31	VI.6	-	-
Chi phí khác	32	VI.7	7.743.564	148.168.476
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.743.564)	(148.168.476)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.995.984.188	(456.898.614)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		2.995.984.188	(456.898.614)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	173	(26)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	173	(26)

Kế toán trưởng kiêm Người lập

Hàng

NGUYỄN THỊ THU HÀNG

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



NGUYỄN TRUNG HIẾU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		10.314.218.144	551.339.096
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.162.057.799)	(72.877.780.377)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(199.051.299)	(35.390.000)
Chi phí đi vay đã trả	04		(59.162.035)	-
Thuế TNDN đã nộp	05		-	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(48.472.092)	(100.499.685)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.845.474.919	(72.462.330.966)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(43.379.738.994)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.698.250	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.873.040.744)	-
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		22.500.000.000	72.029.716.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(17.500.000.000)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.000.000.000	72.029.716.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(25.027.565.825)	(432.614.966)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	25.530.160.089	471.426.136
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	V.1	502.594.264	38.811.170

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị
Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

Kế toán trưởng kiêm Người lập

Hồng

NGUYỄN THỊ THU HẰNG

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật



NGUYỄN TRUNG HIẾU



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần PIV được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102636059 đăng ký lần đầu ngày 29/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 24/06/2026 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 173.249.420.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026: 173.249.420.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội.

Số lượng CB-CNV của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 06 người (tại ngày 30/06/2025 là 07 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Sản xuất hoá chất cơ bản; Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh; Trồng cây lấy sợi; Trồng cây ăn quả; Trồng cây điều; Trồng cây hồ tiêu; Trồng cây cao su; Trồng cây cà phê; Trồng cây chè; Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn tổng hợp; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng cho đi thuê; Đại lý du lịch; Bán mô tô, xe máy; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; Sản xuất mô tô, xe máy; Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật; Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;...

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh chứng khoán.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:	Không có				
Công ty liên kết:	Không có				
Cơ sở đồng kiểm soát:	Không có				
Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân:	Không có				

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT/BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. 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 quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Thiết bị văn phòng

5 năm

- Phần mềm máy tính

5 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian phù hợp với thời gian tạo ra lợi ích kinh tế tương ứng. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi theo từng kỳ hạn đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Chi phí chờ phân bổ để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối và phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính. Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

10. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư. Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

12. Nguyên tắc ghi nhận 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 bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

14. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	368.288.285	435.537.885
- Tiền gửi ngân hàng	134.305.979	25.094.622.204
+ Tiền gửi (VND)	134.305.979	25.094.622.204
+ Tiền gửi (USD)	-	-
Cộng	502.594.264	25.530.160.089

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Phải thu tiền bán chứng khoán kinh doanh (T+2)	32.332.500.000	
- Công ty CP Thẩm định giá Fargo	891.374.816	
- Đối tượng khác	62.118.000	
Cộng	33.285.992.816	

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	9.450.000	69.450.000
- Công ty CP Xây dựng Tấn Viên	-	-
- Công ty Kiểm toán AASCS	-	60.000.000
- Công ty CP BOT Cầu Thái Hà	-	-
- Công ty TNHH Phát triển TM và DV Hải Kim	-	-
- Các bên khác	9.450.000	9.450.000
Cộng	9.450.000	69.450.000

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	-	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	36.000.000	-	36.000.000	-
+ Nguyễn Thị Ngọc Lưu	36.000.000	-	36.000.000	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
+ Đối tượng khác	-	-	-	-
* Cộng	36.000.000	-	36.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

5 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	36.818.182	-	36.818.182
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	36.818.182	-	36.818.182
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	20.249.988	-	20.249.988
Số tăng trong kỳ	-	-	-	3.681.816	-	3.681.816
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	3.681.816	-	3.681.816
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	23.931.804	-	23.931.804
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	16.568.194	-	16.568.194
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	12.886.378	-	12.886.378

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay - VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng - VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý - VND

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Chứng nhận ISO	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	153.600.000	153.600.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	153.600.000	153.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	79.295.007	79.295.007
Số tăng trong kỳ	-	-	15.360.000	15.360.000
- Khấu hao trong kỳ	-	-	15.360.000	15.360.000
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	94.655.007	94.655.007
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	74.304.993	74.304.993
Tại ngày cuối kỳ	-	-	58.944.993	58.944.993

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp,
cầm cố đảm bảo khoản vay:

VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng
vẫn còn sử dụng:

VND

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Tòa nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị
Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
7.1. Ngắn hạn		
- CCDC xuất dùng	780.331	1.716.733
- Chi phí mua bảo hiểm	-	-
- Chi phí đi vay	-	-
- Chi phí khác	5.875.001	33.200.002
Cộng	6.655.332	34.916.735
7.2. Dài hạn		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-
- Chi phí mua bảo hiểm	-	-
- CCDC xuất dùng	145.233.648	192.961.607
- Chi phí khác	242.333	2.764.097
Cộng	145.475.981	195.725.704

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

8 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
+ Công ty TNHH Xuân Viên Building	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Phúc (*)	-	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Bà Nguyễn Phương Anh (*)	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	22.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000

Chi tiết các khoản vay tại ngày 30/06/2026 như sau:

Số/Ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn thanh toán	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng vay số 2506-2026/HDV- XVB-PIV	Công ty TNHH Xuân Viên Building	Từ ngày 25/6/2026 đến ngày 1/7/2026	9%/ năm	22.500.000.000	Không có tài sản đảm bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị
Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Nhật Nam	78.236.382	78.236.382	78.236.382	78.236.382
Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt - CN. Hà Nội	48.498.750	48.498.750	-	-
Đối tượng khác	750.051	750.051	-	-
Cộng	127.485.183	127.485.183	78.236.382	78.236.382

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
10.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.600.000	17.093.221	13.876.712	6.816.509
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	3.600.000	17.093.221	13.876.712	6.816.509
10.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	31.232.877
- Các khoản khác	-	-
Cộng	-	31.232.877

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	42.090.810	42.090.810
- BHXH, BHYT, BHTN	-	-
- Lãi vay phải trả	27.739.726	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.020	2.020
Cộng	69.832.556	42.092.830

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

13.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	173.249.420.000	(261.600.000)	35.157.200	-	443.972.144	(171.709.923.929)	1.757.025.415
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	6.882.990.965	6.882.990.965
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	173.249.420.000	(261.600.000)	35.157.200	-	443.972.144	(164.826.932.964)	8.640.016.380
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	2.995.984.188	2.995.984.188
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	173.249.420.000	(261.600.000)	35.157.200	-	443.972.144	(161.830.948.776)	11.636.000.568



CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Toà nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị
Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

13.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp của công ty mẹ

Vốn góp của các đối tượng khác

Cộng**Số cuối kỳ****Số đầu năm**

173.249.420.000

173.249.420.000

173.249.420.000

173.249.420.000

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

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu

+ Vốn góp đầu năm

+ Vốn góp tăng trong kỳ

+ Vốn góp giảm trong kỳ

+ Vốn góp cuối kỳ

- Cổ tức lợi nhuận đã chia

Kỳ này**Kỳ trước**

173.249.420.000

173.249.420.000

-

-

173.249.420.000

173.249.420.000

-

13.4. Cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

+ Cổ phiếu phổ thông

+ Cổ phiếu ưu đãi

Số cuối kỳ**Số đầu năm**

17.324.942

17.324.942

17.324.942

17.324.942

17.324.942

17.324.942

-

-

-

-

17.324.942

17.324.942

17.324.942

17.324.942

-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

13.5. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

Kỳ này**Kỳ trước****13.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển

- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Số cuối kỳ**Số đầu năm**

443.972.144

443.972.144

-

35.157.200

35.157.200

14. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**14.1. Ngoại tệ các loại**

- USD

Số cuối kỳ**Số đầu năm**

-

-

14.2. Nợ khó đòi đã xử lý

Đối tượng

VND

Thời điểm
xóa sổ

Nguyên nhân
xóa sổ

Công ty CP Tư vấn Xây dựng Phú Xuân

1.686.450.000

30/06/2023

Xử lý nợ khó đòi

Công ty CP Đầu tư và XNK Bình Minh

1.219.220.331

30/06/2023

Xử lý nợ khó đòi

Công ty CP Dịch vụ Đường cao tốc Việt Nam

400.000.000

30/06/2023

Xử lý nợ khó đòi

Công ty CP Trung Tín

233.120.535

30/06/2023

Xử lý nợ khó đòi

Cộng

3.538.790.866

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán hàng hóa	3.812.756.000	315.487.840
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	959.547.855	-
Cộng	4.772.303.855	315.487.840

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn hàng bán	3.788.563.000	310.506.380
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	668.877	-
Cộng	3.789.231.877	310.506.380

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.698.250	4.727
- Lãi kinh doanh chứng khoán	2.776.526.244	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	2.783.224.494	4.727

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay	51.164.384	-
- Lỗ do bán cổ phiếu	72.765.238	-
- Phí môi giới chứng khoán	57.875.250	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	-	-
- Chi phí tài chính khác	2.876.712	-
Cộng	184.681.584	-

6. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Phạt vi phạm hợp đồng kinh tế	-	-
- Các khoản khác	-	-
Cộng	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Tòa nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị
Tây Hồ, phường Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Các khoản tiền nộp phạt	-	6.350.292
- Các khoản khác	7.743.564	141.818.184
Cộng	7.743.564	148.168.476

8 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
8.1. Chi phí bán hàng		
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	160.941.260	136.472.862
- Chi phí nhân công	227.237.917	35.390.000
- Chi phí khấu hao	19.041.816	19.041.816
- Thuế, phí, lệ phí	-	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.598.365	48.888.886
- Chi phí khác bằng tiền	11.067.778	68.922.761
Cộng	577.887.136	313.716.325

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	160.941.260	136.472.862
- Chi phí nhân công	227.237.917	35.390.000
- Chi phí khấu hao TSCĐ	19.041.816	19.041.816
- Thuế, phí, lệ phí	-	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.598.365	48.888.886
- Chi phí bằng tiền khác	11.067.778	68.922.761
Cộng	577.887.136	313.716.325

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	-	-

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2.995.984.188	(456.898.614)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.995.984.188	(456.898.614)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.324.942	17.324.942
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	173	(26)

12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	2.995.984.188	(456.898.614)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	17.324.942	17.324.942
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	173	(26)

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	-
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu	-	-
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	-
- Các giao dịch phi tiền tệ khác	-	-

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng
Không có.**3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	22.500.000.000	72.029.716.000
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải	-	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Kỳ này	Kỳ trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(17.500.000.000)	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Tầng 14 Tòa nhà Oriental Square, phố Lưu Cơ, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ, phường Xuân Đình, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 . Thông tin về các bên liên quan****1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

		Kỳ này	Kỳ trước
+ Tiền lương, thưởng		138.294.272	34.140.000
+ Thù lao		20.000.000	-
Trong đó:			
06 tháng 2025			
Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
NGUYỄN HỮU SÁNG	Tổng Giám đốc	26.000.000	
HOÀNG LAN ANH	Kế toán trưởng (đến 11/02/2025)	1.920.000	
ĐỖ THỊ KIỀU TRANG	Kế toán trưởng (từ 11/02/2025)	6.220.000	
TỔNG CỘNG		34.140.000	
06 tháng 2026			
TRẦN ANH TUẤN	Chủ tịch HĐQT (đến 15/06/2026)	-	12.000.000
NGUYỄN THỊ THU HIỀN	Tổng Giám đốc (đến 15/06/2026)	40.000.000	
NGUYỄN TRUNG HIẾU	Tổng Giám đốc (từ 05/05/2026)	51.236.272	
NGUYỄN MINH HOÀNG	Giám đốc ban kinh doanh	5.000.000	
NGÔ LÊ BẢO LONG	Chủ tịch UBKT (đến 15/06/2026)	-	8.000.000
NGUYỄN THỊ THU HẰNG	Kế toán trưởng (từ 05/05/2026)	10.058.000	
NGUYỄN THỊ ANH THƠ	Kế toán trưởng (đến 05/05/2026)	32.000.000	
TỔNG CỘNG		138.294.272	20.000.000

2 . Báo cáo bộ phận**Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh**

Hiện tại hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh vật liệu xây dựng, đầu tư chứng khoán không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ, do đó Ban Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo theo khu vực địa lý

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Giám đốc cũng quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3 . Thông tin về hoạt động liên tục**a/ Về tài chính:**

- Tại ngày 30/06/2026 số lỗ lũy kế của Công ty là 161.830.948.776 VND chưa vượt số vốn điều lệ. Tuy nhiên, Nợ phải trả chỉ còn nhỏ hơn Tổng tài sản 11.636.000.568 VND.
- Về Nợ ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn Tài sản ngắn hạn là 11.418.693.216 VND. Như vậy, khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty là đảm bảo.
- Khả năng thanh toán các khoản nợ: Công ty có khả năng trong việc thanh toán các khoản nợ đến hạn cho các chủ nợ theo các Hợp đồng vay. Công ty đang phụ thuộc quá nhiều các khoản vay ngắn hạn tài trợ cho các tài sản dài hạn: Không có.
- Các chủ nợ có dấu hiệu ngừng hoặc thu hồi các hỗ trợ tài chính: Không có.
- Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh không bị âm.

- Không có sự suy giảm lớn về giá trị của các tài sản.
- Không có nợ phải trả tồn đọng hoặc phải ngừng thanh toán cổ tức cho cổ đông đã được ĐHCĐ thông qua trước đó.
- Các dấu hiệu về tuân thủ hợp đồng tín dụng; chuyển đổi giao dịch từ mua chịu sang thanh toán ngay; không có khả năng tìm kiếm các nguồn tài trợ: Không có.

b/ Về hoạt động:

- Ban Giám đốc có ý định ngừng hoạt động hay giải thể Công ty: Không có.
- Thiếu thành phần lãnh đạo chủ chốt mà không được thay thế: Không có.
- Mất thị trường lớn, khách hàng quan trọng, mất quyền kinh doanh, nhượng quyền thương mại hoặc mất nhà cung cấp quan trọng: Không có. Tuy nhiên có sự sụt giảm về doanh thu bán hàng và khách hàng.
- Gặp khó khăn về lao động: Không có.
- Thiếu hụt vật tư đầu vào chủ yếu: Không có.
- Xuất hiện đối thủ cạnh tranh mới thành công hơn: Không có.

c/ Các dấu hiệu khác:

- Không tuân thủ các quy định về góp vốn cũng như những quy định khác: Không có.
- Đơn vị đang bị kiện nếu thua đơn vị không có khả năng đáp ứng: Không có.
- Thay đổi về pháp luật, chính sách ảnh hưởng bất lợi tới đơn vị: Không có.
- Xảy ra các rủi ro, tổn thất mà không được bảo hiểm hoặc BH với giá trị thấp: Không có.

Hiện tại Công ty vẫn đang trong giai đoạn tái cấu trúc doanh nghiệp; Tài sản cố định có giá trị rất nhỏ; Các khoản đầu tư tài chính không còn. Do đó việc hoạt động sản xuất kinh doanh và sinh lời trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào các định hướng và quyết sách của Ban lãnh đạo Công ty cũng như sự tài trợ vốn từ các cổ đông và bên liên quan.

Như vậy, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng vào kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian tới với sự hỗ trợ vốn từ các cổ đông và các chủ nợ, do đó Báo cáo tài chính của Công ty vẫn được Ban Giám đốc quyết định trình bày dựa trên giả định hoạt động liên tục.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán bán niên kết thúc ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán/soát xét bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Kế toán trưởng kiêm Người lập**NGUYỄN THỊ THU HẰNG***Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026***Người đại diện theo pháp luật****NGUYỄN TRUNG HIẾU**