

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC NÊN KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG. UDIC KHUYẾN CÁO NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐÁU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

Địa chỉ: Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng, TP Hà Nội

Website: www.udic.com.vn

Điện thoại: 024 3773 3625

Fax: 024 3773 1544

TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁN ĐÁU GIÁ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, TP Hà Nội.

Website: www.shs.com.vn

Điện thoại: 024 3818 1888

Fax: 024 3818 1688

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN...	4
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	4
2. Tổ chức tư vấn	4
3. Tổ chức có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	5
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	6
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	6
2. Mối quan hệ với UDIC LAND.....	7
3. Số cổ phần sở hữu	7
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA UDIC LAND.....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	10
3. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của UDIC LAND	12
4. Cơ cấu cổ đông của Công ty	12
5. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp chính.....	13
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	14
7. Tình hình công nợ.....	15
8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	16
9. Tình hình tài sản cố định	17
10. Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026	19
11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	19
12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	19
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	19
1. Loại cổ phần	19
2. Mệnh giá	20
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	20
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	20
5. Phương pháp/ cơ sở tính giá khởi điểm.....	20
6. Phương thức chuyển nhượng vốn	20
7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá.....	20
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	20
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	20

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	20
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	20
12. Các loại thuế có liên quan:	20
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn: 21	
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	21
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	21
1. Tổ chức tư vấn, Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần	21
2. Tổ chức thẩm định giá	22
3. Tổ chức kiểm toán	22
VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	22
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG, TỔ CHỨC CÓ CỔ PHẦN CỦA UDIC VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	23

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

Ông Nguyễn Văn Luyến

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Ông Nguyễn Duy Linh

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Bản công bố thông tin này là một phần trong hồ sơ chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV.

Bản công bố thông tin này được soạn thảo dựa trên các thông tin, số liệu và tài liệu do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV và Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC cung cấp. Các thông tin và số liệu về Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC trong Bản công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC xác nhận.

Bản công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại về số liệu tài chính tính đến ngày 31/12/2024, một số thông tin khác đã được cập nhật đến thời điểm ký ban hành Bản công bố thông tin. Các sự kiện xảy ra sau các mốc thời gian này chưa được xem xét và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV, Tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản công bố thông tin đối với các sự kiện này.

Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC, các quy định của pháp luật hiện hành và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

3. Tổ chức có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC

Ông: **Đặng Hồng Lệ**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu về Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung về các cam kết chưa thực hiện, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

II. CÁC KHÁI NIỆM

1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV
- Tổ chức/Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng/Công ty/doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC thông qua
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC


2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

BCTC:	Báo cáo tài chính
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
GCN ĐKDN:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
HĐQT:	Hội đồng quản trị
UDIC LAND:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC
UDIC:	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
VĐL:	Vốn điều lệ
VCSH:	Vốn chủ sở hữu
VNĐ:	Đồng Việt Nam

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:

Tên Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng:	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV
Tên giao dịch:	UDIC
Trụ sở chính:	Số 27 Phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, TP. Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3773 3625
Fax:	(84-24) 3773 1544
Website:	www.udic.com.vn
Logo:	
GCN ĐKDN:	Số 01C0106232 do Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 31/07/2025
Vốn điều lệ:	4.300.000.000.000 đồng.
Ngành nghề kinh doanh chính:	Xây lắp, kinh doanh bất động sản

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- **Năm 1971:** Công ty San nền trực thuộc Sở Xây dựng Hà Nội được thành lập từ ngày 06/10/1971 theo Quyết định số 1639/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội là tiền thân của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

- **Năm 1987:** Tháng 7/1987, Xí nghiệp Cơ giới xây dựng thuộc Sở Xây dựng Hà Nội và một số đơn vị của Công ty Cầu Đường được sáp nhập với Công ty San nền theo quyết định của UBND Thành phố Hà Nội. Năng lực sản xuất của Công ty do vậy được nâng cao và tổng số cán bộ công nhân viên thời kỳ này đạt xấp xỉ 900 người, biên chế thành 7 phòng ban và 9 đơn vị sản xuất trực thuộc. Đây cũng là thời điểm các cơ sở sản xuất kinh doanh thực hiện bước chuyển dần từ cơ chế quản lý bao cấp sang cơ chế quản lý hạch toán kinh doanh, tự chủ, tự lo tìm nguồn việc cho CBCNV.

- **Năm 1990:** Ngày 13/04/1990 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1740/QĐ-TC, đổi tên Công ty San nền thành Công ty Xây dựng Công trình Kỹ thuật Hạ tầng.

- **Năm 1996:** Ngày 5/01/1996, UBND Thành phố cho phép đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị và bổ sung nhiều ngành nghề mới. Từ đó đến nay, nhiệm vụ này đã gắn liền với những giai đoạn phát triển đột phá và trở thành thương hiệu có tiếng trong thị trường đầu tư xây dựng.

- **Năm 2004:** Theo Quyết định số 111/2004/QĐ-UB ngày 20/7/2004 của UBND Thành phố Hà Nội, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC được thành lập theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty Con trên cơ sở tổ chức lại Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị với các thành viên (là Công ty Con và các công ty liên doanh, liên kết) là các doanh nghiệp Nhà nước, các Công ty Cổ phần thuộc Sở Xây dựng Hà Nội, Sở Giao thông Công chính, Sở Công nghiệp, Sở Nông nghiệp và phát triển Nông thôn, Liên hiệp Công ty Xuất nhập Khẩu và Đầu tư Hà Nội (UNIMEX) và các công ty liên

doanh với nước ngoài.

- **Năm 2011:** Tại Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 13/7/2010 của UBND Thành phố Hà Nội và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100106232 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 04/7/2011, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị được đổi tên là: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên.

Hiện nay, UDIC bao gồm 43 Công ty, trong đó có 6 Công ty Liên doanh với nước ngoài đã tổng hợp được sức mạnh về vốn, kinh nghiệm quản lý, thi công cùng đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ sư, cử nhân và công nhân giàu nhiệt huyết, kinh nghiệm, có trình độ tay nghề cao với hoạt động SXKD theo hệ thống quản lý chất lượng ISO đã tạo nên những sản phẩm tốt cả lượng và chất có uy tín trên thị trường đóng góp vào sự phát triển nhanh, mạnh, bền vững của thủ đô Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung.

2. Mối quan hệ với UDIC LAND

UDIC là cổ đông lớn, sở hữu 300.000 cổ phần, tương đương 10,00% vốn điều lệ hiện tại của UDIC LAND.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của UDIC tại UDIC LAND là 300.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10,00% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA UDIC LAND

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC
- Tên tiếng Anh: UDIC INVESTMENT AND REAL ESTATE MANAGEMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên Công ty viết tắt: UDIC LAND., JSC
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Hồng Lệ – Tổng Giám đốc
- Trụ sở chính: Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, đường Trung Yên 1, Khu đô thị Trung Yên, Phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Website: www.udicland.com.vn
- Điện thoại: 024 3786 8588 Fax: 024 3786 8599
- Logo:



- Vốn điều lệ đăng ký: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Vốn thực góp: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)

- Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/cổ phần
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0103026553 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/11/2008, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 29/06/2023.
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản; - Cho thuê, kinh doanh nhà hàng, siêu thị, kho hàng, bến bãi; - Dịch vụ quản lý bất động sản. Mã ngành: 6810

1.2. Ngành nghề kinh doanh:

Tên ngành	Mã ngành
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke)	5510
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (doanh nghiệp chỉ hoạt động khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật); - Kinh doanh dịch vụ kỹ thuật, đo kiểm tra trong lĩnh vực bưu chính viễn thông	7110
- Vệ sinh chung nhà cửa	8121
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác	8129
- Cổng thông tin. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ thương mại điện tử	6312
- Hoạt động viễn thông khác. Chi tiết: - Đại lý cung cấp và khai thác nội dung, thông tin, dịch vụ giá trị gia tăng trên mạng viễn thông, internet và các phương tiện thông tin đại chúng (Trừ những thông tin Nhà nước cấm); - Đại lý cung cấp dịch vụ bưu chính viễn thông (không kinh doanh đại lý cung cấp dịch vụ internet)	6190
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông. Chi tiết: Buôn bán máy móc thiết bị phụ tùng ngành điện tử, viễn thông	4652
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Buôn bán máy móc thiết bị phụ tùng ngành bưu chính, điện, điện lạnh, các thiết bị khoa học	4659
- Cho thuê xe có động cơ. Chi tiết: Cho thuê xe có động cơ khác	7710
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc thiết bị công nghiệp	7730
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc. Chi tiết: Xây dựng, bảo trì, bảo dưỡng các công trình bưu chính viễn thông, công nghệ thông tin	4223
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Lắp đặt, bảo trì các công trình thiết bị điện, điện tử, điện lạnh	4321
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: Lắp đặt, bảo trì các công trình động cơ nổ, các sản phẩm cơ khí, kết cấu cốt thép	4329

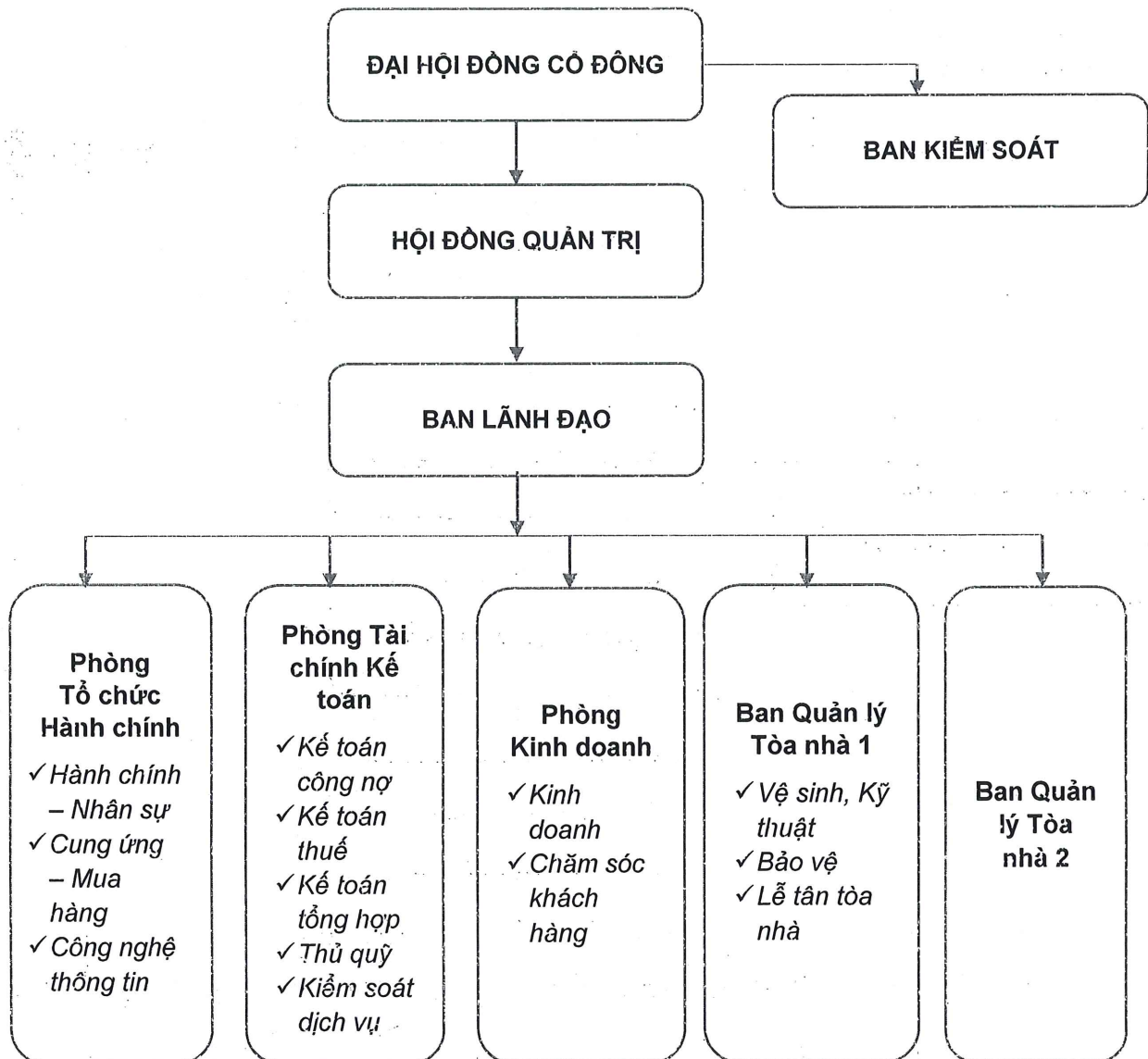
Tên ngành	Mã ngành
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
- Sửa chữa máy móc, thiết bị	3312
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học	3313
- Sửa chữa thiết bị điện	3314
- Sửa chữa thiết bị khác	3319
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản; - Cho thuê, kinh doanh nhà hàng, siêu thị, kho hàng, bến bãi; - Dịch vụ quản lý bất động sản.	6810
- Truyền tải và phân phối điện. Chi tiết: Kinh doanh bán lẻ điện	3512
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: - Ủy thác mua bán hàng hóa xuất nhập khẩu; - Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh.	8299
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô	4933
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô	4932
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ. Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ	5225
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng	5610
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp. Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị (Supermarket)	4711
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp. Chi tiết: Bán lẻ trong siêu thị (Supermarket)	4719
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
- Quảng cáo	7310
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Trừ hoạt động hợp báo và các hoạt động khác liên quan đến báo chí	8230
- Hoạt động tư vấn quản lý	7020
- Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa	4610
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Kinh doanh khí đốt hóa lỏng (gas)	4661

Tên ngành	Mã ngành
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản	6820
- Xây dựng nhà để ở	4101
- Xây dựng nhà không để ở	4102
- Xây dựng công trình điện	4221
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
- Xây dựng công trình công ích khác	4229
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
- Phá dỡ. (Trừ hoạt động nổ mìn và chuẩn bị mặt bằng để khai thác mỏ)	4311
- Chuẩn bị mặt bằng	4312
- Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: - Dịch vụ thiết kế đô thị; - Hoạt động trang trí nội thất	7410
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng nung và không nung, cấu kiện vật liệu xây dựng các loại	4663
Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Chuyển giao công nghệ xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị để sản xuất nguyên vật liệu ngành xây dựng	7490

1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC (UDIC LAND) là công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển hạ tầng Đô thị UDIC. Công ty được thành lập và đi vào hoạt động từ tháng 11 năm 2008 dưới hình thức công ty cổ phần, với chức năng nhiệm vụ chính là đầu tư xây dựng, mua bán, quản lý điều hành bất động sản, quản lý các tòa nhà, bến bãi, ô tô, vận tải, kho hàng và văn phòng làm việc.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty



a) Đại hội đồng cổ đông:

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ có quyền thông qua chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, thông qua nghị quyết các vấn đề như bổ sung và sửa đổi Điều lệ, loại cổ phần và số lượng cổ phần phát hành, mức cổ tức chi trả cho cổ đông hàng năm, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, ... Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Quyền hạn và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ được thực hiện theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

b) Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, có chức năng định hướng chiến lược phát triển, phê duyệt kế hoạch sản xuất – kinh doanh, giám sát hoạt động điều hành của Ban lãnh đạo và đảm bảo quyền lợi của cổ đông.

c) Ban kiểm soát:

Do ĐHĐCĐ bầu ra, thực hiện giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, quy chế nội bộ và tình hình tài chính của Công ty, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong công tác quản trị, điều hành.

d) Ban Giám đốc

Ban lãnh đạo chịu trách nhiệm điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty theo chiến lược, kế hoạch được Hội đồng quản trị phê duyệt, tổ chức, triển khai các hoạt động đầu tư, kinh doanh, tài chính và quản lý nhân sự.

e) Các phòng, ban chức năng:

- ❖ Phòng Tổ chức Hành chính (TCHC): Phụ trách công tác tổ chức nhân sự, hành chính tổng hợp, cung ứng vật tư và ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản lý.

Các bộ phận trực thuộc: Hành chính – Nhân sự, Cung ứng -- Mua hàng (công tác văn phòng, hậu cần, lái xe, lễ tân,...), Công nghệ thông tin.

- ❖ Phòng Tài chính - Kế toán (TCKT): Chịu trách nhiệm quản lý tài chính, hạch toán kế toán, kiểm soát thu – chi, báo cáo tài chính và nghĩa vụ thuế.

Các bộ phận trực thuộc: Kế toán công nợ, Kế toán thuế, Kế toán tổng hợp, Thủ quỹ, Kiểm soát dịch vụ (Kế toán dịch vụ).

- ❖ Phòng Kinh doanh: Phụ trách công tác kinh doanh, khai thác dịch vụ, quản lý hợp đồng, chăm sóc khách hàng và hoạt động marketing.

Các bộ phận trực thuộc: Kinh doanh, Chăm sóc khách hàng.

- ❖ Các Ban Quản lý Tòa nhà: Trực tiếp điều hành, giám sát và vận hành các tòa nhà, khu văn phòng, khu thương mại do Công ty quản lý.

Các bộ phận trực thuộc: Vệ sinh, Kỹ thuật, Bảo vệ, Lễ tân tòa nhà.

3. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của UDIC LAND

- Công ty mẹ: Không có.
- Công ty con:
 - ✓ Tên Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình
 - ✓ Nơi thành lập và hoạt động: Cụm tiểu thủ công nghiệp Kim Bình, xã Kim Bình, thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam
 - ✓ Tỷ lệ lợi ích: 51%
 - ✓ Tỷ lệ quyền biểu quyết: 51%
 - ✓ Hoạt động kinh doanh chính: Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, Sản xuất khai thác mỏ và xây dựng, Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, Hoàn thiện công trình xây dựng,
 - ✓ Hiện nay, Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình đang tạm dừng kinh doanh có thời hạn.
- Công ty liên kết: Không có

4. Cơ cấu cổ đông của Công ty

- ❖ **Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 28/02/2026**

Stt	Cơ cấu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % / Vốn điều lệ thực góp
I	Cổ đông trong nước	8	3.000.000	100%
1	Tổ chức	1	300.000	10%
2	Cá nhân	7	2.700.000	90%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0%
1	Tổ chức	0	0	0%
2	Cá nhân	0	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
	Tổng cộng	8	3.000.000	100,0%

Nguồn: UDIC LAND

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên tại thời điểm 28/02/2026:**

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	UDIC	27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Thành phố Hà Nội	300.000	10%
2	Ông Trương Chiến Bình	E 3402XT, Tòa TĐ, Indochina Plaza, 241 Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội	1.350.000	45%
3	Bà Bùi Thị Kim Ánh	Số 58A Phố Trần Nhân Tông, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	630.000	21%
4	Ông Đinh Văn Hồng	Số 20 Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	180.000	6%
5	Ông Nguyễn Văn Hường	Số 20, ngõ 189, đường Hoàng Hoa Thám, Phường Ngọc Hà, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội	225.000	8%
6	Ông Lê Kiều Khoa	Phòng 403 ^a , tập thể 12 Láng Hạ, Phố Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	150.000	5%
	Tổng cộng		2.850.000	95,00%

Nguồn: UDIC LAND

5. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp chính

- **Văn phòng cho thuê:** Nắm bắt được nhu cầu chung của các khách hàng về việc lựa chọn thuê văn phòng kinh doanh, UDIC LAND đang cho thuê đa dạng các dịch vụ văn phòng như Văn phòng truyền thống, Văn phòng mini, văn phòng ảo, chỗ ngồi làm việc, chỗ ngồi linh hoạt.....;
- **Quản lý tòa nhà:** Là một dịch vụ cung cấp Nhà quản lý, nhân công và điều hành nhân công thực hiện những công việc bảo vệ, vệ sinh, giao dịch với khách hàng thuê, vận hành điện, nước, bảo trì, bảo dưỡng toà nhà để toà nhà hoạt động tốt, kinh doanh đạt hiệu quả;
- **Dịch vụ tòa nhà:** Với điều kiện sống và làm việc ngày càng hiện đại và phát triển như thời đại ngày nay, một môi trường làm việc tốt, thoáng mát và sạch sẽ là yếu tố quan trọng, nó ảnh hưởng

trực tiếp đến năng suất làm việc và khả năng sáng tạo của con người.

Cơ cấu Doanh thu thuần:

Đơn vị: VNĐ

Stt	Hoạt động	Năm 2023	%/DTT	Năm 2024	%/DTT	Năm 2025	%/DTT
1	Cho thuê bất động sản	860.950.223	1,48%	16.849.740.947	29,37%	60.492.736.757	100,00%
2	Quản lý tòa nhà	57.500.090.420	98,52%	40.511.140.359	70,63%		
	Tổng cộng	58.361.040.643	100,00%	57.360.881.306	100,00%	60.492.736.757	100,00%

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và CĐKT năm 2025 tự lập của UDIC LAND

Cơ cấu Lợi nhuận gộp:

Đơn vị: VNĐ

Stt	Hoạt động	Năm 2023	%/DTT	Năm 2024	%/DTT	Năm 2025	%/DTT
1	Cho thuê bất động sản	(12.582.486.051)	21,56%	2.316.273.388	4,04%	10.428.976.853	17,24%
2	Quản lý tòa nhà	23.458.625.899	40,20%	7.962.386.755	13,88%		
	Tổng cộng	10.876.139.848	18,64%	10.278.660.143	17,92%	10.428.976.853	17,24%

Nguồn: Tính toán trên BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và CĐKT năm 2025 tự lập của UDIC LAND

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm 2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	8.357.898.622	12.113.274.138	10.512.035.501	-13,22%
2	Doanh thu thuần	58.361.040.643	57.360.881.306	60.492.736.757	5,46%
3	Lợi nhuận từ HĐKD	5.630.525.663	4.668.581.348	4.387.516.928	-6,02%
4	Lợi nhuận khác	(1.077.135.277)	(1.148.895.443)	(168.000.000)	-85,38%
5	Lợi nhuận trước thuế	4.553.390.386	3.519.685.905	4.219.516.928	19,88%
6	Lợi nhuận sau thuế	3.917.104.303	2.573.134.613	3.342.013.542	29,88%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	-	-	-	-

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và CĐKT năm 2025 tự lập của UDIC LAND

(*) Công ty không chia cổ tức nhằm mục đích bù lỗ cho khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần

UDIC Kim Bình.

Ý kiến của tổ chức kiểm toán (Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ATC) đối với BCTC năm 2024 của UDIC LAND

“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”

Chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 do Công ty không thực hiện kiểm kê tiền mặt, các thủ tục kiểm toán thay thế không giúp chúng tôi thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của số dư tiền mặt được trình bày trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024 với giá trị 2.961.648.846 VND cũng như những ảnh hưởng (nếu có) đến các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính.

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Chúng tôi không thu thập được thư xác nhận công nợ tại ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng UDIC – Công ty TNHH Một thành viên (Bên liên quan) với giá trị công nợ phải thu khách hàng là 539.658.325 VND (tương đương 4,46% tổng tài sản), trả trước cho nhà cung cấp với giá trị là 459.255.031 VND (tương đương 3,79% tổng tài sản) và giá trị công nợ phải trả là 2.120.405.920 VND (tương đương 17,50% tổng nguồn vốn). Các thủ tục kiểm toán thay thế không giúp chúng tôi thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và chính xác của các khoản công nợ này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến kiểm toán nêu trên, Chúng tôi lưu ý với người đọc rằng:

Như trình bày tại mục VII.4 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo, tại ngày 31/12/2024 số lỗ lũy kế của Công ty là (32.219.417.031) VND, vượt 2.219.417.031 VND so với vốn điều lệ đã góp. Điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên các Ban Giám đốc của Công ty cam kết duy trì hoạt động kinh doanh bình thường và tiếp tục cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh, do đó Báo cáo tài chính này vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.”

7. Tình hình công nợ

7.1. Công nợ phải thu

Đơn vị: VND

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Phải thu ngắn hạn	3.351.974.220	4.978.568.752	4.729.719.107
1	Phải thu của khách hàng	2.768.282.254	2.150.332.086	4.210.338.367
2	Trả trước cho người bán	191.365.092	459.255.031	459.255.031
3	Phải thu khác	392.326.874	3.107.897.226	799.041.300

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
4	Dự phòng phải thu khó đòi	0	(738.915.591)	(738.915.591)
II	Phải thu dài hạn	400.000.000	400.000.000	400.000.000
1	Phải thu khác	400.000.000	400.000.000	400.000.000
	Tổng cộng	3.751.974.220	5.378.568.752	5.129.719.107

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và CĐKT năm 2025 tự lập của UDIC LAND

7.2. Công nợ phải trả

Đơn vị: VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	11.227.435.984	12.332.676.887	8.751.175.152
1	Phải trả người bán	4.091.659.572	3.008.958.932	1.246.647.266
2	Người mua trả tiền trước	189.871.235	136.381.276	900.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.020.627.725	1.138.453.542	1.398.335.206
4	Phải trả người lao động	294.121.675	307.202.000	325.057.000
6	Phải trả khác	5.631.155.777	7.741.681.137	5.780.235.680
II	Nợ dài hạn	1.923.014.282	2.000.014.282	638.263.837
1	Phải trả khác	1.923.014.282	2.000.014.282	638.263.837
	Tổng nợ	13.150.450.266	14.332.691.169	9.389.438.989

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và CĐKT năm 2025 tự lập của UDIC LAND

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,69	0,94	1,13
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,69	0,94	1,13
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	157,34	118,32	89,32

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (*)	%	-	-	836,4
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)				
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	-	-	-
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	7,91	5,60	5,35
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,71	4,49	5,52
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (*)	%	-	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	53,12	25,14	29,54
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	9,65	8,14	7,25
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	%	13,06	8,58	11,14
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng/CP) (Mệnh giá: 10.000đ/CP)	đồng/cp	1.306	858	1.114
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần (**)	%	0	0	0

Nguồn: Tính toán trên cơ sở BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của UDIC LAND

9. Tình hình tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định tại ngày 31/12/2024 của UDIC LAND như sau:

Đơn vị: VNĐ

Stt	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	3.764.485.764	0	0,00%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	2.344.931.040	0	0,00%
2	Máy móc, thiết bị	800.615.578	0	0,00%
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	618.939.146	0	0,00%
II	Tài sản cố định vô hình	202.000.000	0	0,00%

Stt	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
1	Phần mềm máy tính	202.000.000	0	0,00%

Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của UDIC LAND

Tình hình tài sản cố định tại ngày 31/12/2025 của UDIC LAND như sau:

Đơn vị: VNĐ

Stt	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	2.679.826.040	0	0,00%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	2.344.931.040	0	0,00%
2	Máy móc, thiết bị	334.895.000	0	0,00%
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	0	0	0,00%
II	Tài sản cố định vô hình	97.000.000	0	0,00%
1	Phần mềm máy tính	97.000.000	0	0,00%

(Nguồn: UDIC LAND)

10. Tình hình sử dụng đất đai của UDIC LAND

Stt	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích (m ²)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê	Hồ sơ pháp lý
1	Khu đất tại 122 Vĩnh Tuy, Phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội	4.494,4	Nhà xưởng	Khoán thu	Giao khoán thu hàng tháng theo Hợp đồng số 01/2024/H ĐKD-UDL	02 năm từ 2024-2025	-Hợp đồng giao khoán số 01/2024/HĐKD- UDL giữa Công ty UDIC và Tổng công ty UDIC - Đã hết hạn giao khoán từ ngày 31/12/2025.
	Tổng cộng	4.494,4					

Nguồn: UDIC LAND

Đối với khu đất tại 122 Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Hưng, Thành phố Hà Nội: UDIC LAND sử dụng khu đất theo Hợp đồng giao khoán số 01/2024/HĐKD-UDL có thời hạn đến ngày 31/12/2025. Sau thời điểm này, hai bên đã chấm dứt hợp đồng giao khoán, khu đất này hiện được Tổng công ty UDIC quản lý, sử dụng. Theo hồ sơ thẩm định giá do Công ty TNHH Tư vấn và Định giá UHY phát hành,

khu đất nêu trên không được xác định là lợi thế quyền thuê đất để tính riêng vào giá trị doanh nghiệp. Nội dung này được công bố để nhà đầu tư biết và xem xét trong quá trình nghiên cứu hồ sơ chuyển nhượng vốn.

11. Kế hoạch Doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

11.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2025	KH Năm 2026	
			Giá trị	% tăng giảm so với 2025 (%)
Tổng Doanh thu	Tỷ đồng	60,49	61	0,84
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	4,39	4,5	2,51
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	3,34	3,5	4,79
Tỷ lệ LNST/Tổng Doanh thu	%	5,52	5,74	0,22
Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân (*)	%	-	-	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức (% VDL) (**)	%	0	0	-

Nguồn: Căn cứ và tính toán dựa trên BCTC Kiểm toán năm 2024 và kế hoạch dự kiến năm 2026 của Ban Điều hành của UDIC LAND xây dựng và sẽ trình ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua tại kỳ họp sắp tới

(*) Không tính do Vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty qua các năm là số âm

(**) Công ty không chia cổ tức nhằm mục đích bù lỗ cho khoản đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình.

11.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương án kinh doanh ổn định năm 2026, Công ty nhận thấy hoạt động sản xuất – kinh doanh đã duy trì mức tăng trưởng ổn định, đảm bảo các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và năng suất lao động. Trên cơ sở đó, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với mục tiêu tiếp tục phát huy hiệu quả, mở rộng quy mô và nâng cao năng lực cạnh tranh.

12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có.

13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Không có.

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

Tổng số cổ phần chào bán: 300.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10,00% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

4. Giá khởi điểm đấu giá

10.200 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp/ cơ sở tính giá khởi điểm

Mức giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần của UDIC sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC được tính dựa trên các căn cứ sau:

- Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về Cơ cấu lại vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Chứng thư thẩm định giá số 479/2025/20/UHYĐG-CT ngày 08/12/2025 và Văn bản số 01/2026/UHY-CV ngày 05/03/2026 về việc rà soát, cập nhật báo cáo thẩm định giá theo Nghị định 57/2026/NĐ-CP của Công ty TNHH Tư vấn và Định giá UHY (UHY) phát hành.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Bán đấu giá công khai thông thường

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)

- Địa chỉ: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: (84.24) 3818 1888 Fax: (84.24) 3818 1688
- Website: www.shs.com.vn

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến Quý II/2026

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội ban hành.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

UDIC LAND đã có Văn bản số 104/CV-UDL ngày 10/4/2026 gửi UDIC, UDIC LAND xác nhận tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0%. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài không được phép đăng ký mua cổ phần UDIC LAND do UDIC chào bán.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với UDIC: Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, UDIC đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20% tính trên lợi nhuận chịu thuế.

- Đối với nhà đầu tư cá nhân tham gia mua cổ phần chào bán của UDIC sau đó chuyển nhượng lại cho nhà đầu tư khác thì nhà đầu tư cá nhân phải chịu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán theo các quy định hiện hành.

13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:

- **Hồ sơ bán đấu giá:**

- Quyết định số 80/QĐ-UDIC ngày 29/04/2026 của Hội đồng thành viên UDIC về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC.
- Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn theo mẫu quy định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020;
- Tài liệu chứng minh UDIC có số cổ phần bán đấu giá là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế bán đấu giá cổ phần;
- Các tài liệu khác có liên quan.

- **Phương tiện, địa điểm công bố thông tin:**

- Bộ hồ sơ bán đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá tối thiểu 20 (hai mươi) ngày tại:
 - ✓ 03 (Ba) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc và một tờ báo địa phương nơi Chủ sở hữu và Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC có trụ sở chính.
 - ✓ Website của UDIC, UDIC LAND (nếu có), SHS.

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (UDIC) là cổ đông nắm giữ 300.000 cổ phần, tương ứng với 10,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC.

Việc chuyển nhượng vốn của UDIC đầu tư tại UDIC LAND nhằm thực hiện Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC giai đoạn đến hết năm 2025 và những năm tiếp theo và Quyết định số 6593/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND Thành phố về việc phê duyệt danh mục doanh nghiệp có vốn đầu tư của Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC thực hiện chuyển nhượng vốn giai đoạn đến hết năm 2025 và Quyết định số 43/QĐ-UDIC ngày 13/03/2026 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC về việc tiếp tục triển khai thủ tục chuyển nhượng vốn năm 2026 theo danh mục đã được phê duyệt

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tổ chức tư vấn, Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)

Trụ sở chính: Số 43 Phố Lý Thường Kiệt, phường Cửa Nam, TP Hà Nội.

Website: www.shs.com.vn

Điện thoại: (84.24) 3818 1888

Fax: (84.24) 3818 1688



Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội

CN TP.HCM: Tầng 6, Cao ốc văn phòng HDTC, Số 36 Bùi Thị Xuân, Phường Bến Thành, TP.Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.28) 3915 1368 Fax: (84.28) 3915 1369
CN Đà Nẵng: Tầng 2, Tòa nhà SHB Đà Nẵng, Số 06 Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
Điện thoại: (84.236) 3525 777 Fax: (84.236) 3525 779

2. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Tư vấn và Định giá UHY

Địa chỉ: Tầng 5 Tháp B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Hà Nội
Điện thoại: 024 56783999
Website: www.uhy.vn

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ATC

Địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Vạn Phúc, HH04, Đường Tố Hữu, Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (84.24) 3200 0162
Website: <https://atcf.vn/>

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Các thông tin liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC được cung cấp bởi những cá nhân có đầy đủ thẩm quyền của Công ty.

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của UDIC LAND trước khi đăng ký mua cổ phần. Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về UDIC LAND và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phần UDIC LAND.

Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá công khai cần phải tìm hiểu thông tin về UDIC LAND và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. UDIC, UDIC LAND, SHS và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG,
TỔ CHỨC CÓ CỔ PHẦN CỦA UDIC VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 06 tháng 05 năm 2026

 ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔ THỊ UDIC - CÔNG TY TNHH MTV

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN LUYẾN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ CỔ PHẦN CỦA UDIC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẶNG HỒNG LỆ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN DUY LINH