

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
94 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)

CÔNG TY CỔ PHẦN TM VÀ DV ISE

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
<u>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</u>	2 – 5
<u>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</u>	6
<u>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ</u>	7-8
<u>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH</u>	9 – 19

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
94 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		368,457,096,329	11,128,775,714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền (110 = 111 + 112)	110		360,582,495,025	2,564,461,255
1. Tiền	111		2,337,563,518	564,461,255
2. Các khoản tương đương tiền	112		358,244,931,507	2,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn (120 = 121 + 122 + 123)	120		0	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		0	0
III. Các khoản phải thu ngắn hạn (131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 139)	130		2,526,593,004	1,588,357,287
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1,503,418,835	1,583,568,246
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		0	0
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		0	0
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		1,023,174,169	4,789,041
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	0
IV. Hàng tồn kho (140 = 141 + 149)	140		5,060,161,343	6,679,415,667
1. Hàng tồn kho	141		5,060,161,343	6,679,415,667
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
V. Tài sản ngắn hạn khác (150 = 151 + 152 + 153 + 154 + 155)	150		212,846,957	296,541,505
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4,323,637	13,418,185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		0	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		208.523.320	283,123,320
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		440,353,444	520,146,160
I. Các khoản phải thu dài hạn (210 = 211 + 212 + 213 + 214 + 215 + 216 + 219)	210		0	0

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
94 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)

1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
II. Tài sản cố định (220 = 221 + 224 + 227)	220		440,353,444	520,146,160
1. Tài sản cố định hữu hình (221 = 222 + 223)	221		440,353,444	520,146,160
- Nguyên giá	222		8,476,641,088	8,476,641,088
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,036,287,644)	(7,956,494,928)
2. Tài sản cố định thuê tài chính (224 = 225 + 226)	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227		0	0
- Nguyên giá	228		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		0	0
III. Bất động sản đầu tư (230 = 231 + 232)	230		0	0
- Nguyên giá	231		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		0	0
IV. Tài sản dở dang dài hạn (240 = 241 + 242)	240		0	0
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		0	0
V. Đầu tư tài chính dài hạn (250 = 251 + 252 + 253 + 254 + 255)	250		0	0
1. Đầu tư vào công ty con	251		0	0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		0	0
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
VI. Tài sản dài hạn khác (260 = 261 + 262 + 263 + 268)	260		0	0
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		0	0
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		368,822,449,773	11,648,921,874
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		211,109,130	204,808,271
I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + 312 + ... + 322 + 323 +	310		108,109,130	101,808,271

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
74 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)

324)			
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	0	0
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	0	0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	104.109.130	97,808,271
4. Phải trả người lao động	314	4,000,000	4,000,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	0	0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	0	0
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	0	0
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	0	0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	0	0
13. Quỹ bình ổn giá	323	0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	0	0
II. Nợ dài hạn (330 = 331 + 332 + ... + 342 + 343)	330	103,000,000	103,000,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	0	0
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	0	0
7. Phải trả dài hạn khác	337	103,000,000	103,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	0	0
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	368,766,013,484	11,444,113,603
I. Vốn chủ sở hữu (410 = 411 + 412 + ... + 420 + 421 + 422)	410	368,766,013,484	11,444,113,603
1. Vốn góp của chủ sở hữu (411 = 411a + 411b)	411	368,000,000,000	13,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	368,000,000,000	13,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	0	0

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
94 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)

5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		0	0
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (421 = 421a + 421b)	421		611,340,643	(1,555,886,397)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1,555,886,397)	(1,555,886,397)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.167.227.040	0
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác (430 = 431 + 432)	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431		0	0
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		368,822,449,773	11,648,921,874



Lâm Quý
Tổng Giám đốc

Nha Trang, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng/Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1,064,108,857	1,646,483,023
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1,064,108,857	1,646,483,023
4. Giá vốn hàng bán	11		1,699,047,040	87,798,494
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		(634,938,183)	1,558,684,529
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3,580,156,168	45,153,847
7. Chi phí tài chính	22		0	0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8. Chi phí bán hàng	25		0	0
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		617,884,085	564,553,839
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		2,327,333,900	1,039,284,537
11. Thu nhập khác	31		0	0
12. Chi phí khác	32		5,434,019	416,703
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5,434,019)	(416,703)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,321,899,881	1,038,867,834
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		154,672,841	0
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		2,167,227,040	1,038,867,834
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0



Lâm Quý
 Tổng Giám đốc
 Nha Trang, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng/Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,250,576,947	1,078,738,817
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(47,678,855)	(37,825,000)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(48,000,000)	(24,000,000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7,542,761	32,457,534
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(701,389,082)	(842,504,535)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20 = 01 + 02 + 03 + 04 + 05 + 06 + 07)	20		461,051,771	206,866,816
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,556,981,999	40,364,806
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30 = 21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26 + 27)	30		2,556,981,999	40,364,806
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		355,000,000,000	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		0	0
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính (40 = 31 + 32 + 33 + 34 + 35 + 36)	40		355,000,000,000	0

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ ISE
94 Lê Hồng Phong, P. Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
MST: 4201958230

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo thông tư 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính)*

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		358,018,033,770	247,231,622
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2,564,461,255	2,317,229,633
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		360,582,495,025	2,564,461,255



Lâm Quý
Tổng Giám đốc

Nha Trang, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng/Người lập