

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 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 3 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) Quý 3 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, TP Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02437957605/ 0917957605
- Email: PIVcongy@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

• BCTC Quý 3 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:

+ 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: 19/10/2026 tại đường dẫn: <http://www.piv.vn/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 3 năm 2026;
- Công văn giải trình số 1910/2026/PIV-GT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trung Hiếu



Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN 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, TP Hà Nội, Việt Nam

MST: 0102636059

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/09/2026)

Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (B01-DN)	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5-6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8-23

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần PIV (gọi tắt là “Công ty”) để trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông ĐỖ ANH TUẤN	Chủ tịch HĐQT	(Bổ nhiệm từ ngày 01/08/2026)
	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông TRẦN VĂN DƯƠNG	Chủ tịch HĐQT	(Miễn nhiệm từ ngày 01/08/2026)
	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông TRẦN ANH TUẤN	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Bà NGUYỄN THỊ THU HIỀN	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông HOÀNG ĐÌNH KHÁNH	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông NGÔ LÊ BẢO LONG	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm từ ngày 15/06/2026)

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)

Kế toán trưởng

Bà PHẠM HẢI ANH	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm từ ngày 22/08/2026)
Bà NGUYỄN THỊ THU HẰNG	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm từ ngày 22/08/2026)
Bà NGUYỄN THỊ ANH THƠ	Kế toán trưởng	(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 15/06/2026)
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)
		(Bổ nhiệm từ ngày 15/06/2026)
Ông TRẦN ANH TUẤN	Thành viên UBKT	(Miễn nhiệm từ ngày 15/06/2026)

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận

Ban Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám Đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm.

Thay mặt Hội đồng quản trị./.



NGUYỄN TRUNG HIẾU

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (B01-DN)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.709.976.028	26.059.217.316
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		14.538.923.762	25.530.160.089
1. Tiền	111	V.1	1.638.923.762	25.530.160.089
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.2	12.900.000.000	0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.122.491.479	105.450.000
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	974.476.280	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	69.551.500	69.450.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	78.463.699	36.000.000
IV. Hàng tồn kho	140		0	0
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		0	0
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		48.560.787	423.607.227
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	3.825.768	34.916.735
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		44.735.019	388.690.492
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		259.165.125	286.598.891
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		0	0
II. Tài sản cố định	220		62.310.463	90.873.187
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	11.045.470	16.568.194
- Nguyên giá	222		36.818.182	36.818.182
-Giá trị hao mòn lũy kế	223		-25.772.712	-20.249.988
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	51.264.993	74.304.993
-Nguyên giá	228		153.600.000	153.600.000
-Giá trị hao mòn lũy kế	229		-102.335.007	-79.295.007
III. Tài sản sinh học	230		0	0
IV. Bất động sản đầu tư	240		0	0
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		0	0
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		0	0
VII. Tài sản dài hạn khác	270		196.854.662	195.725.704
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.6	196.854.662	195.725.704
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		15.969.141.153	26.345.816.207

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (B01-DN)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.028.076.018	17.705.799.827
I. Nợ ngắn hạn	310		1.028.076.018	17.705.799.827
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	196.394.191	78.236.382
2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.10	83.187.208	3.600.000
3. Phải trả người lao động	315		0	5.000.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		0	31.232.877
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		620.000.000	0
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	82.856.881	42.092.830
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	0	17.500.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		0	0
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		45.637.738	45.637.738
II. Nợ dài hạn	330		0	0
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		14.941.065.135	8.640.016.380
I. Vốn góp của chủ sở hữu	411		173.466.949.344	173.466.949.344
-Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		173.249.420.000	173.249.420.000
Thặng dư vốn	412		-261.600.000	-261.600.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		443.972.144	443.972.144
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		35.157.200	35.157.200
I. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		-158.525.884.209	-164.826.932.964
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-164.826.932.964	-171.709.923.929
-LNST chưa phân phối kỳ này	420b		6.301.048.755	6.882.990.965
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.969.141.153	26.345.816.207

Người lập biểu



LÊ CÔNG PHƯƠNG LINH

Kế toán trưởng



PHẠM HẢI ANH

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN TRUNG HIỀU

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.124.656.993	-	8.896.960.848	315.487.840
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.124.656.993	-	8.896.960.848	315.487.840
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	337.053.909	-	4.126.285.786	310.506.380
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		3.787.603.084	-	4.770.675.062	4.981.460
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán. thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	129.328.458	7.618	2.858.813.958	12.345
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	5.547.945	-	136.490.535	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	-	136.490.535	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	606.411.303	117.401.347	1.184.206.166	431.117.672
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21+22) - (23+25+26)}	30		3.304.972.294	(117.393.729)	6.308.792.319	(426.123.867)
12. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
13. Chi phí khác	32	VI.6	-	-	7.743.564	148.168.476
14. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		-	-	(7.743.564)	(148.168.476)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		3.304.972.294	(117.393.729)	6.301.048.755	(574.292.343)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		3.304.972.294	(117.393.729)	6.301.048.755	(574.292.343)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70	VI.9	191	(7,00)	363,70	(33,00)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu



LÊ CÔNG PHƯƠNG LINH

Kế toán trưởng



PHẠM HẢI ANH

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



CÔNG TY
CỔ PHẦN
PIV
HÀ NỘI

NGUYỄN TRUNG HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	MS	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		47.848.073.798	551.346.714
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(40.498.030.437)	(72.981.987.042)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(637.548.479)	(53.040.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(64.709.980)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		3.000.000	145.567.356.665
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(142.021.229)	(123.226.281)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.508.763.673)	(72.960.450.056)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		22.500.000.000	72.119.716.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(40.000.000.000)	(145.280.716.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17.500.000.000)	(73.161.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(10.991.236.327)	(200.549.944)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		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	14.538.923.762	270.876.192

Người lập biểu



LÊ CÔNG PHƯƠNG LINH

Kế toán trưởng



PHẠM HẢI ANH

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN TRUNG HIẾU

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần PIV được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102636059 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 24 tháng 06 năm 2026 Do Sở Tài Chính thành phố Hà Nội

Trụ sở chính của Công ty: 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, TP Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy đăng ký kinh doanh là **173.249.420.000 VND** (Bằng chữ: *Một trăm bảy mươi ba tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, bốn trăm hai mươi ngàn đồng chẵn./.*). tương đương với 17.324.942 cổ phần.

Số lượng cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 14 người.

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại và dịch vụ

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất cà phê; Rang và lọc chất caphêin cà phê; Sản xuất các sản phẩm cà phê như: Cà phê hoà tan, cà phê pha phin, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; Sản xuất các chất thay thế cà phê.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Bán buôn hóa chất công nghiệp; bán buôn sợi dệt; bán buôn bột giấy; Bán buôn phế liệu nguyên liệu để tái sinh; Bán buôn phế liệu phế thải kim loại phi kim loại (không bao gồm bán buôn các loại phế liệu thuộc danh mục gây ô nhiễm môi trường), nguyên liệu làm giấy; Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại (trừ hóa chất nhà nước cấm); Bán buôn phế liệu; phế thải kim loại, phi kim loại.
- Hoạt động cung cấp dịch vụ thông tin trên Internet tập trung vào tìm kiếm xử lý, tổng hợp và phổ biến dữ liệu điện tử từ nhiều nguồn khác nhau. Hoạt động phân tích dữ liệu và tổng hợp thông tin số hóa phục vụ nghiên cứu truyền thông marketing và thương mại điện tử.
- Xuất bản trò chơi điện tử .
- Xuất bản phần mềm khác.
- Hoạt động dịch vụ máy tính và công nghệ thông tin khác.
- Phát triển trò chơi điện tử, phần mềm trò chơi điện tử và các công cụ phần mềm trò chơi điện tử .
- Lập trình máy tính khác.
- Tư vấn máy tính và quản lý cơ sở hạ tầng máy tính.
- Bán lẻ thiết bị công nghệ thông tin và truyền thông.
- Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản; Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng; kinh doanh dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.
- Hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu. Tư vấn lắp đặt các thiết bị phòng thí nghiệm hóa học sinh học vật lý; Tư vấn chuyển giao công nghệ.
- Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy (không bao gồm hoạt động đầu giá).
- Hoạt động hành chính và hỗ trợ văn phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

- Hoạt động dịch vụ trung gian cho dịch vụ lưu trú.
- Cơ sở lưu trú khác.
- Điều hành tua du lịch.
- Hoạt động liên quan đến du lịch khác.
- Bán lẻ vải, len, sợi chỉ khâu và hàng dệt khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;
- Bán lẻ đồ ngũ kim sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thiết bị máy vi tính thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Sản xuất trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (chi tiết: Vật liệu xây dựng thang máy);
- Bán buôn tổng hợp chi tiết: Hóa chất phụ gia xây dựng và vật liệu xây dựng;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác chi tiết: - Bán buôn máy móc thiết bị điện vật liệu điện (máy phát điện động cơ điện dây điện và thiết bị dùng trong mạch điện); - Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng xây dựng; - Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy tính và thiết bị ngoại vi); - Bán buôn máy móc thiết bị y tế; - Bán buôn máy móc trang thiết bị trường học; - Bán buôn các thiết bị phòng thí nghiệm hóa học sinh học hóa học vật lý;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoạt động viễn thông khác chi tiết: Đại lý cung cấp các dịch vụ viễn thông;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa chi tiết: Dịch vụ kho bãi;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (không bao gồm kinh doanh vận tải hàng không);
- Vận tải đường ống;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác chi tiết: - Sản xuất cung cấp lắp đặt kinh doanh các thiết bị sản phẩm nội ngoại thất dùng cho tòa nhà văn phòng chung cư khách sạn nhà hàng; - Mua bán lắp đặt các thiết bị phục vụ hệ thống thông tin viễn thông truyền hình; - Lắp đặt thang máy; - Lắp đặt hệ thống âm thanh ánh sáng;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại chi tiết: Dịch vụ tổ chức tài trợ tổ chức sự kiện về văn đề kinh tế xã hội giải trí thể thao truyền hình; Lập và thực hiện các dự án truyền thông dịch vụ văn hóa giải trí du lịch;
- Hoạt động tư vấn quản lý chi tiết: - Tư vấn và cung cấp dịch vụ quản trị doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật tài chính kế toán kiểm toán thuế); - Tư vấn cung cấp thông tin kinh tế thị trường (Không bao gồm dịch vụ điều tra và cung cấp thông tin Nhà nước cấm); - Tư vấn cổ phần hóa tái cơ cấu doanh nghiệp và mua bán sáp nhập doanh nghiệp (Không bao gồm tư vấn pháp luật tài chính); - Tư vấn đấu thầu (Không bao gồm xác định giá gói thầu giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng);
- Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

- Kinh doanh bất động sản cho thuê nhà văn phòng kho bãi;
- Hoạt động sản xuất phim điện ảnh phim video và chương trình truyền hình chi tiết: Sản xuất phim quảng cáo tiếp thị quảng cáo quảng cáo tiếp thị đa phương tiện (truyền hình internet ấn phẩm báo chí phát thanh trực tiếp) (không bao gồm sản xuất phim);
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu chi tiết: - Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu phao phao cứu sinh lều bạt vải các loại hàng dệt may; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
 - Chuẩn bị mặt bằng;
 - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
 - Sửa chữa máy móc thiết bị;
 - Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn;
 - Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học;
 - Phá dỡ;
 - Sửa chữa thiết bị điện;
 - Sản xuất hóa chất cơ bản;
 - Bán buôn thực phẩm chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm từ thịt; Bán buôn thủy sản; Bán buôn rau quả; Bán buôn chè cà phê; Bán buôn đường sữa và các sản phẩm sữa bánh kẹo và các sản phẩm chế biến từ ngũ cốc bột tinh bột;
 - Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ tre nứa) và động vật sống;
 - Vận tải hành khách đường bộ khác chi tiết: Vận chuyển hành khách bằng ô tô;
 - Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
 - Sản xuất khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Sản xuất thiết bị dạy học thiết bị dạy nghề và thiết bị nghiên cứu dạy học;
 - Hoạt động cửa trụ sở văn phòng;
 - Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
 - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
 - Đại lý lữ hành;
 - Chuyển phát;
 - Bán buôn nhiên liệu rắn lỏng khí và các sản phẩm liên quan;
 - Trồng cây lấy sợi; Trồng cây có hạt chứa dầu; 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;
 - Sản xuất mỹ phẩm xà phòng chất tẩy rửa làm bóng và chế phẩm vệ sinh;
 - Sản xuất sản phẩm hóa chất chưa được phân vào đâu;
 - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
 - Sửa chữa bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô mô tô xe máy và các xe có động cơ khác)
 - Sản xuất thảm chăn đệm;
 - Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục);
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Đại lý môi giới đầu giá hàng hóa;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông tin liên lạc;
- Trồng rừng chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp; Trồng rau đậu các loại trồng hoa; Trồng cây gia vị cây dược liệu cây hương liệu lâu năm;
- Khai thác lâm sản khác trừ gỗ; Thu nhập lâm sản khác trừ gỗ;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ lương thực thực phẩm đồ uống thuốc lá thuốc Lào lưu động hoặc tại chợ; Bán lẻ lương thực thực phẩm đồ uống thuốc lá thuốc Lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Chế biến bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Khai thác thủy sản biển; Khai thác thủy sản nội địa;
- Nuôi trồng thủy sản biển; thủy sản nội địa;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Không bao gồm hoạt động đầu giá);
- Bán buôn đồ uống; Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Khách sạn và Dịch vụ lưu trú;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Sản xuất xe đạp và xe cho người khuyết tật; Sản xuất mô tô xe máy;
- Bán lẻ hàng hóa mới (trừ ô tô mô tô xe máy và các bộ phận phụ trợ); Bán lẻ xe đạp (kể cả xe đạp điện) và phụ tùng của xe đạp
- Sửa chữa xe đạp đồng hồ đồ dùng cá nhân và gia đình khác chưa được phân vào đâu..
- Bán lẻ thuốc dụng cụ y tế mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

II. KỲ KẾ TOÁN ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Riêng báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 30/09/2026.

Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung sửa đổi.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền tệ sử dụng với chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản nợ phải thu

Nợ 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản nợ; nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế các khế ước vay nợ cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể mất tích bỏ trốn.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo: Chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng tài sản cố định hữu hình tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

- Phần mềm máy tính 05 năm

Các khoản lãi lỗ phát sinh khi thanh lý bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả đối tượng phải trả loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng khuyến khích vật chất đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân Đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu

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 được 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

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.

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 Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi tiền bản quyền cổ tức lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Cổ tức lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.
Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức chi phí vượt định mức bình thường hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm tập thể cá nhân có liên quan được ghi nhận đầy đủ kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
 - Chi phí đi vay vốn;
 - Các khoản lỗ do thanh lý chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
 - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh dự phòng tổn thất đầu tư vào các đơn vị khác khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ lỗ tỷ giá hối đoái.
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

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, TP
Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026
đến 30/09/2026

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty bao gồm cả công ty mẹ công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ là hình thức pháp lý của các quan hệ đó

Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty

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

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	253.459.285	435.537.885
Tiền gửi ngân hàng	1.385.464.477	25.094.622.204
Cộng	1.638.923.762	25.530.160.089

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	12.900.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	900.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	2.500.000.000	-
Công ty Tài chính Tổng hợp Cổ phần Điện lực (3)	9.500.000.000	-
Tổng cộng	12.900.000.000	-

(1): Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số 0408/2026/8498104/HĐTGTCTCPPIV-BIDV.QT, số tiền 900.000.000 VNĐ, lãi suất 4,75%, kỳ hạn 1 tháng.

(2): Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số 0709/2026, số tiền 1.500.000.000 VNĐ và hợp đồng số 2809/2026, số tiền 1.000.000.000 VNĐ, lãi suất 4,75%, kỳ hạn 1 tháng

(3): Hợp đồng tiền gửi tại Công ty Tài chính tổng hợp Cổ phần Điện lực số 01-02072026.01-02, tổng số tiền 9.500.000.000 VNĐ, lãi suất 4,75%, kỳ hạn 1 tháng

3. Phải thu khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Fargo	875.502.780	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu Nghỉ dưỡng và Sân Golf	71.109.500	-	-	-
Các đối tượng khác	27.864.000	-	-	-
Cộng	974.476.280	-	-	-

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty Dịch vụ Tư vấn TCKT & Kiểm toán Phía Nam	60.000.000	60.000.000
Các đối tượng khác	9.551.500	9.450.000
Cộng	69.551.500	69.450.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. Các khoản phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	-	36.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lựu	36.000.000	-	36.000.000	-
Phải thu khác	42.463.699	-	-	-
Cộng	78.463.699	-	36.000.000	-

6. Chi phí trả trước

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.825.768	34.916.735
Chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.825.768	34.916.735
b) Dài hạn	196.854.662	195.725.704
Chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	196.854.662	195.725.704
Cộng	200.680.430	230.642.439

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính : VND

Khoản mục	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2026	36.818.182	36.818.182
Số dư ngày 30/09/2026	36.818.182	36.818.182
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2026	20.249.988	20.249.988
Số dư ngày 30/09/2026	25.772.712	25.772.712
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	16.568.194	16.568.194
Tại ngày 30/09/2026	11.045.470	11.045.470

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính : VND

Khoản mục	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2026	153.600.000	153.600.000
Số dư ngày 30/09/2026	153.600.000	153.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2026	79.295.007	79.295.007
Khấu hao trong năm	23.040.000	23.040.000
Số dư ngày 30/09/2026	102.335.007	102.335.007
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2026	74.304.993	74.304.993
Tại ngày 30/09/2026	51.264.993	51.264.993

9. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần AI Golf Việt Nam	86.197.498	86.197.498	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nhật Nam	78.236.382	78.236.382	78.236.382	78.236.382
Công ty Cổ phần kem Tràng Tiền	30.749.180	30.749.180	-	-
Các đối tượng khác	1.211.131	1.211.131	-	-
Cộng	196.394.191	196.394.191	78.236.382	78.236.382

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	628.526.224	562.905.239	65.620.985
Thuế Thu nhập cá nhân	3.600.000	34.659.444	20.693.221	17.566.223
Cộng	3.600.000	663.185.668	583.598.460	83.187.208

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

11. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay cá nhân						
Bà Nguyễn Thị Phúc (1)	-	-	-	7.500.000.000	7.500.000.000	7.500.000.000
Bà Nguyễn Phương Anh (2)	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay tổ chức						
Công ty TNHH Xuân Viên Building (3)	-	-	22.500.000.000	22.500.000.000	-	-
Cộng	-	-	22.500.000.000	40.000.000.000	17.500.000.000	-

(1) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay tiền số 01/2025/HDCV/PIV-PHUC ngày 08/12/2025 số tiền 7.500.000.000 VND, thời hạn 1 tháng, lãi suất 6%/ năm.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay tiền số 02/2025/HDCV/PIV-PA ngày 31/12/2025 số tiền 5.000.000.000 VND và Hợp đồng cho vay tiền số 03/2025/HDCV/PIV-PA ngày 31/12/2025 số tiền 5.000.000.000 VND, thời hạn 1 tháng, lãi suất 6%/ năm.

(3) Khoản vay theo Hợp đồng vay tiền số 2506-2026/HDV-XVB-PIV ngày 25/06/2026 số tiền 22.500.000.000 VND, thời hạn vay từ ngày 25/06/2026 đến hết ngày 01/07/2026, lãi suất 9%/ năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***12. Phải trả khác**

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	42.090.810	42.090.810
Bảo hiểm xã hội	31.768.000	
Bảo hiểm y tế	5.622.000	
Bảo hiểm thất nghiệp	2.683.000	
Phải trả, phải nộp khác	693.071	2.020
Dư có 1388	2.020	2.020
Dư có 141	691.051	-
Cộng	82.856.881	42.092.830

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán thành phẩm và hàng hóa	4.049.493.735	315.487.840
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.847.467.113	-
Cộng	8.896.960.848	315.487.840

2. Giá vốn bán hàng

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Giá vốn bán hàng hóa	3.953.197.795	310.506.380
Giá vốn cung cấp dịch vụ	173.087.991	-
Cộng	4.126.285.786	310.506.380

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	466.256.509	12.345
Lãi bán chứng khoán	2.350.093.750	
Lãi dự thu	42.463.699	
Cộng	2.858.813.958	12.345

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	136.490.535	-
Cộng	136.490.535	-

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	1.184.206.166	431.117.672
Chi phí nhân viên quản lý	749.040.320	53.040.000
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	60.234.432	243.333.752
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	52.482.360	2.236.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	28.562.724	28.562.724
Thuế, phí, lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.898.882	103.945.196
Chi phí bằng tiền khác	142.987.448	-
Cộng	1.184.206.166	431.117.672

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	-	6.350.292
Điều chỉnh giảm các khoản phải thu khác ngắn hạn	-	141.818.184
Chi phí khác	7.743.564	-
Cộng	7.743.564	148.168.476

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	749.040.320	53.040.000
Chi phí nguyên, vật liệu	60.234.432	243.333.752
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.562.724	28.562.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.898.882	106.181.196
Chi phí khác bằng tiền	195.469.808	-
Cộng	1.184.206.166	431.117.672

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	11.755.774.806	315.500.185
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	11.755.774.806	315.500.185
Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	5.454.726.051	889.792.528
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.434.942.487	750.136.528
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	19.783.564	139.656.000
Lỗ được chuyển từ các kỳ trước	(6.882.990.965)	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(562.158.646)	(434.636.343)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	22.500.000.000	72.119.716.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	40.000.000.000	145.280.716.000

VIII. Những thông tin khác**1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 của Công ty.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan*Thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc*

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lương, thưởng và các khoản phụ cấp	284.884.000	58.590.000
Cộng	284.884.000	58.590.000

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PIV

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




LÊ CÔNG PHƯƠNG LINH

PHẠM HẢI ANH

NGUYỄN TRUNG HIẾU