

**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 2024**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 30

**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 2024.

**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 thay đổi lần thứ 08 ngày 15/5/2023.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 08 ngày 15/5/2023 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 Hàng Mã, quận 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 và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Vũ Văn Định	Chủ tịch
Ông Nguyễn Trọng Thoáng	Thành viên
Bà Trần Linh Trang	Thành viên
Ông Trần Mạnh Long	Thành viên
Ông Trần Ngọc Sang	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Lương Ngọc Sang	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Minh Thúy	Thành viên
Bà Lê Thị Chuyên	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Trọng Thoáng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Sang	Phó Tổng Giám đốc
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 2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 31/12/2024 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, ✓



Nguyễn Trọng Thoáng  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025



Số: 88/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NVI

**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 06 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 2024 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 handwritten signature in blue ink, appearing to be "Phan Thanh Nam".

---

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

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

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 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 06 tháng 3 năm 2025

---

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>153.329.865.949</b>	<b>155.208.268.113</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>5.030.164.624</b>	<b>2.175.999.811</b>
1. Tiền	111		5.030.164.624	2.175.999.811
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>5.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	5.000.000.000	15.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>103.200.639.921</b>	<b>100.226.881.183</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	51.177.846.736	54.530.784.133
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	9.436.320.639	6.627.492.948
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	42.586.472.546	39.068.604.102
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>36.536.155.880</b>	<b>33.448.756.995</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	36.536.155.880	33.448.756.995
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.562.905.524</b>	<b>4.356.630.124</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	1.301.215.179	1.367.626.206
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.859.159.577	2.617.083.530
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	402.530.768	371.920.388
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>35.321.861.363</b>	<b>36.254.893.720</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>100.000.000</b>	<b>100.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	100.000.000	100.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.184.723.498</b>	<b>10.062.381.681</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	8.128.338.698	9.005.996.881
- Nguyên giá	222		61.067.436.275	61.067.436.275
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.939.097.577)	(52.061.439.394)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.056.384.800	1.056.384.800
- Nguyên giá	228		1.056.384.800	1.056.384.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>40.615.000</b>	<b>40.615.000</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		40.615.000	40.615.000
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.10</b>	<b>20.375.000.000</b>	<b>20.375.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		20.000.000.000	20.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		375.000.000	375.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.621.522.865</b>	<b>5.676.897.039</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	5.621.522.865	5.676.897.039
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>188.651.727.312</b>	<b>191.463.161.833</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300= 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>130.937.426.719</b>	<b>133.775.176.260</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>110.937.426.719</b>	<b>113.775.176.260</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	14.057.632.849	17.972.592.133
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	27.548.677.419	30.614.460.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	2.202.099.837	3.248.594.046
4. Phải trả người lao động	314		2.525.341.023	3.267.068.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	13.774.134.162	11.716.976.458
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	36.813.517.185	40.317.991.406
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	13.655.855.596	5.989.632.209
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		159.270.466	446.962.508
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>57.714.300.593</b>	<b>57.687.985.573</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>57.714.300.593</b>	<b>57.687.985.573</b>
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		734.793.096	708.478.076
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		734.793.096	708.478.076
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>188.651.727.312</b>	<b>191.463.161.833</b>

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Người lập



Triệu Thị Giang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Huyền

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Thoáng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	84.758.019.605	101.660.491.649
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		84.758.019.605	101.660.491.649
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	70.507.854.444	89.131.499.046
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		14.250.165.161	12.528.992.603
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	232.215.120	450.975.264
7. Chi phí tài chính	22	6.4	152.067.019	301.622.677
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		152.067.019	301.622.677
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	12.852.462.296	11.521.711.162
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.477.850.966	1.156.634.028
11. Thu nhập khác	31	6.6	58.201	5.528.907.456
12. Chi phí khác	32	6.6	447.534.238	5.607.887.430
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(447.476.037)	(78.979.974)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.030.374.929	1.077.654.054
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	295.581.833	369.175.978
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		734.793.096	708.478.076
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	133,60	110,00

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Triệu Thị Giang

Vũ Thị Thanh Huyền

Nguyễn Trọng Thoáng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.030.374.929	1.077.654.054
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		877.658.183	935.483.535
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(232.215.120)	(19.714.992)
- Chi phí lãi vay	06		152.067.019	301.622.677
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.827.885.011	2.295.045.274
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.353.629.929)	23.749.764.415
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.087.398.885)	16.567.923.053
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(7.589.447.094)	(23.728.217.032)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		121.785.201	336.248.901
- Tiền lãi vay đã trả	14		(152.067.019)	(301.622.677)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(371.964.662)	(637.259.828)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.107.184.764	1.151.407.755
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.415.669.232)	(2.357.482.892)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(12.913.321.845)</b>	<b>17.075.806.969</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(15.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		232.215.120	19.714.992
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>10.232.215.120</b>	<b>(14.980.285.008)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		13.866.558.076	3.500.696.541
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(6.200.326.689)	(7.064.839.488)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.130.959.849)	(2.630.659.658)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>5.535.271.538</b>	<b>(6.194.802.605)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50		<b>2.854.164.813</b>	<b>(4.099.280.644)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>2.175.999.811</b>	<b>6.275.280.455</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60)	70	5.1	<b>5.030.164.624</b>	<b>2.175.999.811</b>

Người lập



Triệu Thị Giang

Kế toán trưởng



Vũ Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2025

Lòng Giám đốc



Nguyễn Trọng Thoáng



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### 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 thay đổi lần thứ 08 ngày 15/5/2023.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 08 ngày 15/5/2023 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 Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 153 người, tại ngày 01/01/2024 là 161 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 31/12/2024

**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 31/12/2024, 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 tư 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, 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 tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

### **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 2024.

## **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 31/12/2024

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (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 31/12/2024

**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 31/12/2024

**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.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

#### *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 phân 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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.

#### *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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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 và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.185.862.814	816.068.766
Tiền gửi ngân hàng	3.844.301.810	1.359.931.045
<b>Tổng</b>	<b>5.030.164.624</b>	<b>2.175.999.811</b>

#### 5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

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 %.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần AT	6.345.689.000	6.345.689.000
Công ty TNHH Kỹ thuật xây dựng Đông Phong	5.497.112.864	-
Công ty CP xi măng VICEM Hoàng Mai	4.219.949.520	7.219.949.520
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	35.115.095.352	40.965.145.613
<b>Tổng</b>	<b>51.177.846.736</b>	<b>54.530.784.133</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi nhánh Sơn La - Công ty Cổ phần NO	1.271.144.984	1.271.144.984
Các đối tượng khác	8.165.175.655	5.356.347.964
<b>Tổng</b>	<b>9.436.320.639</b>	<b>6.627.492.948</b>

**5.5. Phải thu khác**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.586.472.546</b>	-	<b>39.068.604.102</b>	-
Phải thu người lao động	3.366.881.738	-	3.287.706.578	-
Tạm ứng	36.132.137.098	-	32.062.039.163	-
Các đối tượng khác	3.087.453.710	-	3.718.858.361	-
<b>Dài hạn</b>	<b>100.000.000</b>	-	<b>100.000.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	100.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>42.686.472.546</b>	-	<b>39.168.604.102</b>	-

**5.6. Hàng tồn kho**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	293.067.917	-	293.067.917	-
Công cụ, dụng cụ	130.437.540	-	136.437.540	-
Chi phí SX KDDD	36.112.650.423	-	33.019.251.538	-
<b>Tổng</b>	<b>36.536.155.880</b>	-	<b>33.448.756.995</b>	-

**5.7. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.301.215.179</b>	<b>1.367.626.206</b>
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	1.301.215.179	1.367.626.206
<b>Dài hạn</b>	<b>5.621.522.865</b>	<b>5.676.897.039</b>
Công cụ dụng cụ, chi phí khác	5.621.522.865	5.676.897.039
<b>Tổng</b>	<b>6.922.738.044</b>	<b>7.044.523.245</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT VÀ XÂY DỰNG - USCO**  
Số 91 Phùng Hưng, phường Hàng Mã, quận 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 31/12/2024

**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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	35.357.413.074	16.253.066.150	9.133.471.596	323.485.455	61.067.436.275
Số dư tại 31/12/2024	35.357.413.074	16.253.066.150	9.133.471.596	323.485.455	61.067.436.275
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	27.873.638.465	14.975.794.047	8.888.521.427	323.485.455	52.061.439.394
Tăng trong năm	661.085.161	153.655.217	62.917.805	-	877.658.183
Khấu hao trong năm	661.085.161	153.655.217	62.917.805	-	877.658.183
Số dư tại 31/12/2024	28.534.723.626	15.129.449.264	8.951.439.232	323.485.455	52.939.097.577
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	7.483.774.609	1.277.272.103	244.950.169	-	9.005.996.881
Tại 31/12/2024	6.822.689.448	1.123.616.886	182.032.364	-	8.128.338.698

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn sử dụng tại thời điểm 31/12/2024 là 25.530.196.015 đồng, tại ngày 01/01/2024 là 25.530.196.015 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản đem đi thế chấp khoản vay Ngân hàng tại thời điểm 31/12/2024 là 588.599.864 đồng, (tại ngày 01/01/2024 là 657.232.986 đồng).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Quyền sử dụng đất	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	1.056.384.800	1.056.384.800
Số dư tại 31/12/2024	1.056.384.800	1.056.384.800
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	-	-
Số dư tại 31/12/2024	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	1.056.384.800	1.056.384.800
Tại 31/12/2024	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 Tân Thạnh, Tp. Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và Số 187 Lê Thánh Tôn, phường 3, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.

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

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)		Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
	Giá gốc hợp lý	Dự phòng	Giá gốc hợp lý	Dự phòng		
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư - phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-	40%	40%
Đầu tư dài hạn khác	375.000.000	-	375.000.000	-		
Công ty CP Bất động sản Lilama Land	375.000.000	-	375.000.000	-		
<b>Tổng</b>	<b>20.375.000.000 (*)</b>	<b>-</b>	<b>20.375.000.000 (*)</b>	<b>-</b>		

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (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	276.432.000	276.432.000
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	-	-	1.285.212.800	1.285.212.800
Công ty Cổ phần Xây dựng và bê tông Việt Xô	203.850.000	203.850.000	1.303.850.000	1.303.850.000
Công ty Cổ phần cơ khí xây dựng AMECC	-	-	99.300.000	99.300.000
Công ty TNHH MTV Quản lý KD nhà TP.Hồ Chí Minh	2.250.000.000	2.250.000.000	2.212.402.949	2.212.402.949
Các đối tượng khác	11.427.350.849	11.427.350.849	12.795.394.384	12.795.394.384
<b>Tổng</b>	<b>14.057.632.849</b>	<b>14.057.632.849</b>	<b>17.972.592.133</b>	<b>17.972.592.133</b>

**5.12. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP xi măng Sông Lam	3.536.668.000	3.536.668.000
Công ty TNHH Long Sơn	-	5.415.000.000
Các đối tượng khác	24.012.009.419	21.662.792.988
<b>Tổng</b>	<b>27.548.677.419</b>	<b>30.614.460.988</b>

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)
<b>Phải nộp</b>	<b>3.248.594.046</b>	<b>5.927.298.553</b>	<b>6.973.792.762</b>	<b>2.202.099.837</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.581.990.880	2.118.463.737	2.669.217.542	1.031.237.075
Thuế thu nhập doanh nghiệp	369.175.978	352.750.357	371.964.662	349.961.673
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</i>	369.175.978	295.581.833	314.796.138	349.961.673
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp năm trước</i>	-	57.168.524	57.168.524	-
Thuế thu nhập cá nhân	231.381	109.218.321	48.509.831	60.939.871
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.288.603.859	3.092.036.746	3.683.172.960	697.467.645
Thuế Môn bài	-	14.000.000	14.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.591.948	240.829.392	186.927.767	62.493.573
<b>Phải thu</b>	<b>371.920.388</b>	<b>-</b>	<b>30.610.380</b>	<b>402.530.768</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	348.428.249	-	23.723.880	372.152.129
Thuế thu nhập cá nhân	10.348.048	-	6.886.500	17.234.548
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	13.144.091	-	-	13.144.091



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.14. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.774.134.162</b>	<b>11.716.976.458</b>
Chi phí trích trước giá thành công trình	13.774.134.162	11.716.976.458
<b>Tổng</b>	<b>13.774.134.162</b>	<b>11.716.976.458</b>

**5.15. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>200.898.182</b>	<b>200.898.182</b>
Doanh thu nhận trước	200.898.182	200.898.182
<b>Tổng</b>	<b>200.898.182</b>	<b>200.898.182</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.813.517.185</b>	<b>40.317.991.406</b>
Kinh phí công đoàn	633.264.658	657.387.565
Bảo hiểm xã hội	2.080.008.900	2.532.481.398
Bảo hiểm y tế	239.901.866	196.286.930
Bảo hiểm thất nghiệp	119.017.321	99.632.903
Phải trả, phải nộp khác	33.741.324.440	36.832.202.610
<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>1.524.000.000</i>	<i>2.757.547.508</i>
<i>Phải trả cổ tức</i>	<i>85.562.772</i>	<i>- 595.010.621</i>
<i>Phải trả chi phí khoán công trình cho các Đội, Trung tâm và phải trả khác</i>	<i>27.131.761.668</i>	<i>28.479.644.481</i>
<b>Tổng</b>	<b>36.813.517.185</b>	<b>40.317.991.406</b>
<i>Trong đó phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.1)</i>	<i>1.524.000.000</i>	<i>2.757.547.508</i>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2024 (VND)		Phát sinh trong năm(VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>13.655.863.596</b>	<b>13.655.863.596</b>	<b>13.866.558.076</b>	<b>6.200.326.689</b>	<b>5.989.632.209</b>	<b>5.989.632.209</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội (1)	8.047.283.119	8.047.283.119	13.286.558.076	5.239.274.957	-	-
Các đối tượng khác (2)	5.608.580.477	5.608.580.477	580.000.000	961.051.732	5.989.632.209	5.989.632.209
<i>Vay có lãi suất</i>	<i>321.688.468</i>	<i>321.688.468</i>	<i>580.000.000</i>	<i>961.051.732</i>	<i>702.740.200</i>	<i>702.740.200</i>
<i>Vay không lãi suất</i>	<i>5.286.892.009</i>	<i>5.286.892.009</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5.286.892.009</i>	<i>5.286.892.009</i>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>33.655.863.596</b>	<b>33.655.863.596</b>	<b>13.866.558.076</b>	<b>6.200.326.689</b>	<b>25.989.632.209</b>	<b>25.989.632.209</b>

**Trong đó:**

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 59/2024/HDTD/BDI ngày 25 tháng 03 năm 2024; 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 5.286.892.009 đồng là khoản Quyết toán quỹ lương trước thời điểm Cổ phần hóa, 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 8,4% đến 8,6%/năm.
- (3) Hợp đồng vay số 104/VIDECON 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 2.000.000.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân;



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**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 01/01/2023	55.000.000.000	1.979.507.497	2.323.262.908	59.302.770.405
Tăng trong năm	-	-	708.478.076	708.478.076
Lãi trong năm trước	-	-	708.478.076	708.478.076
Giảm trong năm	-	-	(2.323.262.908)	(2.323.262.908)
Phân phối lợi nhuận	-	-	(398.262.908)	(398.262.908)
Chia cổ tức	-	-	(1.925.000.000)	(1.925.000.000)
Số dư tại 31/12/2023	55.000.000.000	1.979.507.497	708.478.076	57.687.985.573
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 nay	-	-	734.793.096	734.793.096
Giảm trong năm	-	-	(708.478.076)	(708.478.076)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	(103.478.076)	(103.478.076)
Chia cổ tức (ii)	-	-	(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

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 13/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2024 của Công ty, cụ thể:

- (i) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 15% lợi nhuận sau thuế năm 2023 tương đương 103.478.076 đồng;  
(ii) Chia cổ tức năm 2023 là 85% lợi nhuận sau thuế tương đương 605.000.000 đồng.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	31.766.000.000	31.766.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	23.234.000.000	23.234.000.000
<b>Tổng</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>55.000.000.000</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>605.000.000</b>	<b>1.925.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
	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**

	31/12/2024	01/01/2024
	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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác	57.182.838.212	75.207.532.588
Doanh thu hoạt động xây lắp	27.575.181.393	26.452.959.061
<b>Tổng</b>	<b>84.758.019.605</b>	<b>101.660.491.649</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn khảo sát, thí nghiệm và dịch vụ khác	44.725.058.924	63.355.896.354
Giá vốn hoạt động xây lắp	25.782.795.520	25.775.602.692
<b>Tổng</b>	<b>70.507.854.444</b>	<b>89.131.499.046</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	232.215.120	450.975.264
<b>Tổng</b>	<b>232.215.120</b>	<b>450.975.264</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	152.067.019	301.622.677
<b>Tổng</b>	<b>152.067.019</b>	<b>301.622.677</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.852.462.296</b>	<b>11.521.711.162</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.287.703.657	3.584.424.028
Chi phí vật liệu quản lý	25.806.250	38.393.558
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.866.670	30.495.419
Chi phí khấu hao TSCĐ	625.021.511	702.262.236
Thuế phí và lệ phí	1.802.608.701	294.234.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.798.465.082	2.707.415.526
Chi phí bằng tiền khác	4.297.990.425	4.164.486.337
<b>Tổng</b>	<b>12.852.462.296</b>	<b>11.521.711.162</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập cho thuê địa điểm kinh doanh	-	5.528.635.118
Thu nhập khác	58.201	272.338
<b>Tổng</b>	<b>58.201</b>	<b>5.528.907.456</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt chậm nộp thuế, truy thu thuế	229.553.442	297.715.111
Lãi chậm nộp BHXH	151.582.452	151.260.925
Phạt vi phạm hành chính	7.000.000	-
Chi phí thuê nhà, địa điểm kinh doanh	-	5.042.501.033
Chi phí chậm nộp thuế đất nộp về Công ty	-	67.324.858
Chi án phí	-	42.068.671
Chi phí khác	59.398.344	7.016.832
<b>Tổng</b>	<b>447.534.238</b>	<b>5.607.887.430</b>
<b>Thu nhập khác thuần/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(447.476.037)</b>	<b>(78.979.974)</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.030.374.929</b>	<b>1.077.654.054</b>
<b>Các khoản tăng thu nhập chịu thuế</b>	<b>447.534.236</b>	<b>768.225.837</b>
Chi phí không được trừ	66.398.342	277.181.130
Phạt chậm nộp thuế	229.553.442	297.715.111
Lãi chậm nộp BHXH	151.582.452	151.260.925
Chi án phí	-	42.068.671
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>1.477.909.165</b>	<b>1.845.879.891</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	295.581.833	369.175.978
<b>Tổng Thuế TNDN phải nộp năm hiện hành</b>	<b>295.581.833</b>	<b>369.175.978</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>734.793.096</b>	<b>708.478.076</b>
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL</i>	-	<i>(103.478.076)</i>
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>734.793.096</b>	<b>605.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	5.500.000	5.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>133,60</b>	<b>110,00</b>

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 31/12/2024, 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 31/12/2023 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 13/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên Báo cáo Năm 2023	Số trình bày lại Năm 2023	Chênh lệch
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>708.478.076</b>	<b>708.478.076</b>	-
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	-	<i>(103.478.076)</i>	<i>(103.478.076)</i>
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>708.478.076</b>	<b>605.000.000</b>	<b>(103.478.076)</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	5.500.000	5.500.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>128,81</b>	<b>110,00</b>	<b>(18,81)</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.760.974.278	12.931.161.546
Chi phí nhân công	28.837.473.235	21.203.408.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	877.658.183	935.483.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.876.027.076	19.209.443.677
Chi phí khác bằng tiền	47.741.965.720	20.862.810.430
<b>Tổng</b>	<b>161.094.098.492</b>	<b>75.142.307.598</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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, 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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>				
Ông Vũ Văn Định	Chủ tịch	Lương và Thù lao	324.000.000	324.000.000
Ông Trần Mạnh Long	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Bà Trần Linh Trang	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Ông Lương Ngọc Sang	Trưởng ban	Lương và Thù lao	276.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thúy	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
Bà Lê Thị Chuyên	Thành viên	Thù lao	18.000.000	18.000.000
<b>Ban Giám đốc</b>				
Ông Nguyễn Trọng Thoáng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc,	Lương và Thù lao	312.000.000	312.000.000
Ông Trần Ngọc Sang	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Lương và Thù lao	276.000.000	276.000.000
Ông Trần Minh Đức	Phó Tổng Giám đốc	Lương và thù lao	276.000.000	276.000.000
<b>Kế toán trưởng</b>				
Bà Vũ Thị Thanh Huyền	Kế toán trưởng	Lương	276.000.000	276.000.000
<b>Tổng</b>			<b>1.824.000.000</b>	<b>1.824.000.000</b>

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

	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Tiền cổ tức	349.426.000	1.016.512.000
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Ông Lương Ngọc Sang	TB Kiểm soát	Tiền cho vay	-	100.000.000





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

**Số dư với Các bên liên quan khác**

Các khoản phải trả	Mối quan hệ	Chi tiết giao dịch	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải trả khác</b>			<b>1.524.000.000</b>	<b>2.757.547.508</b>
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần	Công ty Mẹ	Lợi nhuận phải trả	1.500.000.000	1.717.035.508
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - Công ty Cổ phần		Cổ tức phải trả	-	1.016.512.000
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

**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 2023 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 06 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Triệu Thị Giang

Vũ Thị Thanh Huyền

Nguyễn Trọng Thoáng