

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

## **MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 2 - 3        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 4 - 5        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng Cân đối kế toán                 | 6 - 7        |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 8            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ           | 9            |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính    | 10 - 34      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty TNHH Một thành viên theo Quyết định số 11/2004/BXD ngày 11 tháng 5 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Theo quyết định số 1190/QĐ-BXD ngày 26 tháng 9 năm 2014 và Quyết định số 1526/QĐ-BXD ngày 23 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Khảo sát và Xây dựng đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100107123 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2004, đăng ký các lần thay đổi, thay đổi lần thứ 09 ngày 13/5/2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 09 ngày 13/5/2025 là 55.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ đồng*), được chia thành 5.500.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là: 10.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: Union Of Surver Construction Joint Stock Company.

Tên Công ty viết tắt: USCO.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên sàn UpCOM với mã USC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trọng Thoáng | Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 28/4/2025)   |
| Ông Vũ Văn Định         | Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28/4/2025) |
| Bà Trần Linh Trang      | Thành viên                           |
| Ông Trần Minh Đức       | Thành viên (bổ nhiệm ngày 28/4/2025) |
| Ông Trần Mạnh Long      | Thành viên                           |
| Ông Trần Ngọc Sang      | Thành viên                           |

#### **Ban Kiểm soát**

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Bà Vũ Thị Thanh Huyền   | Trưởng ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 28/4/2025)   |
| Ông Lương Ngọc Sang     | Trưởng ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 28/4/2025) |
| Bà Nguyễn Thị Minh Thúy | Thành viên                                       |
| Bà Lê Thị Chuyên        | Thành viên                                       |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                         |                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trọng Thoáng | Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/4/2025)   |
| Ông Trần Ngọc Sang      | Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28/4/2025)     |
| Ông Lư Tuấn Anh         | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/6/2025) |
| Ông Trần Minh Đức       | Phó Tổng Giám đốc                           |



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG 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 của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng 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 phán 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;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Ngọc Sang**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



---

**Phan Thanh Nam****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

---

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN                                                    | MS         | TM          | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100 = 110+120+130+140+150) | <b>100</b> |             | <b>181.584.428.214</b> | <b>153.329.865.949</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>               | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>5.901.850.316</b>   | <b>5.030.164.624</b>   |
| 1. Tiền                                                    | 111        |             | 5.901.850.316          | 5.030.164.624          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                       | <b>120</b> |             | <b>-</b>               | <b>5.000.000.000</b>   |
| 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                          | 123        | 5.2         | -                      | 5.000.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                    | <b>130</b> |             | <b>132.076.760.002</b> | <b>103.200.639.921</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                        | 131        | 5.3         | 70.852.692.197         | 51.177.846.736         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                        | 132        | 5.4         | 12.774.686.583         | 9.436.320.639          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                                  | 136        | 5.5         | 48.449.381.222         | 42.586.472.546         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                    | <b>140</b> |             | <b>40.370.328.986</b>  | <b>36.536.155.880</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                            | 141        | 5.6         | 40.370.328.986         | 36.536.155.880         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>150</b> |             | <b>3.235.488.910</b>   | <b>3.562.905.524</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                              | 151        | 5.7         | 1.127.173.981          | 1.301.215.179          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                 | 152        |             | 1.661.607.292          | 1.859.159.577          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                | 153        | 5.13        | 446.707.637            | 402.530.768            |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210+220+250+260)      | <b>200</b> |             | <b>34.716.904.884</b>  | <b>35.321.861.363</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                       | <b>210</b> |             | <b>107.000.000</b>     | <b>100.000.000</b>     |
| 1 Phải thu dài hạn khác                                    | 216        | 5.5         | 107.000.000            | 100.000.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                 | <b>220</b> |             | <b>8.390.962.097</b>   | <b>9.184.723.498</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                | 221        | 5.8         | 7.334.577.297          | 8.128.338.698          |
| - Nguyên giá                                               | 222        |             | 58.512.486.848         | 61.067.436.275         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                   | 223        |             | (51.177.909.551)       | (52.939.097.577)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                 | 227        | 5.9         | 1.056.384.800          | 1.056.384.800          |
| - Nguyên giá                                               | 228        |             | 1.056.384.800          | 1.056.384.800          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                   | 229        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                         | <b>240</b> |             | <b>40.615.000</b>      | <b>40.615.000</b>      |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                         | 242        |             | 40.615.000             | 40.615.000             |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>               | <b>250</b> | <b>5.10</b> | <b>20.375.000.000</b>  | <b>20.375.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                 | 252        |             | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          | 253        |             | 375.000.000            | 375.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                            | <b>260</b> |             | <b>5.803.327.787</b>   | <b>5.621.522.865</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                               | 261        | 5.7         | 5.803.327.787          | 5.621.522.865          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>                   | <b>270</b> |             | <b>216.301.333.098</b> | <b>188.651.727.312</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN                                         | MS         | TM          | 31/12/2025<br>VND      | 01/01/2025<br>VND      |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)</b>            | <b>300</b> |             | <b>157.990.399.389</b> | <b>130.937.426.719</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                             | <b>310</b> |             | <b>137.990.399.389</b> | <b>110.937.426.719</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | 5.11        | 24.391.650.286         | 14.057.632.849         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        | 5.12        | 38.508.435.517         | 27.548.677.419         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | 5.13        | 4.376.437.084          | 2.202.099.837          |
| 4. Phải trả người lao động                        | 314        |             | 4.035.091.962          | 2.525.341.023          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        | 5.14        | 20.731.010.118         | 13.774.134.162         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 318        | 5.15        | 200.898.182            | 200.898.182            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        | 5.16        | 38.578.776.822         | 36.813.517.185         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | 5.17        | 7.020.470.475          | 13.655.855.596         |
| 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi                       | 322        |             | 147.628.943            | 159.270.466            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                             | <b>330</b> |             | <b>20.000.000.000</b>  | <b>20.000.000.000</b>  |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 338        | 5.17        | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>              | <b>400</b> |             | <b>58.310.933.709</b>  | <b>57.714.300.593</b>  |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                          | <b>410</b> | <b>5.18</b> | <b>58.310.933.709</b>  | <b>57.714.300.593</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 55.000.000.000         | 55.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền<br>biểu quyết       | 411a       |             | 55.000.000.000         | 55.000.000.000         |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 1.979.507.497          | 1.979.507.497          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 1.331.426.212          | 734.793.096            |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ<br>trước | 421a       |             | -                      | -                      |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                      | 421b       |             | 1.331.426.212          | 734.793.096            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440 = 300+400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>216.301.333.098</b> | <b>188.651.727.312</b> |

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

*Thanh*

Nguyễn Thị Thanh Thanh

Kế toán trưởng

*Sang*

Lương ngọc Sang

Tổng Giám đốc



*Sang*



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

| CHỈ TIÊU                                                              | MS | TM  | Năm 2025        | Năm 2024       |
|-----------------------------------------------------------------------|----|-----|-----------------|----------------|
|                                                                       |    |     | VND             | VND            |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                             | 01 | 6.1 | 174.145.371.611 | 84.758.019.605 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                       | 02 |     | -               | -              |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)       | 10 |     | 174.145.371.611 | 84.758.019.605 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                   | 11 | 6.2 | 158.358.877.759 | 70.507.854.444 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)         | 20 |     | 15.786.493.852  | 14.250.165.161 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 21 | 6.3 | 116.419.473     | 232.215.120    |
| 7. Chi phí tài chính                                                  | 22 | 6.4 | 432.444.039     | 152.067.019    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                             | 23 |     | 432.444.039     | 152.067.019    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                   | 25 |     | -               | -              |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26 | 6.5 | 13.425.509.400  | 12.852.462.296 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | 2.044.959.886   | 1.477.850.966  |
| 11. Thu nhập khác                                                     | 31 | 6.6 | 124.268.899     | 58.201         |
| 12. Chi phí khác                                                      | 32 | 6.6 | 427.625.916     | 447.534.238    |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                       | 40 | 6.6 | (303.357.017)   | (447.476.037)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)                 | 50 |     | 1.741.602.869   | 1.030.374.929  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                       | 51 | 6.7 | 410.176.657     | 295.581.833    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                        | 52 |     | -               | -              |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)          | 60 |     | 1.331.426.212   | 734.793.096    |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                          | 70 | 6.8 | 242,08          | 114,78         |

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Thanh



Nguyễn Thị Thanh Thanh

Lương ngọc Sang

Trần Ngọc Sang

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| CHỈ TIÊU                                                             | MS | TM  | Năm 2025<br>VND  | Năm 2024<br>VND  |
|----------------------------------------------------------------------|----|-----|------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                    |    |     |                  |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                              | 01 |     | 1.741.602.869    | 1.030.374.929    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                          |    |     |                  |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                             | 02 |     | 863.205.845      | 877.658.183      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                        | 05 |     | (116.419.473)    | (232.215.120)    |
| - Chi phí lãi vay                                                    | 06 |     | 432.444.039      | 152.067.019      |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br>thay đổi vốn lưu động  | 08 |     | 2.920.833.280    | 1.827.885.011    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                      | 09 |     | (28.863.782.685) | (3.353.629.929)  |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                            | 10 |     | (3.834.173.106)  | (3.087.398.885)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                      | 11 |     | 34.013.618.689   | (7.589.447.094)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                       | 12 |     | (7.763.724)      | 121.785.201      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                | 14 |     | (432.444.039)    | (152.067.019)    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                  | 15 |     | (386.163.217)    | (371.964.662)    |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                              | 16 |     | 134.038.020      | 1.107.184.764    |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                              | 17 |     | (542.035.791)    | (1.415.669.232)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                        | 20 |     | 3.002.127.427    | (12.913.321.845) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                       |    |     |                  |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ<br>và các tài sản dài hạn khác | 21 |     | (69.444.444)     | -                |
| 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của đơn vị khác   | 24 |     | 5.000.000.000    | 10.000.000.000   |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia               | 27 |     | 116.419.473      | 232.215.120      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                            | 30 |     | 5.046.975.029    | 10.232.215.120   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                   |    |     |                  |                  |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                | 33 |     | 8.443.858.757    | 13.866.558.076   |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                                           | 34 |     | (15.079.243.878) | (6.200.326.689)  |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                           | 36 |     | (542.031.643)    | (2.130.959.849)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                         | 40 |     | (7.177.416.764)  | 5.535.271.538    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                       | 50 |     | 871.685.692      | 2.854.164.813    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                      | 60 |     | 5.030.164.624    | 2.175.999.811    |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)                        | 70 | 5.1 | 5.901.850.316    | 5.030.164.624    |

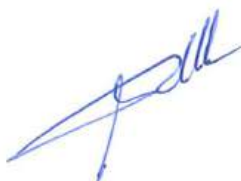
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Thanh Thanh

Lương Ngọc Sang

Trần Ngọc Sang



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty TNHH Một thành viên theo Quyết định số 11/2004/BXD ngày 11 tháng 5 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Theo quyết định số 1190/QĐ-BXD ngày 26 tháng 9 năm 2014 và Quyết định số 1526/QĐ-BXD ngày 23 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Khảo sát và Xây dựng đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100107123 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2004, Đăng ký các lần thay đổi, thay đổi lần thứ 09 ngày 13/5/2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 ngày 13/5/2025 là 55.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ đồng*), được chia thành 5.500.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là: 10.000 đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: Union Of Survey Construction Joint Stock Company,

Tên Công ty viết tắt: USCO.,

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên sàn UpCOM với mã USC.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 155 người, tại ngày 01/01/2025 là 153 người.

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Thiết kế công trình khai thác mỏ lộ thiên;
- Thiết kế, lập tổng dự toán và giám sát thi công công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình kỹ thuật hạ tầng, thiết kế quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, dân cư;
- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Đo đạc, thành lập bản đồ địa hình, đo đạc công trình, đo đạc địa chính;
- Khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn, thăm dò tài nguyên làm vật liệu xây dựng;
- Thiết kế các công trình thoát nước và xử lý nước thải;
- Thí nghiệm mẫu cơ lý, hóa, vật liệu xây dựng, môi trường và kiểm định xây dựng;
- Thăm dò và khai thác khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Gia công, sửa chữa thiết bị vật tư chuyên ngành khảo sát, xây dựng;
- Sản xuất vật tư chuyên ngành khảo sát, xây dựng;
- Kinh doanh vật tư chuyên ngành khảo sát, xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và quản lý kinh doanh khai thác bến bãi đỗ xe;
- In các ấn phẩm phục vụ cho việc sản xuất kinh doanh của Công ty (không bao gồm hoạt động xuất bản);
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ gồm phá hủy hoặc đập các tòa nhà và các công trình khác;
- Làm sạch mặt bằng xây dựng;
- Vận chuyển đất: đào, lấp, sang mặt bằng và ủi tại các mặt bằng xây dựng, tiêu nước, vận chuyển đá.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn, thăm dò tài nguyên làm vật liệu xây dựng, thí nghiệm và xây dựng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các đơn vị hạch toán phụ thuộc, trực thuộc Công ty như sau:

1. Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO tại miền Trung;
2. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định xây dựng miền Nam;
3. Chi nhánh Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO tại T.p Hồ Chí Minh;
4. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Xí nghiệp Khảo sát và Xử lý nền móng;
5. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Xí nghiệp Khảo sát Đo đạc và Xây dựng;
6. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Xí nghiệp Khảo sát địa chất và Xây dựng;
7. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Xí nghiệp Khảo sát và Đầu tư Xây dựng;
8. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định Xây dựng Hà Nội;
9. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định Xây dựng Hải Phòng;
10. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định xây dựng Quảng Ngãi;
11. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định xây dựng miền Trung.
12. Chi nhánh Công ty Cổ phần khảo sát và xây dựng Usco-Trung tâm Thí nghiệm và Kiểm định xây dựng Phú Yên.

**1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết***

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Các khoản đầu tư khác:*** Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

***Nguyên tắc kế toán nợ phải thu***

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

***Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

|                                 | <b><u>Thời gian khấu hao</u></b><br><b><u>(Số năm)</u></b> |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 25                                                         |
| Máy móc, thiết bị               | 05 - 15                                                    |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 08                                                    |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03                                                         |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không có thời hạn xác định Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước 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 trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

***Lợi thế kinh doanh***

Lợi thế kinh doanh được ghi nhận theo số liệu Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp. Lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

***Chi phí sửa chữa tài sản cố định***

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 2 năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về giá trị cho thuê cửa hàng, quầy hàng khách hàng trả trước tiền thuê; Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu, hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận 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 thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu và các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm: Doanh thu dịch vụ khảo sát, thí nghiệm, Doanh thu xây lắp.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn cung cấp dịch vụ và giá vốn hoạt động xây lắp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là chi phí đi vay vốn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế khác**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các 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 hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là tư vấn khảo sát, xây dựng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1. Tiền**

|                    | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt           | 849.039.998          | 1.185.862.814        |
| Tiền gửi ngân hàng | 5.052.810.318        | 3.844.301.810        |
| <b>Tổng</b>        | <b>5.901.850.316</b> | <b>5.030.164.624</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT****VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

|                      | 31/12/2025 (VND) |                | 01/01/2025 (VND) |                |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                      | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ | Giá gốc          | Giá trị ghi sổ |
| <b>Ngắn hạn</b>      |                  |                |                  |                |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | -                | -              | 5.000.000.000    | 5.000.000.000  |
| <b>Tổng</b>          | -                | -              | 5.000.000.000    | 5.000.000.000  |

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi trên 3 tháng ở các Ngân hàng Thương mại, với lãi suất từ 4,2% đến 5,4 %.

**5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                           | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Hà            | 16.017.621.916        | -                     |
| Công ty Cổ phần AT                        | 6.345.689.000         | 6.345.689.000         |
| Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Đông Phong | 2.086.569.824         | 5.497.112.864         |
| Công ty CP xi măng VICEM Hoàng Mai        | 4.219.949.520         | 4.219.949.520         |
| Công ty CP Đầu tư- xây dựng Ân Phong      | 3.415.118.729         | -                     |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn khác         | 38.767.743.208        | 35.115.095.352        |
| <b>Tổng</b>                               | <b>70.852.692.197</b> | <b>51.177.846.736</b> |

**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                          | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND    |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Công ty TNHH Xây dựng nền móng Long Biên | 867.894.364           | -                    |
| Chi nhánh Sơn La - Công ty Cổ phần NO    | 1.271.144.984         | 1.271.144.984        |
| Các đối tượng khác                       | 10.635.647.235        | 8.165.175.655        |
| <b>Tổng</b>                              | <b>12.774.686.583</b> | <b>9.436.320.639</b> |

**5.5. Phải thu khác**

|                         | 31/12/2025 (VND)      |          | 01/01/2025 (VND)      |          |
|-------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                         | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>         | <b>48.449.381.222</b> | -        | <b>42.586.472.546</b> | -        |
| Phải thu người lao động | 3.349.715.092         | -        | 3.366.881.738         | -        |
| Tạm ứng                 | 41.043.179.606        | -        | 36.132.137.098        | -        |
| Các đối tượng khác      | 4.056.486.524         | -        | 3.087.453.710         | -        |
| <b>Dài hạn</b>          | <b>107.000.000</b>    | -        | <b>100.000.000</b>    | -        |
| Ký cược, ký quỹ         | 107.000.000           | -        | 100.000.000           | -        |
| <b>Tổng</b>             | <b>48.556.381.222</b> | -        | <b>42.686.472.546</b> | -        |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.6. Hàng tồn kho**

|                       | 31/12/2025 (VND)      |          | 01/01/2025 (VND)      |          |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                       | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 292.737.617           | -        | 293.067.917           | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | 130.437.540           | -        | 130.437.540           | -        |
| Chi phí SX KDDD       | 39.947.153.829        | -        | 36.112.650.423        | -        |
| <b>Tổng</b>           | <b>40.370.328.986</b> | <b>-</b> | <b>36.536.155.880</b> | <b>-</b> |

**5.7. Chi phí trả trước**

|                               | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>               | <b>1.127.173.981</b> | <b>1.301.215.179</b> |
| Công cụ dụng cụ, chi phí khác | 1.127.173.981        | 1.301.215.179        |
| <b>Dài hạn</b>                | <b>5.803.327.787</b> | <b>5.621.522.865</b> |
| Công cụ dụng cụ, chi phí khác | 5.803.327.787        | 5.621.522.865        |
| <b>Tổng</b>                   | <b>6.930.501.768</b> | <b>6.922.738.044</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO  
Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

|                        | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Tổng           |
|------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ             |                           |                      |                                    |                              |                |
| Số dư tại 01/01/2025   | 35.357.413.074            | 16.253.066.150       | 9.133.471.596                      | 323.485.455                  | 61.067.436.275 |
| Tăng trong năm         | -                         | -                    | -                                  | 69.444.444                   | 69.444.444     |
| Mua trong năm          | -                         | -                    | -                                  | 69.444.444                   | 69.444.444     |
| Giảm trong năm         | -                         | 2.196.368.325        | 217.381.000                        | 210.644.546                  | 2.624.393.871  |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                         | 2.196.368.325        | 217.381.000                        | 210.644.546                  | 2.624.393.871  |
| Số dư tại 31/12/2025   | 35.357.413.074            | 14.056.697.825       | 8.916.090.596                      | 182.285.353                  | 58.512.486.848 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ |                           |                      |                                    |                              |                |
| Số dư tại 01/01/2025   | 28.534.723.626            | 15.129.449.264       | 8.951.439.232                      | 323.485.455                  | 52.939.097.577 |
| Tăng trong năm         | 653.255.600               | 177.652.466          | 26.510.742                         | 5.787.037                    | 863.205.845    |
| Khấu hao trong năm     | 653.255.600               | 177.652.466          | 26.510.742                         | 5.787.037                    | 863.205.845    |
| Giảm trong năm         | -                         | 2.196.368.325        | 217.381.000                        | 210.644.546                  | 2.624.393.871  |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                         | 2.196.368.325        | 217.381.000                        | 210.644.546                  | 2.624.393.871  |
| Số dư tại 31/12/2025   | 29.187.979.226            | 13.110.733.405       | 8.760.568.974                      | 118.627.946                  | 51.177.909.551 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI        |                           |                      |                                    |                              |                |
| Tại 01/01/2025         | 6.822.689.448             | 1.123.616.886        | 182.032.364                        | -                            | 8.128.338.698  |
| Tại 31/12/2025         | 6.169.433.848             | 945.964.420          | 155.521.622                        | 63.657.407                   | 7.334.577.297  |

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn sử dụng tại thời điểm 31/12/2025 là 23.975.984.285 đồng, tại ngày 01/01/2024 là 25.530.196.015 đồng.  
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đem đi thế chấp khoản vay Ngân hàng tại thời điểm 31/12/2025 là 1.219.364.320 đồng, (tại ngày 01/01/2025 là 588.599.864 đồng).



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

|                        | Quyền sử<br>dụng đất | Tổng          |
|------------------------|----------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                      |               |
| Số dư tại 01/01/2025   | 1.056.384.800        | 1.056.384.800 |
| Số dư tại 31/12/2025   | 1.056.384.800        | 1.056.384.800 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                      |               |
| Tại 01/01/2025         | 1.056.384.800        | 1.056.384.800 |
| Tại 31/12/2025         | 1.056.384.800        | 1.056.384.800 |

Tài sản cố định vô hình của Công ty với trị giá 1.056.384.800 đồng là Quyền sử dụng đất lâu dài của Lô A89, tờ Bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu phố mới Tân Thạnh, phường Bàn Thạch, Tp. Đà Nẵng và Số 187 Lê Thánh Tôn, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO**  
Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.10. Các khoản Đầu tư tài chính dài hạn**

|                                                            | 31/12/2025 (VND)      |                         | 01/01/2025 (VND)      |                         | Tỷ lệ góp vốn | Tỷ lệ biểu quyết |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------|
|                                                            | Giá gốc               | Giá trị hợp lý Dự phòng | Giá gốc               | Giá trị hợp lý Dự phòng |               |                  |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết                     | 20.000.000.000        | -                       | 20.000.000.000        | -                       |               |                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân | 20.000.000.000        | -                       | 20.000.000.000        | -                       | 40%           | 40%              |
| Đầu tư dài hạn khác                                        | 375.000.000           | -                       | 375.000.000           | -                       |               |                  |
| Công ty CP Bất động sản Lilama Land                        | 375.000.000           | -                       | 375.000.000           | -                       |               |                  |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>20.375.000.000</b> | <b>(*)</b>              | <b>20.375.000.000</b> | <b>(*)</b>              |               |                  |

(\*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                                 | 31/12/2025 (VND)      |                          | 01/01/2025 (VND)      |                          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                 | Giá trị ghi sổ        | Số có khả<br>năng trả nợ | Giá trị ghi sổ        | Số có khả<br>năng trả nợ |
| Xí nghiệp sản xuất cao su<br>nhựa - KDTM Phương Viên            | -                     | -                        | 176.432.000           | 176.432.000              |
| Tổng Công ty Thành An                                           | 2.017.563.765         | 2.017.563.765            | -                     | -                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng<br>và bê tông Việt Xô                  | -                     | -                        | 203.850.000           | 203.850.000              |
| Công ty Cổ phần Bê tông xây<br>dựng và thương mại<br>Phúc Thành | 2.053.589.920         | 2.053.589.920            | -                     | -                        |
| Công ty TNHH MTV Quản lý<br>KD nhà TP.Hồ Chí Minh               | 654.120.000           | 654.120.000              | 2.250.000.000         | 2.250.000.000            |
| Các đối tượng khác                                              | 19.666.376.601        | 19.666.376.601           | 11.427.350.849        | 11.427.350.849           |
| <b>Tổng</b>                                                     | <b>24.391.650.286</b> | <b>24.391.650.286</b>    | <b>14.057.632.849</b> | <b>14.057.632.849</b>    |

**5.12. Người mua trả tiền trước**

|                                                               | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                               | VND                   | VND                   |
| Công ty CP xi măng Sông Lam                                   | 5.580.668.000         | 3.536.668.000         |
| Chi nhánh Công ty TNHH Duyên Hà - Nhà máy Xi măng<br>Duyên Hà | 3.016.083.044         | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Hưng                               | 8.349.071.423         | -                     |
| Các đối tượng khác                                            | 21.562.613.050        | 24.012.009.419        |
| <b>Tổng</b>                                                   | <b>38.508.435.517</b> | <b>27.548.677.419</b> |
| <i>Số dư với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</i> | <i>68.000.000</i>     | <i>-</i>              |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.13. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

|                                                 | 01/01/2025<br>(VND)  | Số phải nộp<br>trong năm<br>(VND) | Số đã nộp<br>trong năm<br>(VND) | 31/12/2025<br>(VND)  |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                                 | <b>2.202.099.837</b> | <b>5.820.757.301</b>              | <b>3.646.420.054</b>            | <b>4.376.437.084</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                           | 1.031.237.075        | 2.627.769.371                     | 1.937.303.962                   | 1.721.702.484        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                      | 349.961.673          | 446.378.201                       | 386.163.217                     | 410.176.657          |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</i> | <i>349.961.673</i>   | <i>410.176.657</i>                | <i>386.163.217</i>              | <i>373.975.113</i>   |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước</i>     | <i>-</i>             | <i>36.201.544</i>                 | <i>-</i>                        | <i>36.201.544</i>    |
| Thuế thu nhập cá nhân                           | 60.939.871           | 234.976.145                       | 186.716.445                     | 109.199.571          |
| Thuế tài nguyên                                 | -                    | -                                 | -                               | -                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                     | 697.467.645          | 2.403.474.883                     | 991.029.380                     | 2.109.913.148        |
| Thuế Môn bài                                    | -                    | 15.500.000                        | 15.500.000                      | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác          | 62.493.573           | 92.658.701                        | 129.707.050                     | 25.445.224           |
| <b>Phải thu</b>                                 | <b>402.530.768</b>   | <b>51.517.453</b>                 | <b>95.694.322</b>               | <b>446.707.637</b>   |
| Thuế giá trị gia tăng nộp                       | 372.152.129          | (7.878.047)                       | 33.641.825                      | 413.672.001          |
| Thuế thu nhập cá nhân                           | 17.234.548           | 59.395.500                        | 52.509.000                      | 10.348.048           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                     | -                    | -                                 | 9.543.497                       | 9.543.497            |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác          | 13.144.091           | -                                 | -                               | 13.144.091           |

**5.14. Chi phí phải trả**

|                                          | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>20.731.010.118</b> | <b>13.774.134.162</b> |
| Chi phí trích trước giá thành công trình | 20.731.010.118        | 13.774.134.162        |
| <b>Tổng</b>                              | <b>20.731.010.118</b> | <b>13.774.134.162</b> |

**5.15. Doanh thu chưa thực hiện**

|                      | 31/12/2025<br>VND  | 01/01/2025<br>VND  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>200.898.182</b> | <b>200.898.182</b> |
| Doanh thu nhận trước | 200.898.182        | 200.898.182        |
| <b>Tổng</b>          | <b>200.898.182</b> | <b>200.898.182</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.16. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|                                                                                      | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                      | <b>38.578.776.822</b> | <b>36.813.517.185</b> |
| Kinh phí công đoàn                                                                   | 574.995.309           | 633.264.658           |
| Bảo hiểm xã hội                                                                      | 2.314.751.726         | 2.080.008.900         |
| Bảo hiểm y tế                                                                        | 20.166.330            | 239.901.866           |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                                                 | 23.579.304            | 119.017.321           |
| Phải trả, phải nộp khác                                                              | 35.645.284.153        | 33.741.324.440        |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại<br/>và xây dựng Tứ kỳ</i>                       | <i>5.000.000.000</i>  | <i>5.000.000.000</i>  |
| <i>Phải trả Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam</i>                                | <i>1.474.000.000</i>  | <i>1.524.000.000</i>  |
| <i>Phải trả cổ tức</i>                                                               | <i>184.052.321</i>    | <i>85.562.772</i>     |
| <i>Phải trả chi phí khoán công trình cho các Đội, Trung tâm<br/>và phải trả khác</i> | <i>28.987.231.832</i> | <i>27.131.761.668</i> |
| <b>Tổng</b>                                                                          | <b>38.578.776.822</b> | <b>36.813.517.185</b> |
| <i>Trong đó phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết<br/>minh (7.1)</i>           | <i>1.474.000.000</i>  | <i>1.524.000.000</i>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO**  
Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| 5.17. Vay và nợ thuê tài chính                                | 31/12/2025 (VND)      |                       | Phát sinh trong năm (VND) |                       | 01/01/2025 (VND)      |                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                               | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                      | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                           |                       |                       |                           |                       |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (1)              | 887.040.000           | 887.040.000           | 6.953.858.757             | 14.114.093.876        | 8.047.275.119         | 8.047.275.119         |
| Các đối tượng khác (2)                                        | 6.133.430.475         | 6.133.430.475         | 1.490.000.000             | 965.150.002           | 5.608.580.477         | 5.608.580.477         |
| Vay có lãi suất                                               | 1.300.000.000         | 1.300.000.000         | 1.100.000.000             | 121.688.468           | 321.688.468           | 321.688.468           |
| Vay không lãi suất                                            | 4.833.430.475         | 4.833.430.475         | 390.000.000               | 843.461.534           | 5.286.892.009         | 5.286.892.009         |
| <b>Vay dài hạn</b>                                            |                       |                       |                           |                       |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEA (3)                            | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        | -                         | -                     | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
|                                                               | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        | -                         | -                     | 20.000.000.000        | 20.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                                                   | <b>27.020.470.475</b> | <b>27.020.470.475</b> | <b>8.443.858.757</b>      | <b>15.079.243.878</b> | <b>33.655.855.596</b> | <b>33.655.855.596</b> |
| <b>Số dư với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)</b> | <b>1.000.000.000</b>  | <b>1.000.000.000</b>  | <b>1.700.000.000</b>      | <b>700.000.000</b>    | <b>-</b>              | <b>-</b>              |

**Trong đó:**

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 5152/2025/HDTD/BDI ngày 17 tháng 04 năm 2025; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay linh động theo từng lần nhận nợ; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh.  
Tài sản đảm bảo thế chấp khoản vay là các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng trên đất tại Tổ dân phố số 8, Phố Viên, Phường Đức Thắng, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- (2) Khoản vay không có lãi suất với số tiền 4.833.430.475 đồng;  
Trong đó: khoản Quyết toán quỹ lương trước thời điểm Cổ phần hóa tại 31/12/2025 với số tiền 4.330.690.275 đồng. Cán bộ Công nhân viên cho Công ty tạm thời vay lại để hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất và tài sản đảm bảo, khoản vay này được Công ty thanh toán dần cho Cán bộ công nhân viên.  
Một số khoản vay cá nhân khác, thời hạn vay 12 tháng và không có tài sản đảm bảo, lãi suất từ 6% đến 8,6%/năm.
- (3) Hợp đồng vay số 104/VIDEC-USCO ngày 18/12/2017, số tiền vay 20.000.000.000 đồng, lãi suất 0%, thời hạn vay trên 12 tháng, mục đích vay mua 2.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.18. Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

|                                       | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng           |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Số dư tại 01/01/2024                  | 55.000.000.000               | 1.979.507.497            | 708.478.076                          | 57.687.985.573 |
| Tăng trong năm                        | -                            | -                        | 734.793.096                          | 734.793.096    |
| Lãi trong năm trước                   | -                            | -                        | 734.793.096                          | 734.793.096    |
| Giảm trong năm                        | -                            | -                        | (708.478.076)                        | (708.478.076)  |
| Phân phối lợi nhuận                   | -                            | -                        | (103.478.076)                        | (103.478.076)  |
| Chia cổ tức                           | -                            | -                        | (605.000.000)                        | (605.000.000)  |
| Số dư tại 31/12/2024                  | 55.000.000.000               | 1.979.507.497            | 734.793.096                          | 57.714.300.593 |
| Số dư tại 01/01/2025                  | 55.000.000.000               | 1.979.507.497            | 734.793.096                          | 57.714.300.593 |
| Tăng trong năm                        | -                            | -                        | 1.331.426.212                        | 1.331.426.212  |
| Lãi trong năm nay                     | -                            | -                        | 1.331.426.212                        | 1.331.426.212  |
| Giảm trong năm                        | -                            | -                        | (734.793.096)                        | (734.793.096)  |
| Trích quỹ khen thưởng<br>phúc lợi (i) | -                            | -                        | (135.293.096)                        | (135.293.096)  |
| Chia cổ tức (ii)                      | -                            | -                        | (599.500.000)                        | (599.500.000)  |
| Số dư tại 31/12/2025                  | 55.000.000.000               | 1.979.507.497            | 1.331.426.212                        | 58.310.933.709 |

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2025 của Công ty, cụ thể:

- (i) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 18,41% lợi nhuận sau thuế năm 2024 tương đương 135.293.096 đồng;
- (ii) Chia cổ tức năm 2024 là 81,59% lợi nhuận sau thuế tương đương 599.500.000 đồng.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                                       | 31/12/2025<br>VND     | 01/01/2025<br>VND     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam | 31.766.000.000        | 31.766.000.000        |
| - Công ty Cổ phần                     |                       |                       |
| Vốn góp của đối tượng khác            | 23.234.000.000        | 23.234.000.000        |
| <b>Tổng</b>                           | <b>55.000.000.000</b> | <b>55.000.000.000</b> |

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

|                           | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| Vốn góp tại đầu năm       | 55.000.000.000  | 55.000.000.000  |
| Vốn góp tăng trong năm    | -               | -               |
| Vốn góp tại cuối năm      | 55.000.000.000  | 55.000.000.000  |
| Cổ tức đã chia            | 599.500.000     | 605.000.000     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

|                                                | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                | Cổ phiếu   | Cổ phiếu   |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành            | 5.500.000  | 5.500.000  |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng         | 5.500.000  | 5.500.000  |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 5.500.000  | 5.500.000  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                | 5.500.000  | 5.500.000  |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 5.500.000  | 5.500.000  |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000     | 10.000     |

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                       | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | VND           | VND           |
| Quỹ đầu tư phát triển | 1.979.507.497 | 1.979.507.497 |

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                | Năm 2025               | Năm 2024              |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                | VND                    | VND                   |
| Doanh thu khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác | 76.913.219.500         | 57.182.838.212        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                    | 97.232.152.111         | 27.575.181.393        |
| <b>Tổng</b>                                    | <b>174.145.371.611</b> | <b>84.758.019.605</b> |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                                              | Năm 2025               | Năm 2024              |
|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                              | VND                    | VND                   |
| Giá vốn khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác | 63.796.312.493         | 44.725.058.924        |
| Giá vốn hoạt động xây lắp                    | 95.077.801.266         | 25.782.795.520        |
| <b>Tổng</b>                                  | <b>158.874.113.759</b> | <b>70.507.854.444</b> |

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Năm 2025           | Năm 2024           |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | VND                | VND                |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 116.419.473        | 232.215.120        |
| <b>Tổng</b>                | <b>116.419.473</b> | <b>232.215.120</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.4 Chi phí tài chính**

|              | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|--------------|--------------------|--------------------|
| Lãi tiền vay | 432.444.039        | 152.067.019        |
| <b>Tổng</b>  | <b>432.444.039</b> | <b>152.067.019</b> |

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 4.013.506.631         | 4.287.703.657         |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 65.170.736            | 25.806.250            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 36.971.628            | 14.866.670            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 730.452.235           | 625.021.511           |
| Thuế phí và lệ phí        | 1.307.420.734         | 1.802.608.701         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.396.766.813         | 1.798.465.082         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 5.875.220.623         | 4.297.990.425         |
| <b>Tổng</b>               | <b>13.425.509.400</b> | <b>12.852.462.296</b> |

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

|                                                    | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                               |                      |                      |
| Thanh Lý tài sản                                   | 116.290.723          | -                    |
| Thu nhập khác                                      | 7.978.176            | 58.201               |
| <b>Tổng</b>                                        | <b>124.268.899</b>   | <b>58.201</b>        |
| <b>Chi phí khác</b>                                |                      |                      |
| Các khoản phạt chậm nộp thuế, truy thu thuế        | 195.898.308          | 229.553.442          |
| Lãi chậm nộp BHXH                                  | 103.348.141          | 151.582.452          |
| Phạt vi phạm hành chính                            | 10.000.000           | 7.000.000            |
| Lãi chậm trả tiền thuê nhà tại 65 Bis Mạc Đĩnh Chi | 118.345.500          | -                    |
| Chi phí khác                                       | 33.967               | 59.398.344           |
| <b>Tổng</b>                                        | <b>427.625.916</b>   | <b>447.534.238</b>   |
| <b>Lợi nhuận khác thuần/chi phí khác (thuần)</b>   | <b>(303.357.017)</b> | <b>(447.476.037)</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                              | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận trước thuế                                         | 1.741.602.869        | 1.030.374.929        |
| Các khoản tăng thu nhập chịu thuế                            | 309.280.416          | 447.534.236          |
| Chi phí không được trừ                                       | 10.033.967           | 66.398.342           |
| Phạt chậm nộp thuế                                           | 195.898.308          | 229.553.442          |
| Lãi chậm nộp BHXH                                            | 103.348.141          | 151.582.452          |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>                                    | <b>2.050.883.285</b> | <b>1.477.909.165</b> |
| Thuế suất thuế TNDN                                          | 20%                  | 20%                  |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 410.176.657          | 295.581.833          |
| <b>Tổng Thuế TNDN phải nộp năm hiện hành</b>                 | <b>410.176.657</b>   | <b>295.581.833</b>   |

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                        | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>Trình bày lại<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 1.331.426.212        | 734.793.096                      |
| <i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>               | -                    | (103.478.076)                    |
| <b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>1.331.426.212</b> | <b>631.315.020</b>               |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)         | 5.500.000            | 5.500.000                        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                         | <b>242,08</b>        | <b>114,78</b>                    |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(\*) Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

|                                                                 | Số đã trình bày<br>trên Báo cáo<br>Năm 2024 | Số trình bày lại<br>Năm 2024 | Chênh lệch     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)          | 734.793.096                                 | 734.793.096                  | -              |
| <i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ Khen thưởng phúc lợi</i>        | -                                           | (103.478.076)                | (103.478.076)  |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)                | 734.793.096                                 | 631.315.020                  | (103.478.076)  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 5.500.000                                   | 5.500.000                    | -              |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                  | <b>133,60</b>                               | <b>114,78</b>                | <b>(18,81)</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2025<br>VND        | Năm 2024<br>VND        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 61.222.497.299         | 24.760.974.278         |
| Chi phí nhân công                | 28.397.901.929         | 28.837.473.235         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 863.205.845            | 877.658.183            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 41.137.469.878         | 58.876.027.076         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 56.855.379.057         | 47.741.965.720         |
| <b>Tổng</b>                      | <b>188.476.454.008</b> | <b>161.094.098.492</b> |

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

| Bên liên quan                                                                                                                                                     | Mối quan hệ                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần                                                                                                           | Công ty Mẹ                                                        |
| Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng công trình vật liệu - CCBM                                                                                                        | Công ty con, cùng chịu kiểm soát/ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC                                                                                                 | Công ty con, cùng chịu kiểm soát/ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam - VCC                                                                                              | Công ty con, cùng chịu kiểm soát/ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn - CIC                                                                                                                         | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA LAND                                                                                                                          | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Châu Á Thái Bình Dương - APECO                                                                                                           | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ thiết bị và kiểm định xây dựng - CONINCO                                                                                         | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Tân Cảng                                                                                                                | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần kiểm định kỹ thuật, an toàn và tư vấn xây dựng - INCOSAF                                                                                          | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng tổng hợp - NAGECCO                                                                                                                | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Nước và môi trường Việt Nam - VIWASE                                                                                                              | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân                                                                                                        | Công ty liên kết, ảnh hưởng đáng kể của Công ty mẹ                |
| Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các cá nhân liên quan đến thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác | Ảnh hưởng đáng kể                                                 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Thu nhập của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác**

|                          | Mối quan hệ                               | Chi tiết giao dịch | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng quản trị</b> |                                           |                    |                      |                      |
| Ông Nguyễn Trọng Thoáng  | Chủ tịch HĐQT, từ ngày 28/4/2025          | Lương và Thù lao   | 216.000.000          | -                    |
| Ông Vũ Văn Định          | Chủ tịch đến ngày 28/4/2025               | Lương và Thù lao   | 108.000.000          | 324.000.000          |
| Ông Trần Ngọc Sang       | TVHĐQT, Tổng Giám đốc, từ ngày 28/4/2025  | Lương và Thù lao   | 208.000.000          | -                    |
| Ông Trần Minh Đức        | TVHĐQT, Phó Tổng Giám đốc                 | Lương và Thù lao   | 184.000.000          | -                    |
| Ông Trần Mạnh Long       | Thành viên                                | Thù lao            | 24.000.000           | 24.000.000           |
| Bà Trần Linh Trang       | Thành viên                                | Thù lao            | 24.000.000           | 24.000.000           |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                                           |                    |                      |                      |
| Bà Vũ Thị Thanh Huyền    | Trưởng Ban kiểm soát, từ ngày 28/4/2025   | Lương              | 184.000.000          | -                    |
| Ông Lương Ngọc Sang      | Trưởng Ban kiểm soát, đến ngày 28/4/2025  | Lương và Thù lao   | 92.000.000           | 276.000.000          |
| Bà Nguyễn Thị Minh Thúy  | Thành viên                                | Thù lao            | 18.000.000           | 18.000.000           |
| Bà Lê Thị Chuyên         | Thành viên                                | Thù lao            | 18.000.000           | 18.000.000           |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                                           |                    |                      |                      |
| Ông Nguyễn Trọng Thoáng  | TVHĐQT, Tổng Giám đốc, đến ngày 28/4/2025 | Lương và Thù lao   | 104.000.000          | 312.000.000          |
| Ông Trần Ngọc Sang       | TVHĐQT, Tổng Giám đốc, từ ngày 28/4/2025  | Lương và Thù lao   | 92.000.000           | 276.000.000          |
| Ông Trần Minh Đức        | Phó Tổng Giám đốc                         | Lương và Thù lao   | 92.000.000           | 276.000.000          |
| Ông Lư Tuấn Anh          | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13/6/2025       | Lương              | 141.000.000          | -                    |
| <b>Kế toán trưởng</b>    |                                           |                    |                      |                      |
| Bà Vũ Thị Thanh Huyền    | Kế toán trưởng đến ngày 28/4/2025         | Lương              | 92.000.000           | 276.000.000          |
| Ông Lương Ngọc Sang      | Kế toán trưởng từ ngày 28/4/2025          | Lương              | 184.000.000          | -                    |
| <b>Tổng</b>              |                                           |                    | <b>1.781.000.000</b> | <b>1.824.000.000</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Các giao dịch khác với bên liên quan**

|                                                         | Mối quan hệ       | Chi tiết giao dịch          | Năm 2025<br>VND | Năm 2024<br>VND |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Tiền cổ tức                 | 346.249.400     | 349.426.000     |
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Thù lao                     | 24.000.000      | 24.000.000      |
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Trả lợi nhuận các năm trước | 50.000.000      | -               |
| Bà Trần Thị Lan                                         | Ảnh hưởng đáng kể | Cho công ty vay             | 1.700.000.000   | -               |
| Bà Trần Thị Lan                                         | Ảnh hưởng đáng kể | Công ty trả vay             | 700.000.000     | -               |

**Số dư với Các bên liên quan khác**

| Các khoản phải thu khác                                 | Tính chất giao dịch | 31/12/2025<br>VND | 01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ          | Khoản khác        | 8.840.197         |

| Các khoản phải trả                                      | Mối quan hệ       | Chi tiết giao dịch       | 31/12/2025<br>VND    | 01/01/2025<br>VND    |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải trả khác</b>                                    |                   |                          | <b>1.474.000.000</b> | <b>1.524.000.000</b> |
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Lợi nhuận phải trả       | 1.450.000.000        | 1.500.000.000        |
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Phải trả khác            | 24.000.000           | 24.000.000           |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                         |                   |                          |                      |                      |
| Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần | Công ty Mẹ        | Người mua trả tiền trước | 68.000.000           | -                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                     |                   |                          |                      |                      |
| Bà Trần Thị Lan                                         | Ảnh hưởng đáng kể | Phải trả vay             | 1.000.000.000        | -                    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT  
VÀ XÂY DỰNG - USCO**

Số 91 Phùng Hưng, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà  
Nội, Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

*Thanh*

**Nguyễn Thị Thanh Thanh**

Kế toán trưởng

*Sang*

**Lương Ngọc Sang**

Tổng Giám đốc



**Trần Ngọc Sang**

