

Số: 122/2026/BCTN/KSXD

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO NĂM 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán.

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG-USCO**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0100107123 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 13/05/2025.

- Vốn điều lệ: 55.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 55.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: Số 91 Phùng Hưng, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

- Số điện thoại: (84-24). 38252725

- Số fax: (84-24). 38245708

- Website: <https://usco.vn/>

- Mã cổ phiếu (nếu có): **USC**

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO, được chuyển đổi từ Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Khảo sát và Xây dựng. Trước tháng 7/2006, Công ty trực thuộc Bộ Xây dựng, từ ngày 21/7/2006 Công ty trực thuộc Tổng công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam-CTCP thuộc Bộ Xây dựng. Tiền thân của Công ty là Viện Khảo sát địa chất trực thuộc Bộ Kiến trúc (Nay là Bộ Xây dựng) được thành lập ngày 06/10/1960 theo Quyết định số 746/BKT ngày 06/10/1960 của Bộ Kiến trúc.

Ngày 14/4/1964 được chuyển Viện Khảo sát địa chất thành Viện Khảo sát đo đạc trực thuộc Bộ Kiến trúc (nay là Bộ Xây dựng) theo Quyết định số 415/BKT ngày 14/4/1964 của Bộ Kiến trúc.

Từ 30/5/1975 chuyển Viện Khảo sát đo đạc thành Công ty Khảo sát đo đạc trực thuộc Bộ theo Quyết định số 292/BXD ngày 30/5/1975 Bộ Xây dựng.

Từ tháng 8/1976 chia tách Công ty Khảo sát đo đạc thành 2 Công ty: Công ty Khảo sát Vật liệu xây dựng và Công ty Khảo sát đo đạc.

Từ 07/7/1978 thành lập Liên hiệp các xí nghiệp Khảo sát xây dựng trên cơ sở hợp nhất hai Công ty (Khảo sát vật liệu xây dựng và Khảo sát đo đạc) theo Quyết định số 1187/BXD-TCCB ngày 07/7/1978 của Bộ Xây dựng. Tên tiếng Anh là Union of Survey Companies, tên viết tắt là USCO.

Từ 06/01/1996 thành lập Công ty Tư vấn Khảo sát đo đạc trên cơ sở chấm dứt hoạt động của Liên hiệp các xí nghiệp khảo sát xây dựng theo Quyết định số 17/BXD-TCLĐ ngày 06/01/1996 của Bộ Xây dựng.

Từ 19/3/1997 đổi tên Công ty Tư vấn Khảo sát và đo đạc thành Công ty Khảo sát và Xây dựng (USCO) theo Quyết định số 166/BXD-TCLĐ ngày 19/3/1997 của Bộ Xây dựng.

Từ 11/5/2004 chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Khảo sát và Xây dựng (USCO) theo Quyết định số 11/QĐ-BXD ngày 11/5/2004 của Bộ Xây dựng.

Từ 04/10/2004 sửa đổi tên đầy đủ Công ty TNHH một thành viên Khảo sát và Xây dựng thành Công ty TNHH nhà nước một thành viên Khảo sát và Xây dựng (USCO) theo Quyết định số 1546/QĐ-BXD ngày 04/10/2004 của Bộ Xây dựng.

Từ ngày 21/7/2006 Chuyển Công ty TNHH nhà nước MTV Khảo sát và Xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng sang trực thuộc Tổng công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam, Bộ Xây dựng theo Quyết định số 1061/QĐ-BXD ngày 21/7/2006 của Bộ Xây dựng.

Ngày 26/9/2014, Công ty được phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên Khảo sát và Xây dựng thành công ty cổ phần theo quyết định số 1190/QĐ-BXD và được điều chỉnh bởi Quyết định 1526/QĐ-BXD ngày 23/12/2014 của Bộ Xây dựng.

Ngày 10/12/2014, Công ty đã tổ chức thành công bán đấu giá lần đầu ra bên ngoài tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Trong đó:

- Số cổ phần đưa ra đấu giá: 1.618.500 cổ phần
- Giá khởi điểm: 10.100 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần bán được 1.618.500 cổ phần
- Giá đấu thành công bình quân: 10.111 đồng/cổ phần
- Tổng số nhà đầu tư trúng giá: 24 NĐT
- Tổng giá trị cổ phần bán được: 16.364.950.000 đồng

Ngày 31/12/2014, Công ty tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông lần đầu.

Ngày 12/01/2015, Công ty TNHH Một thành viên Khảo sát và Xây dựng được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107123, đăng ký lần đầu ngày 15/10/2004 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp với vốn điều lệ là 55.000.000.000 đồng.

Ngày 8/12/2016, Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 8055/UBCK-GSDC của UBCKNN.

Ngày 5/01/2017, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 07/2017/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 5.500.000 cổ phiếu.

Ngày 6/02/2017, Công ty chính thức đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường UPCOM.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

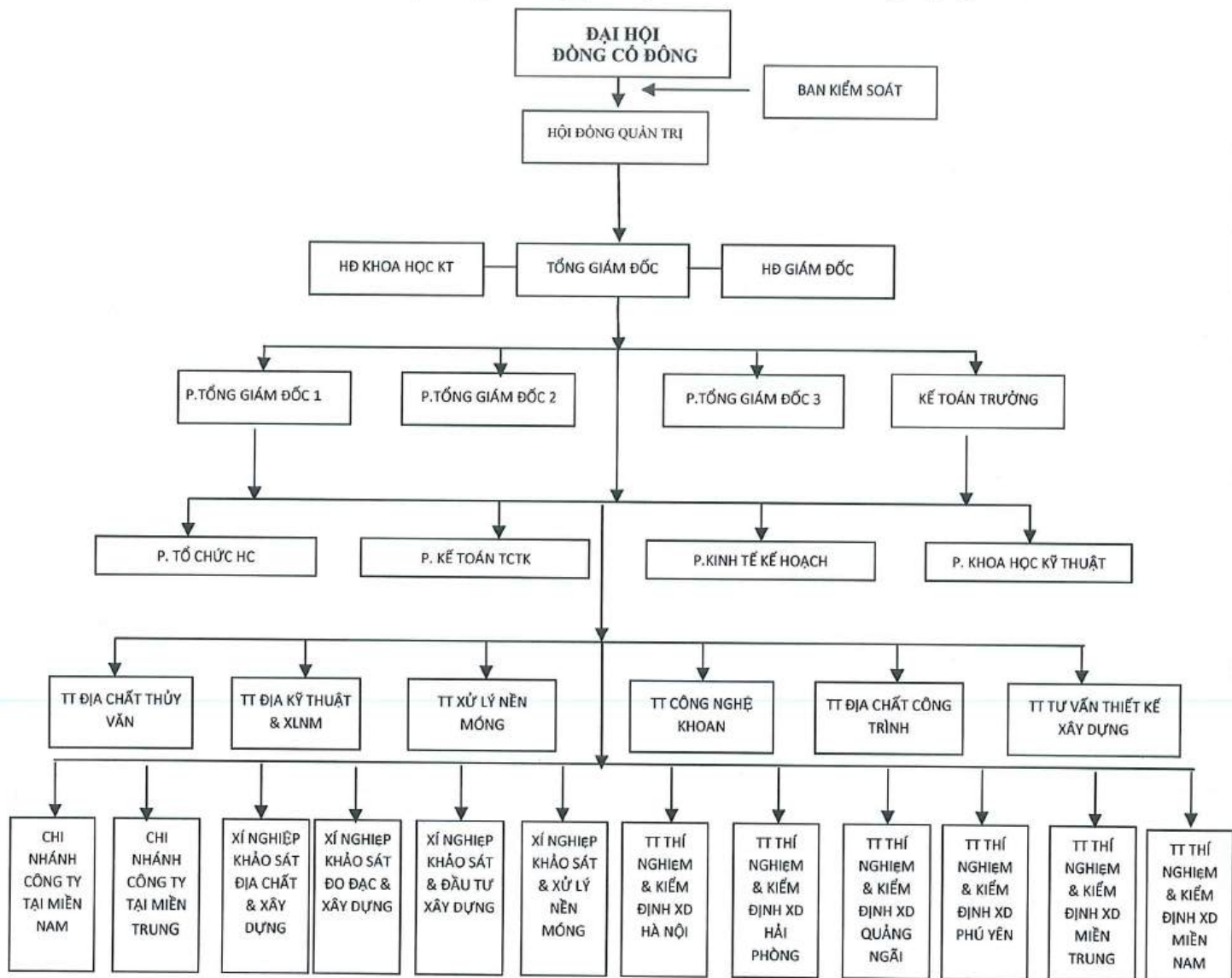
- Tư vấn khảo sát, thiết kế và xây lắp cho các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy điện, cấp nước, thoát nước và môi trường; Khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn, thăm dò VLXD, đo đạc địa hình, thăm dò các mỏ kim loại, xử lý nền móng các công trình xây dựng; đầu tư các dự án bất động sản; Tư vấn xây dựng, kiểm định chất lượng xây dựng và công tác thí nghiệm. Cụ thể như sau:

- Thiết kế công trình khai thác mỏ lộ thiên;
- Thiết kế, lập tổng dự toán và giám sát thi công các 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;
- Thí nghiệm vật liệu và kiểm định xây dựng công trình
- 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.

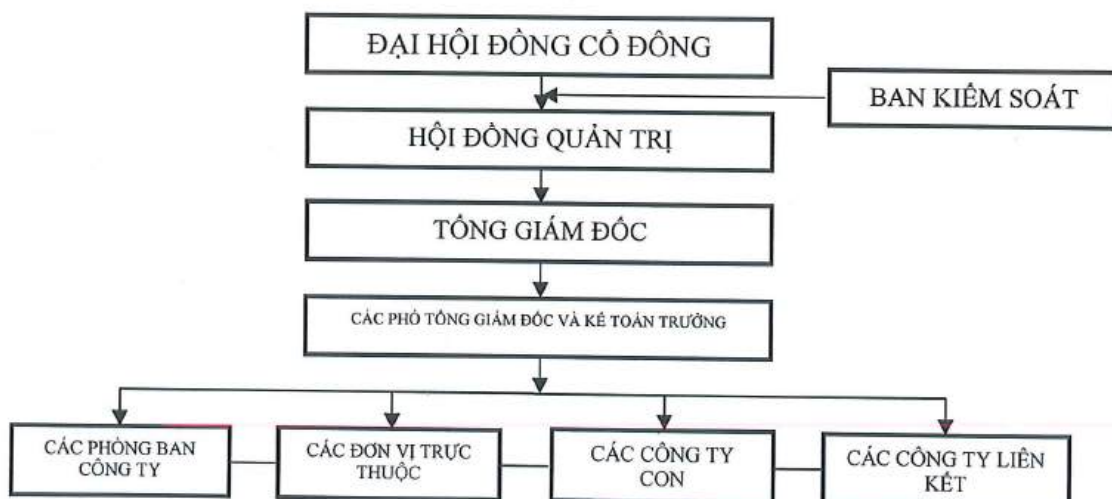
- Thiết kế các công trình thoát nước và xử lý nước thải.
- Địa bàn kinh doanh: Hiện tại Công ty cung cấp dịch vụ trên địa bàn khắp cả nước.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại Hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.
- Cơ cấu tổ chức – quản lý Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO



+ Cơ cấu bộ máy quản lý:



Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty.

Tổng Giám đốc: Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phó Tổng Giám đốc: Phó Tổng giám đốc giúp việc cho Tổng giám đốc điều hành một hoặc một số lĩnh vực của Công ty theo sự phân công hoặc ủy quyền của Tổng Giám đốc.

Kế toán trưởng: Kế toán trưởng phụ trách thực hiện công tác tài chính, kế toán thống kê của Công ty.

Các phòng ban chức năng Công ty: Thực hiện các chức năng quản lý theo nhiệm vụ được phân công, bao gồm:

- Phòng Tổ chức Hành chính.
- Phòng Kế toán tài chính thống kê.
- Phòng Kinh tế Kế hoạch.
- Phòng Khoa học kỹ thuật.
- Ban Quản lý dự án.

Các đơn vị sản xuất trực thuộc Công ty: Thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh gồm các Trung tâm:

- Trung tâm Địa chất thủy văn
- Trung tâm Địa chất công trình
- Trung tâm Địa kỹ thuật xử lý nền móng.
- Trung tâm Công nghệ khoan
- Trung tâm Xử lý nền móng
- Trung tâm Tư vấn Thiết kế xây dựng

Hiện nay, Công ty có 12 đơn vị thành viên là các Chi nhánh hạch toán phụ thuộc, có con dấu và tài khoản riêng. Các đơn vị trực thuộc của Công ty hiện có trụ sở nằm trên nhiều địa phương trong cả nước.

4. Định hướng phát triển

Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO, lấy những lĩnh vực truyền thống như Khảo sát Địa chất công trình, Địa chất thủy văn, Thăm dò VLXD, thăm dò các mỏ khoáng sản, Đo đạc địa hình, Đo đạc công trình, Thí nghiệm vật liệu kiểm định công trình là chính, mở rộng các lĩnh vực khác như Xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, Xử lý nền móng các công trình xây dựng; Đầu tư các dự án bất động sản trên cơ sở tiềm năng sẵn có của Công ty.

5. Các rủi ro:

- Rủi ro về lãi suất: Trong năm, lãi suất ngân hàng biến động cả chiều huy động và chiều cho vay. Công ty chỉ vay ngân hàng số lượng không nhiều, ít ảnh hưởng bởi lãi suất.

- Rủi ro về lạm phát: Tình hình lạm phát trong năm qua không ổn định, giá cả thép, bê tông, nhiên liệu, bột bentonit, mũi khoan, cần khoan, ống chống, giấy in, mực in, giá nhân công biến động tăng gây ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của công ty.

- Rủi ro về tăng trưởng kinh tế: Nền kinh tế nói chung có phục hồi, nguồn công việc có chiều hướng tốt lên nhưng thị trường cạnh tranh ngày càng khốc liệt.

- Rủi ro về ngành nghề: Công ty vẫn coi khảo sát địa chất, địa hình, khoan thăm dò nguồn nguyên liệu, thí nghiệm mẫu, thí nghiệm vật liệu... là thế mạnh chủ lực. Tuy nhiên, hiện nay có rất nhiều doanh nghiệp mở thêm các ngành nghề này nên giá cả rất thấp tạo ra sự cạnh tranh khốc liệt vì vậy thị trường của công ty bị càng thu hẹp. Ảnh hưởng rất lớn đến sản lượng, doanh thu và lợi nhuận cũng như đời sống của người lao động trong công ty.

- Rủi ro về chậm thanh toán của bên A, Công ty đang đẩy mạnh lĩnh vực thi công xây dựng công trình dân dụng, xử lý khoan cọc nhồiDo vậy việc chậm thanh toán của bên A cũng gây rủi ro về dòng tiền, lãi suất vay ngân hàng và lợi nhuận của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

a, Đánh giá chung

Thực hiện Nghị quyết số 19/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Ngay từ những ngày đầu năm, Ban lãnh đạo Công ty đã triển khai các biện pháp quyết liệt nhằm thực hiện tốt nhất nhiệm vụ kế hoạch năm. Cán bộ lãnh đạo Công ty, thủ trưởng các Phòng ban, các đơn vị trực thuộc đều phải quán triệt một tinh thần cao nhất đó là hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đã đề ra, thể hiện những điểm chính sau:

1. Phấn đấu để thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chính năm 2025.

2. Tình hình tài chính lành mạnh đảm bảo thanh khoản tốt. Chú trọng thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền lương, thuế và các khoản nợ.

3. Thực hiện nghiêm chỉnh, đúng các quy định về công tác quản lý tài chính; chấp hành tốt các luật thuế, luật bảo hiểm, luật lao động ... *(tuy nhiên một số Chi nhánh do doanh thu thấp đã thực hiện chưa tốt, còn nợ đọng).*

4. Nguồn vốn của doanh nghiệp được bảo toàn và phát triển, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Chế độ, đời sống, thu nhập của Người lao động được ổn định.

5. Tăng cường công tác thu hồi công nợ, công tác kiểm tra, giám sát, nghiệm thu, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và chống thất thoát, lãng phí, nâng cao chất lượng, hiệu quả trong sản xuất.

6. Công tác kiện toàn bộ máy quản lý của Công ty đã được thực hiện đồng bộ, thường xuyên ở các phòng ban và các đơn vị trực thuộc. Năm 2025 Công ty đã triển khai công tác quy hoạch, sắp xếp, miễn nhiệm, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại một số cán bộ cấp Công ty và các Chi nhánh. Các đồng chí được bổ nhiệm đã từng bước

nắm bắt công tác quản lý, tiếp cận thị trường để ổn định điều hành, phát triển sản xuất.

7. Công tác quản trị: Xây dựng hoàn thiện và triển khai tốt các quy chế quản lý, nội quy, quy định nội bộ. Phân công và giao nhiệm vụ cho mỗi cấp rõ ràng, đúng chức trách nhiệm vụ, công tác tổ chức nhân sự ở các phòng và các chi nhánh của Công ty được đánh giá nghiêm túc đảm bảo tính kế thừa và phát triển.

8. Hệ thống các văn bản, quy định, quy trình được triển khai theo đúng quy định. Liên tục cập nhật và phổ biến kịp thời các chế độ chính sách mới ban hành của Nhà nước, quy định của Pháp luật nhằm đáp ứng kịp thời đáp ứng công tác quản lý và điều hành sản xuất.

9. Theo dõi bám sát các hướng dẫn của Chính phủ và Thành phố đã đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

b, Những nét chính về kết quả kinh doanh năm 2025

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Thực hiện KH 2025
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đg	110.000	200.565	182%
2	Doanh thu (không thuế VAT)	Tr.đg	100.000	174.145	174%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đg	1.500	1.741	116%
4	Tổng các khoản nộp Ngân sách	Tr.đg		3.742	
5	Lao động và thu nhập				
5.1	Lao động sử dụng b/quân trong năm	Người		155	
5.2	Thu nhập bình quân 1 người/ tháng	Tr.đg	7,5	7,53	

Kết quả tổng hợp trên cho thấy các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đều vượt so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua. Trong năm mặc dù nguồn công việc có chiều hướng tốt lên nhưng hiệu quả sản xuất kinh doanh vẫn chưa được như kỳ vọng do một số nguyên nhân sau:

-Mảng hoạt động chính của USCO là khảo sát địa chất, đo vẽ bản đồ, thí nghiệm kiểm định, thăm dò mỏ vật liệu các năm trước thường chiếm phần lớn tỷ trọng sản lượng, doanh thu và có tỷ suất lợi nhuận cao. Trong ba năm trở lại đây các hợp đồng Công ty ký được phải cạnh tranh rất khốc liệt về giá, giá ký hợp đồng giảm so các năm trước, bên cạnh đó giá đầu vào như thuê mướn nhân công, máy móc thiết bị và nhiên liệu tăng cao dẫn đến tỷ suất lợi nhuận thấp.

-Trong các năm gần đây Công ty đã chú trọng chuyển hướng sang lĩnh vực xây lắp nhà dân dụng và khoan cọc nhồi. Đến nay lĩnh vực này đã dần chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu sản phẩm và đã gia tăng đáng kể giá trị sản lượng và doanh

thu hàng năm của Công ty. Tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận trong lĩnh vực này không cao do chi phí thuê máy móc thiết bị, vật tư thi công biến động. Cơ sở vật chất của Công ty hiện nay chỉ có các thiết bị phụ trợ, công cụ dụng cụ, nhân lực thi công là chưa đủ, thậm chí là rất đơn sơ, mất quyền chủ động trong đấu thầu và trong thi công, phải chấp nhận giảm lợi nhuận để thuê máy hoặc thuê thầu phụ đáp ứng được tiến độ đã ký kết hợp đồng. Các hợp đồng ký được thời thực hiện nhanh (khoảng 2 đến 3 tháng phải xong 1 dự án), giá trị hợp đồng lớn do vậy tiềm ẩn nhiều rủi ro về vốn và dòng tiền trong sản xuất do việc chậm thanh toán tiền của Bên A, cũng như áp lực thanh toán với các nhà thầu phụ và các đơn vị cung cấp vật tư. Điều đó đã ảnh hưởng đến dòng tiền sản xuất chung và chịu áp lực lãi vay tài chính lớn.

Những khó khăn trên đã ảnh hưởng trực tiếp tới việc làm, thu nhập của người lao động và làm giảm lợi nhuận của Công ty.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Trần Ngọc Sang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Lư Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
3	Trần Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
4	Lương Ngọc Sang	Kế toán trưởng

- Tóm tắt lý lịch thành viên Ban điều hành:

1. Ông: Trần Ngọc Sang	Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Giới tính:	Nam
- Ngày sinh:	23/3/1967
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Số chứng minh nhân dân:	037067000035
- Dân tộc:	Kinh
- Địa chỉ thường trú:	CH11 – phường Phú Diễn – tp. HN
-Điện thoại:	0987666889
- Trình độ văn hóa:	12/12
- Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Địa chất công trình
- Quá trình công tác:	
+ Từ tháng 01/1997 đến tháng 10/2005	Công tác tại Công ty Tư vấn Xây dựng dân dụng Việt Nam
+ Từ tháng 01/2006 đến tháng 10/2009	Phó giám đốc XN Khảo sát và KĐXD, Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam
+ Từ tháng 11/2009 đến tháng 7/2010	Giám đốc Trung tâm Địa kỹ thuật và Xử lý nền móng – Công ty TNHH NN MTV Khảo sát và Xây dựng
+ Từ 08/8/2010 đến 31/12/2014	Phó tổng giám đốc Công ty TNHH NN MTV Khảo sát và Xây dựng nay là Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ Từ 01/2015 đến 5/5/2025	Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ Từ 6/5/2025 đến nay	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức	Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc công ty

phát hành	
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân nắm giữ	40.084 cổ phần, chiếm 0,72% VDL
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở công ty khác	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không

2. Ông: Lư Tuấn Anh	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Giới tính:	Nam
- Ngày sinh:	14/9/1980
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Số chứng minh nhân dân:	036080014620
- Dân tộc:	Kinh
- Địa chỉ thường trú:	P1510, CT4A2, Bắc Linh Đàm, phường Định Công, thành phố Hà Nội
-Điện thoại:	0985039966
- Trình độ văn hóa:	12/12
- Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:	
+ Từ 10/2002-08/2009	Công tác tại Công ty Than Quang Hanh – TKV
+ Từ 19/08/2009 -07/2013	Nhân viên phòng Tổ chức Lao động Công ty TNHH NN MTV Khảo sát và xây dựng (nay là Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO)
+ Từ 01/08/2013 - 6/2015	Phó phòng Tổ chức Lao động Công ty Khảo sát và Xây dựng
+ Từ 16/05/2015 – 8/2023	Trưởng phòng Tổ chức lao động Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ Từ 9/2023 - 9/06/2025	Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ Từ 10/06/2025 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Phó Tổng giám đốc công ty
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân nắm giữ	6.176 cổ phần, chiếm 0,112% VDL
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở công ty khác	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không

3. Ông: Trần Minh Đức	Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Giới tính:	Nam
- Ngày sinh:	27/8/1977
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Số chứng minh nhân dân:	001077001468
- Dân tộc:	Kinh
- Địa chỉ thường trú:	P302, E6 phường Kim Liên, Thành Phố Hà Nội
- Điện thoại:	0983525060
- Trình độ văn hóa:	12/12
- Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Địa chất khoáng sản và thăm dò
- Quá trình công tác:	
+ 1/2001 đến tháng 10/2006	Cán bộ kỹ thuật phòng Khoa học kỹ thuật – Công ty Khảo sát và Xây Dựng
+ Từ tháng 11/2006 đến tháng 05/2013	Phó trưởng phòng khoa học kỹ thuật – Công ty TNHH nhà nước MTV Khảo sát và Xây dựng
+ Từ tháng 05/2013 đến tháng 12/2014	Phó trưởng phòng phụ trách phòng khoa học kỹ thuật - Công ty TNHH nhà nước MTV Khảo sát và Xây dựng
+ Từ tháng 01/2015 đến tháng 05/2015	Phó trưởng phòng phụ trách phòng khoa học kỹ thuật - Công ty cổ phần khảo sát và xây dựng – USCO
+ Từ 05/2015 đến 03/2017	Trưởng phòng khoa học kỹ thuật – Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO
+ Từ 01/04/2017 đến 31/12/2024	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO kiêm trưởng phòng Khoa học kỹ thuật.
+ Từ 1/1/2025 đến 27/4/2025	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO kiêm trưởng phòng Khoa học kỹ thuật kiêm Giám đốc Xi nghiệp Khảo sát và Xử lý nền móng
+ Từ 28/4/2025 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO kiêm trưởng phòng Khoa học kỹ thuật kiêm Giám đốc Xi nghiệp Khảo sát và Xử lý nền móng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Thành viên HĐQT kiêm phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khảo sát và Xây dựng – USCO kiêm trưởng phòng Khoa học kỹ thuật kiêm Giám đốc Xi nghiệp Khảo sát và Xử lý nền móng
Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
Số cổ phần cá nhân nắm giữ	1.900 cổ phần, chiếm 0.034% VDL
Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở công ty khác	Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không

4. Ông Lương Ngọc Sang	Chức vụ: Kế toán trưởng
- Giới tính:	Nam
- Ngày sinh:	14/3/1979
- Quốc tịch:	Việt Nam

4. Ông Lương Ngọc Sang	Chức vụ: Kế toán trưởng
- Số chứng minh nhân dân:	033079006262
- Dân tộc:	Kinh
- Địa chỉ thường trú:	Tổ 5 phường Long Biên – Hà Nội
- Điện thoại	090 2200363
- Trình độ văn hóa:	12/12
- Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:	
+ 11/2003 – 07/2016	Nhân viên Phòng Kế toán tài chính thống kê Công ty TNHH NN MTV Khảo sát và Xây dựng nay là Công ty CP Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ 08/2016 – 04/2020	Phó phòng Kế toán tài chính thống kê Công ty CP Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ 05/2020 – 04/2025	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Khảo sát và Xây dựng – USCO
+ 06/05/2025 đến nay	Kế toán trưởng ở Công ty CP Khảo sát và Xây dựng – USCO
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức phát hành	Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác	Không
- Số cổ phần nắm giữ	800 cổ phần chiếm 0,0014% VDL
- Những người có liên quan nắm giữ cùng cổ phiếu	Không
- Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở công ty khác	Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích của Công ty	Không
- Các khoản nợ đối với Công ty	Không
- Hành vi vi phạm pháp luật	Không

- Những thay đổi trong ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm
1	Trần Ngọc Sang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	06/05/2025
2	Lư Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	10/06/2025
3	Trần Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	
4	Lương Ngọc Sang	Kế toán trưởng	06/05/2025

Số lượng cán bộ, nhân viên: (thời điểm 31/12/2025)

Nội dung	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Phân loại theo thời hạn hợp đồng		
Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	0	
Người đại diện phần vốn của Cty tại Cty Liên kết		
Hợp đồng không xác định thời hạn (A)	153	98%
Hợp đồng thời hạn từ 1 đến 3 năm (B)	3	2%
Lao động dưới 1 năm	0	
Phân loại theo trình độ lao động		
Trên đại học	14	8,9%
Kỹ sư, cử nhân	94	60,3%
Cao đẳng, Trung cấp	19	12,2%
Sơ cấp, công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông	29	18,6%%
Phân loại theo giới tính		
Nam	110	
Nữ	46	
Phân loại theo độ tuổi lao động		
Dưới 26	0	
Từ 26 – 30	5	
Từ 31- 50	120	
Từ 51 – 60	31	
Phân loại theo địa điểm		
Khối cơ quan Công ty	44	
Tại chi nhánh (<i>đơn vị trực thuộc</i>)	112	
Người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty LK (<i>Cty Cổ phần SDC – USCo</i>)		

- USCO có nguồn nhân lực với chất lượng cao, đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý và lao động có trình độ đại học và trên đại học. Với ngành nghề kinh doanh chủ yếu là tư vấn Khảo sát phục vụ cho xây dựng, USCO luôn đặt mục tiêu là doanh nghiệp khoa học - sản xuất và có những điểm mạnh sau:

- Cơ cấu đội ngũ lao động tương đối phù hợp về trình độ (theo các cấp độ đào tạo khác nhau phù hợp với công việc đảm nhận) và về kinh nghiệm làm việc.

- Đội ngũ cán bộ được đào tạo tương đối bài bản, có kiến thức và kỹ năng tốt về các lĩnh vực công ty đang hoạt động.

- Hầu hết cán bộ, công nhân viên đều có tâm huyết, gắn bó với Công ty với 98% tổng số lao động có hợp đồng không xác định thời hạn. Các cán bộ công nhân viên trong Công ty đều có ý thức xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh, chấp hành tốt kỷ luật lao động, có kỹ năng làm việc tốt.

- Về lao động và trình độ lao động: hiện tại, Công ty có 156 người; trong đó:

+ 110 nam; 46 nữ, cán bộ trên đại học, chiếm 8,9 %/tổng lao động của Công ty; 94 cán bộ đại học, chiếm 64,3 % /tổng lao động của Công ty.

+ 48 cán bộ cao đẳng, trung cấp, công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông, chiếm 30,8 %/ tổng lao động của Công ty.

Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp: Hàng năm Công ty đều tạo điều kiện cho CBCNV tham gia tập huấn, cập nhật các chế độ, chính sách mới, cập nhật công nghệ mới, đào tạo nâng lương, nâng bậc ...

3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng của Công ty:

+ Dự án số 5 Lạc Long Quân: USCO đã góp vốn 20 tỷ vào công ty CP số 5 Lạc Long Quân theo quy định để thực hiện dự án, Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện đã thi công cọc thí nghiệm nhưng phải tạm dừng do chưa được cấp phép xây dựng (bị vướng bởi Nghị định 167/2017, NĐ67/2021 và các quy định khác của TP Hà Nội). USCO cùng đối tác tiếp tục theo dõi chờ hướng dẫn của cơ quan quản lý Nhà nước để hoàn thiện thủ tục pháp lý.

+ Dự án tại thôn Tứ Kỳ, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội: Dự án đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, chưa được cấp phép xây dựng (bị vướng bởi Nghị định 167/2017 và NĐ 67/2021 và các quy định khác của TP Hà Nội). USCO cùng đối tác tiếp tục theo dõi chờ hướng dẫn của cơ quan quản lý Nhà nước để hoàn thiện các thủ tục pháp lý.

+ Dự án 303 Trịnh Đình Trọng tại TP HCM: UBND TP HCM đã xin ý kiến Bộ Tài Chính và Bộ Xây dựng về việc thu hồi khu đất này. Ngày 17/10/2017 Bộ tài chính ban hành văn bản số 13945/BTC-QLCS gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc: xem xét quyết định thu hồi đất tại số 303 đường Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú và thực hiện việc giao đất, cho thuê đất đối với đất đã thu hồi để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai. Ngày 10/4/2020 Bộ xây dựng ban hành văn bản số 1665/BXD-KHTC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh thống nhất với ý kiến của Bộ tài chính tại văn bản số 13945/BTC-QLCS ngày 17/10/2017. Hiện Công ty đang quản lý làm kho chứa thiết bị máy móc.

+ Dự án 226 Trịnh Đình Trọng, TP Hồ Chí Minh: Hiện đã ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thiết kế, lập dự toán đầu tư và đang triển khai hồ sơ xin cấp phép xây dựng nhà văn phòng cho 02 đơn vị tại TP HCM.

Việc chưa được TP Hà Nội, TP HCM giao đất để thực hiện các dự án theo kế hoạch đã gây áp lực đóng thuế đất hàng năm của Công ty, ảnh hưởng xấu đến lợi nhuận và thu nhập của người lao động.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính (đơn vị tính đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	188.651.727.312	216.301.333.098	14,66%
Doanh thu thuần	84.758.019.605	174.145.371.611	105,46%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.477.850.966	2.044.959.886	38,37%
Lợi nhuận khác	-447.476.037	-303.357.017	32,21%
Lợi nhuận trước thuế	1.030.374.929	1.741.602.869	69,03%
Lợi nhuận sau thuế	734.793.096	1.331.426.212	81,20%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	81%	84%	3,70%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,38	1,32	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,05	1,02	
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,69	0,73	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,29	2,71	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	2,01	4,1	
+Vòng quay tổng tài sản			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,45	0,86	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,01	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,013	0,023	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,004	0,006	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,02	0,01	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần phát hành: 5.500.000 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 5.500.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do của cổ đông: 399.148 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 5.100.852 cổ phần
- Chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết

chứng khoán tại nước ngoài: Không có

b) Cơ cấu cổ đông:

• **Cơ cấu cổ đông:** (Theo danh sách chốt cổ đông ngày 14/10/2025)

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông trong nước			
Tổ chức	1	3.176.600	57,76
Cá nhân	319	2.323.400	42,24
II. Cổ đông nước ngoài			
Tổ chức	0	0	0
Cá nhân	0	0	0
III. Cổ phiếu quỹ			
Tổng	320	5.500.000	100

• **Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

STT	Tên cổ đông	Số CMT/Hộ chiếu/GCN ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng (CP)	Tỷ lệ
1	Trần Linh Trang	001170008907	Số 27 Hàng Chuối, P. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	564.565	10,26%
2	Tổng công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	0100105278	183 Huỳnh Thúc Kháng, Láng, Hà Nội.	3.176.600	57,76%
Tổng cộng				3.741.165	68,02%

• **Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ:**

Công ty là Doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa và không có cổ đông sáng lập tại thời điểm chuyển sang Công ty cổ phần (12/01/2015).

• **Công ty mẹ: Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP**

Địa chỉ : 183 Huỳnh Thúc Kháng – P. Láng – Tp.Hà Nội.

Điện thoại : (84.24) 37 667 463 - 37 667 475

Giấy CNĐKDN : 0100105278 đăng ký lần đầu ngày 31/12/2010, thay đổi lần thứ 2 ngày 7/10/2016.

Hoạt động kinh doanh chính : Tư vấn kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Vốn điều lệ : 357.744.480.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2021 : 57,76%

Giá trị vốn góp : 31.766.000.000 đồng

• **Công ty con: Không có**

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Năm 2025, Công ty không có sự thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Năm 2025, Công ty không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

e) Các chứng khoán khác: không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: không sử dụng.

b) Tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: không có

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp: Công ty chủ yếu sử dụng điện phục vụ các hoạt động văn phòng tại Công ty và các chi nhánh, luôn luôn sử dụng tiết kiệm, hợp lý.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện, hạn chế sử dụng điện trong giờ cao điểm.

6.3. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nước máy phục vụ các hoạt động văn phòng tại Công ty và các Chi nhánh tiết kiệm, hợp lý.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không có.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động: tham gia đóng Bảo hiểm xã hội bắt buộc là 156 người, mức lương trung bình đối với người lao động là 7,53 triệu đồng/ng/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Công ty đã ban hành và áp dụng thang bảng lương mới để đóng BHXH cho người lao động theo đúng quy định.

Thực hiện chế độ đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ (tuy nhiên ở một số đơn vị do khó khăn về vốn nên tình trạng nợ đọng bảo hiểm vẫn còn tồn tại).

Công đoàn Công ty luôn bám sát nhiệm vụ tập trung chỉ đạo các CDCS trực thuộc thực hiện tốt mục tiêu kế hoạch được giao. Các đồng chí trong Ban Thường vụ, Ban Chấp hành luôn bám sát cơ sở để chỉ đạo và tham gia tổ chức các phong trào thi đua sản xuất (nhất là ở các công trình trọng điểm có nhiều cán bộ, công nhân tại công trường).

Làm tốt công tác tư tưởng, tuyên truyền hiểu biết kiến thức pháp luật và các quy định của Nhà nước, của Công ty nên năm 2024 mặc dù việc làm, thu nhập của người lao động trong Công ty còn thấp nhưng toàn công ty không để xảy ra đình công, bãi công, khiếu kiện tập thể.

Không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, mặc dù diễn biến phức tạp của dịch bệnh, các công đoàn cơ sở căn cứ vào điều kiện thực tế xây dựng một số hoạt động thiết thực nhằm xây dựng khối đoàn kết và động viên tinh thần chăm lo đời sống CBCNV.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Công ty thường xuyên tổ chức, cử đi tập huấn tại các lớp đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn cho đội ngũ cán bộ, công nhân nhằm nâng cao trình độ kỹ thuật, tay nghề. VD hỗ trợ kinh phí cho CB đi học nâng cao trình độ chuyên môn (hỗ trợ học thạc sỹ), cử CB đi đào tạo cấp chứng chỉ hành nghề, mở lớp tập huấn về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ.

- Tổ chức và đăng ký cho người lao động tham gia các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp, tổ chức tập huấn công tác ATLĐ và vệ sinh, phòng chống cháy nổ trên lớp cũng như ngoài hiện trường.

7.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty vận động CBCNV quyên góp ủng hộ các quỹ vì người nghèo, ủng hộ đồng bào các tỉnh bị thiên tai, ủng hộ biển đảo, ủng hộ quỹ đền ơn đáp nghĩa, các hoạt

động tri ân, đáp nghĩa luôn thực hiện thường xuyên hàng năm.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Các lĩnh vực SXKD của Công ty vẫn chịu nhiều áp lực khó khăn, bên cạnh đó có sự cạnh tranh rất lớn, khốc liệt trên thị trường dẫn tới đơn giá bị giảm mạnh, khối lượng công việc phải thực hiện nhiều nhưng hiệu quả SXKD thấp. Công ty đã rất nỗ lực cố gắng để vượt qua khó khăn thử thách. Năm 2025 là năm nền kinh tế Việt Nam có nhiều tín hiệu tích cực hơn trong lĩnh vực xây dựng. Toàn thể CBCNV đã rất cố gắng thực hiện kế hoạch đề ra.

Kết quả sản xuất kinh doanh ở các lĩnh vực: Xem tại mục II, mục 1-Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	MCT	TM	Số cuối kỳ năm 2025	Số đầu kỳ năm 2025
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		181.584.428.214	153.329.865.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.901.850.316	5.030.164.624
1. Tiền	111		5.901.850.316	5.030.164.624
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			5.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		132.076.760.002	103.200.639.921
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		70.852.692.197	51.177.846.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12.774.686.583	9.436.320.639
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		48.449.381.222	42.586.472.546
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		40.370.328.986	36.536.155.880
1. Hàng tồn kho	141		40.370.328.986	36.536.155.880
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.235.488.910	3.562.905.524
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		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		446.707.637	402.530.768
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		34.716.904.884	35.321.861.363
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		107.000.000	100.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			

5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		107.000.000	100.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		8.390.962.097	9.184.723.498
1. Tài sản cố định hữu hình	221		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 thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		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			
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		40.615.000	40.615.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		40.615.000	40.615.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		20.375.000.000	20.375.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		20.000.000.000	20.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		375.000.000	375.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.803.327.787	5.621.522.865
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		5.803.327.787	5.621.522.865
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		216.301.333.098	188.651.727.312

Công ty luôn sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực vào quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản cố định được phân giao cụ thể đến bộ phận quản lý, sử dụng, hàng kỳ được trích khấu hao đầy đủ theo quy định; cuối kỳ thực hiện kiểm kê xác định nguyên nhân chênh lệch (nếu có). Các khoản nợ phải thu đều có đối chiếu công nợ, một số khoản phải thu khách hàng từ nhiều năm đã được trích lập dự phòng theo chế độ kế toán hiện hành. Trong kỳ giá trị hàng tồn kho cao, chủ yếu là chi phí dở dang tại công trình đang thi công dở dang chưa được nghiệm thu bàn giao; các khoản phải thu ngắn hạn khác đây chủ yếu là các khoản tạm ứng mới để mua vật tư thi công trình các công trình mà chưa đến kỳ hạn hoàn tạm ứng theo quy định hoặc do điều kiện thi công ở xa nên các đơn vị chưa hoàn tạm ứng kịp thời.

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	TM	Số cuối kỳ 2025	Số đầu năm 2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		157.990.399.389	130.937.426.719
I. Nợ ngắn hạn	310		137.990.399.389	110.937.426.719
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		24.391.650.286	14.057.632.849
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		38.508.435.517	27.548.677.419

3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	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	20.731.010.118	13.774.134.162
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	200.898.182	200.898.182
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	38.578.776.822	36.813.517.185
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	7.020.470.475	13.655.855.596
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	147.628.943	159.270.466
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		
II. Nợ dài hạn	330	20.000.000.000	20.000.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.000.000.000	20.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	58.310.933.709	57.714.300.593
I. Vốn chủ sở hữu	410	58.310.933.709	57.714.300.593
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	55.000.000.000	55.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	55.000.000.000	55.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	1.979.507.497	1.979.507.497
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.331.426.212	734.793.096
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	1.331.426.212	734.793.096
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		



II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		216.301.333.098	188.651.727.312

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Cơ cấu các khoản nợ phải trả chủ yếu là người mua ứng trước tiền công trình, khoản vay dài hạn dùng góp vốn vào Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà số 5 lạc Long Quân thực hiện dự án, các khoản nợ phải trả nhà cung cấp chưa đến hạn thanh toán, các khoản phải trả chi phí khoán công trình cho các Trung tâm, Tổ, Đội thi công.

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hồi đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Trong kỳ công ty không có nợ phải trả xấu, số dư ngoại tệ ít nên chênh lệch tỷ giá hồi đoái nên không có ảnh hưởng lớn. Chi tiết các khoản phải thu phải trả xin xem chi tiết trong báo cáo tài chính năm 2025.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Để đáp ứng yêu cầu sản xuất của các đơn vị Công ty sắp xếp cơ cấu lại các phòng ban chức năng theo hướng tinh gọn, bổ nhiệm mới các chức danh quản lý tại các đơn vị trực thuộc, miễn nhiệm cán bộ không đảm bảo tiêu chuẩn để đáp ứng kịp thời nhu cầu công việc.

- Trong năm Công ty đã tiếp tục rà soát, bổ sung, sửa đổi một số quy chế, quy định nội bộ để phù hợp với mô hình hoạt động mới, rà soát bổ sung danh sách quy hoạch cán bộ đúng quy định phục vụ công tác giới thiệu bổ nhiệm cán bộ. Cập nhật và phổ biến kịp thời các chế độ chính sách mới ban hành của Nhà nước đáp ứng nhu cầu sản xuất và công tác quản lý.

- Công ty đã ban hành và áp dụng thang bảng lương mới để đóng BHXH cho người lao động theo đúng quy định.

- Thực hiện chế độ đóng BHXH, BHTN, BHYT đầy đủ (tuy nhiên ở một số đơn vị do khó khăn về vốn nên tình trạng nợ đọng bảo hiểm vẫn còn tồn tại). Công ty đã quan tâm mua gói bảo hiểm con người kết hợp cho CBCNV trong toàn Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tiếp tục phát huy thế mạnh ngành nghề truyền thống của Công ty đó là khảo sát, đo đạc và thí nghiệm kiểm định, tư vấn quản lý dự. Nghiên cứu thị trường, nắm bắt thời cơ đầu tư đẩy mạnh hoạt động các lĩnh vực xử lý nền móng, xây lắp...

- Tăng cường công tác giao dịch, mở rộng mối quan hệ với các đối tác để tìm kiếm nguồn công việc.

- Giao kế hoạch sản xuất cụ thể, phù hợp tới từng đơn vị, cá nhân đồng thời thường xuyên theo dõi đôn đốc việc thực hiện nhiệm vụ của các đơn vị.

- Làm tốt công tác tư tưởng cho CBCNV đồng thời hoàn thiện cơ chế khoán hợp lý hơn để động viên, khuyến khích CBCNV trong công tác tìm kiếm việc làm.

- Tập trung đẩy nhanh tiến độ các thủ tục cấp phép tại các cơ quan quản lý Nhà nước để triển khai các hợp đồng đã ký kết.

- Xây dựng đội ngũ cán bộ kỹ thuật có chuyên môn sâu về lý thuyết và thực tiễn để có thể đáp ứng tốt các yêu cầu kỹ thuật cao trong lĩnh vực địa kỹ thuật, xử lý nền móng công trình.

- Chỉ đạo thi công khoa học để đảm bảo tiến độ, chất lượng và tiết giảm tối đa chi phí sản xuất.

- Nghiên cứu đưa ra biện pháp để thu hồi công nợ có hiệu quả.

- Chú trọng công tác an toàn lao động và vệ sinh thực phẩm.

- Phát động phong trào thực hành tiết kiệm trong toàn Công ty.

- Đẩy mạnh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư.
- Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trên, góp phần gia tăng giá trị sản lượng, doanh thu và lợi nhuận.
- Tổ chức quản lý chặt chẽ, linh hoạt, đưa ra biện pháp thi công tối ưu để chỉ đạo thi công các công trình lớn để đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Bồi dưỡng nâng cao hơn nữa năng lực trình độ quản lý điều hành Công ty để đáp ứng kịp thời trong tình hình mới.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Xem tại Phần II, mục 6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Xem tại Phần II, mục 6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Xem tại Phần II, mục 6 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Năm 2025 là một năm có nhiều thuận lợi và cũng nhiều thách thức đối với Công ty CP Khảo sát và Xây dựng-USCO. Nguồn công việc mới về khảo sát, đo đạc, thí nghiệm kiểm định, cọc nhồi, xây lắp trên thị trường tăng. Tuy nhiên do chịu sự cạnh tranh khốc liệt, đặc biệt về giá dẫn đến những doanh nghiệp có nhiều kinh nghiệm, làm việc khoa học bài bản như Công ty USCO phải chịu nhiều áp lực làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh. Nhưng với sự đoàn kết một lòng của tập thể lãnh đạo, sự chia sẻ, gắn bó của toàn thể CBCNV toàn Công ty và sự ủng hộ nhiệt tình có hiệu quả của Tổng Công ty VNCC, Bộ Xây dựng, các bạn hàng, Công ty đã vượt qua nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động đặc biệt là lĩnh vực xây dựng.

- Đảng bộ Công ty đã làm tốt vai trò lãnh đạo toàn diện mọi mặt, chỉ đạo của tổ chức đảng trong các hoạt động SXKD và các hoạt động khác của Công ty.

- Công đoàn Công ty có nhiều hoạt động thể hiện tốt vai trò của tổ chức đoàn thể: Luôn động viên tinh thần người lao động, phối hợp cùng chuyên môn phát động các phong trào thi đua nâng cao năng suất và an toàn lao động. Chăm lo bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của đoàn viên và người lao động tạo sự đoàn kết và tin tưởng vào sự ổn định và phát triển của công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty

- Ban điều hành Công ty đã rất cố gắng thực hiện tốt nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị để điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cố gắng thực hiện kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị. Công tác thị trường, tìm kiếm công việc luôn được đẩy mạnh, có bước phát triển mạnh phục vụ cho sản xuất kinh doanh.

- Trong năm 2025, Công ty đã và đang thực hiện được một số Hợp đồng kinh tế có giá trị cao. Việc thu hồi công nợ được chú trọng và thu nhiều kết quả. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với nhà nước, các chế độ chính sách với người lao động. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền được phân cấp. Luôn báo cáo đầy đủ và chính xác các vấn đề phát sinh trình HĐQT; tuân thủ đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.

- Ban Tổng Giám đốc đã từng bước phát triển thêm các ngành nghề kinh doanh gắn gũi với ngành nghề truyền thống góp phần tạo việc làm, tăng doanh thu, lợi nhuận.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2026.

- Chỉ đạo, điều hành thực hiện tốt các vấn đề theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên.
- Chỉ đạo Công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ giao.
- Chỉ đạo triển khai quyết liệt và có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Tiếp tục cập nhật, bổ sung và hoàn thiện các quy chế quản lý, quy định nội bộ phù hợp với Công ty.
- Tiếp tục tái cơ cấu các đơn vị trực thuộc để tăng để tăng tính chủ động đảm bảo sản xuất kinh doanh có lợi nhuận cao.
- Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu vẫn là Tư vấn Khảo sát xây dựng đồng thời mở rộng thêm lĩnh vực gắn gũi đó là thiết kế xây dựng, xử lý nền móng (Khoan phụt gia cố, chống thấm thân đập. Khoan cọc nhồi, Ép cọc...) và xây dựng hạ tầng.....
- Hoàn thiện nhanh các thủ tục pháp lý để triển khai đối với các dự án đầu tư xây dựng.
- Đảm bảo thu nhập, điều kiện làm việc cho người lao động. Thực hiện cơ chế khuyến khích, động viên để người lao động phát huy năng lực và gắn bó với Công ty.
- Bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho cổ đông của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị của Công ty Khảo sát và Xây dựng – USCO đã công bố thông tin.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán (chi tiết xin xem trong Báo cáo kiểm toán đính kèm Báo cáo này).
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC

Ths. Trần Ngọc Sang

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

NỘI DUNG	Trang
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.



A blue ink signature, likely belonging to Phan Thanh Nam, the Deputy General Director.

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 VND	01/01/2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		181.584.428.214	153.329.865.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	5.901.850.316	5.030.164.624
1. Tiền	111		5.901.850.316	5.030.164.624
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	5.000.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		132.076.760.002	103.200.639.921
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
IV. Hàng tồn kho	140		40.370.328.986	36.536.155.880
1. Hàng tồn kho	141	5.6	40.370.328.986	36.536.155.880
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.235.488.910	3.562.905.524
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 - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+250+260)	200		34.716.904.884	35.321.861.363
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		107.000.000	100.000.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	5.5	107.000.000	100.000.000
II. Tài sản cố định	220		8.390.962.097	9.184.723.498
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		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		40.615.000	40.615.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		40.615.000	40.615.000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	20.375.000.000	20.375.000.000
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
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.803.327.787	5.621.522.865
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	5.803.327.787	5.621.522.865
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		216.301.333.098	188.651.727.312

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)	300		157.990.399.389	130.937.426.719
I. Nợ ngắn hạn	310		137.990.399.389	110.937.426.719
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
II. Nợ dài hạn	330		20.000.000.000	20.000.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	20.000.000.000	20.000.000.000
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		58.310.933.709	57.714.300.593
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	58.310.933.709	57.714.300.593
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		55.000.000.000	55.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền 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 trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.331.426.212	734.793.096
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		216.301.333.098	188.651.727.312

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

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 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
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 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)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(69.444.444)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ 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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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

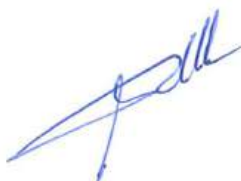
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

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:

	<u>Thời gian khấu hao</u> <u>(Số năm)</u>
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	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	849.039.998	1.185.862.814
Tiền gửi ngân hàng	5.052.810.318	3.844.301.810
Tổng	5.901.850.316	5.030.164.624

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
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Tổng	-	-	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 VND	01/01/2025 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
Tổng	70.852.692.197	51.177.846.736

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
Tổng	12.774.686.583	9.436.320.639

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
Ngắn hạn	48.449.381.222	-	42.586.472.546	-
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	-
Dài hạn	107.000.000	-	100.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	107.000.000	-	100.000.000	-
Tổng	48.556.381.222	-	42.686.472.546	-

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	-
Tổng	40.370.328.986	-	36.536.155.880	-

5.7. Chi phí trả trước

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

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, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, 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 dụng đất	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
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.

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	-		
Tổng	20.375.000.000	(*)	20.375.000.000	(*)		

(*) 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 năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Xí nghiệp sản xuất cao su 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 và bê tông Việt Xô	-	-	203.850.000	203.850.000
Công ty Cổ phần Bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	2.053.589.920	2.053.589.920	-	-
Công ty TNHH MTV Quản lý 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
Tổng	24.391.650.286	24.391.650.286	14.057.632.849	14.057.632.849

5.12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 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
Tổng	38.508.435.517	27.548.677.419
<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 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	31/12/2025 (VND)
Phải nộp	2.202.099.837	5.820.757.301	3.646.420.054	4.376.437.084
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
Phải thu	402.530.768	51.517.453	95.694.322	446.707.637
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 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	20.731.010.118	13.774.134.162
Chi phí trích trước giá thành công trình	20.731.010.118	13.774.134.162
Tổng	20.731.010.118	13.774.134.162

5.15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	200.898.182	200.898.182
Doanh thu nhận trước	200.898.182	200.898.182
Tổng	200.898.182	200.898.182

**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	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	38.578.776.822	36.813.517.185
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 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 và phải trả khác</i>	<i>28.987.231.832</i>	<i>27.131.761.668</i>
Tổng	38.578.776.822	36.813.517.185
<i>Trong đó phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết 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
Vay ngắn hạn						
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
Vay dài hạn						
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON (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
Tổng	27.020.470.475	27.020.470.475	8.443.858.757	15.079.243.878	33.655.855.596	33.655.855.596
Số dư với bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.1)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.700.000.000	700.000.000	-	-

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 của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế 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 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 VND	01/01/2025 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
Tổng	55.000.000.000	55.000.000.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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
Tổng	174.145.371.611	84.758.019.605

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
Tổng	158.874.113.759	70.507.854.444

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
Tổng	116.419.473	232.215.120

**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 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	432.444.039	152.067.019
Tổng	432.444.039	152.067.019

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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
Tổng	13.425.509.400	12.852.462.296

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thanh Lý tài sản	116.290.723	-
Thu nhập khác	7.978.176	58.201
Tổng	124.268.899	58.201
Chi phí khác		
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
Tổng	427.625.916	447.534.238
Lợi nhuận khác thuần/chi phí khác (thuần)	(303.357.017)	(447.476.037)

**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 VND	Năm 2024 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
Thu nhập tính thuế	2.050.883.285	1.477.909.165
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
Tổng Thuế TNDN phải nộp năm hiện hành	410.176.657	295.581.833

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 Trình bày lại 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)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.331.426.212	631.315.020
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	5.500.000	5.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	242,08	114,78

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 trên Báo cáo Năm 2024	Số trình bày lại 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	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	133,60	114,78	(18,81)

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	Năm 2024
	VND	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
Tổng	188.476.454.008	161.094.098.492

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 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng quản trị				
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
Ban Kiểm soát				
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
Ban Tổng Giám đốc				
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	-
Kế toán trưởng				
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	-
Tổng			1.781.000.000	1.824.000.000

**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

7.1 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 VND	Năm 2024 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 VND	01/01/2025 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 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác			1.474.000.000	1.524.000.000
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
Người mua trả tiền trước				
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Người mua trả tiền trước	68.000.000	-
Vay ngắn hạn				
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

