

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

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

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



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo tình hình tài chính	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 22
Bảng cân đối tài khoản	23 - 24

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Chiến Bình	Chủ tịch
Bà Bùi Thị Kim Anh	Ủy viên
Ông Lê Thanh Tú	Ủy viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Bà Đặng Hồng Lệ	Tổng Giám đốc
Ông Trương Chiến Bình	Phó Tổng Giám đốc

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Đặng Hồng Lệ - Tổng Giám đốc Công ty.

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ATC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 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. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban 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 xét 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban 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 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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



**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
*Vũ Thị Nhân*

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025  
**Thay mặt Ban Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ  
BẤT ĐỘNG SẢN  
**UDIC**  
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI  
*Đặng Hồng Lệ*



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC, được lập ngày 26/05/2025, từ trang 05 đến trang 24, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, Bản thuyết minh báo cáo tài chính và Bảng cân đối tài khoản.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không được tham gia chứng kiến 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 là 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.





MORE THAN TRUST

### 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.



**Phan Thanh Quân**

**Tổng Giám đốc**

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1974-2023-047-1

*Thay mặt và đại diện*

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ATC**

**Phạm Thị Khánh Hòa**

**Kiểm toán viên**

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán:

3399-2025-047-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01b-DNN

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>11.532.162.593</b>	<b>7.760.691.612</b>
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.495.095.160	4.332.994.425
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	4.978.568.752	3.351.974.220
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	2.150.332.086	2.768.282.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	459.255.031	191.365.092
3. Phải thu ngắn hạn khác	133	V.2c	3.107.897.226	392.326.874
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	135	V.3	(738.915.591)	-
IV- Hàng tồn kho	140		-	-
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		58.498.681	75.722.967
1. Tài sản ngắn hạn khác	152	V.5a	58.498.681	75.722.967
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>581.111.545</b>	<b>597.207.010</b>
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		400.000.000	400.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	214	V.5b	400.000.000	400.000.000
II- Tài sản cố định	220	V.4	-	16.095.465
1. Nguyên giá	221		3.966.485.764	3.966.485.764
2. Giá trị hao mòn lũy kế	222		(3.966.485.764)	(3.950.390.299)
III- Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV- Xây dựng cơ bản dở dang	240		-	-
V- Đầu tư tài chính dài hạn	250		148.008.000	148.008.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	251	V.6a	25.648.008.000	25.648.008.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	252	V.6b	(25.500.000.000)	(25.500.000.000)
VI- Tài sản dài hạn khác	260		33.103.545	33.103.545
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (300 = 100+200)	<b>300</b>		<b>12.113.274.138</b>	<b>8.357.898.622</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, KĐT Trung Yên, phường Trung Hòa,  
quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**MẪU SỐ B01b-DNN**

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (400 = 410+420)	<b>400</b>		<b>14.332.691.169</b>	<b>13.150.450.266</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>410</b>		<b>12.332.676.887</b>	<b>11.227.435.984</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	411	V.7a	3.008.958.932	4.091.659.572
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	412	V.7b	136.381.276	189.871.235
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	413	V.8	1.138.453.542	1.020.627.725
4. Phải trả người lao động	414		307.202.000	294.121.675
5. Phải trả ngắn hạn khác	415	V.7c	7.741.681.137	5.631.155.777
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>420</b>		<b>2.000.014.282</b>	<b>1.923.014.282</b>
1. Phải trả dài hạn khác	424	V.7c	2.000.014.282	1.923.014.282
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>500</b>		<b>(2.219.417.031)</b>	<b>(4.792.551.644)</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	511	V.9	30.000.000.000	30.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	517		(32.219.417.031)	(34.792.551.644)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (600 = 400+500)	<b>600</b>		<b>12.113.274.138</b>	<b>8.357.898.622</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025

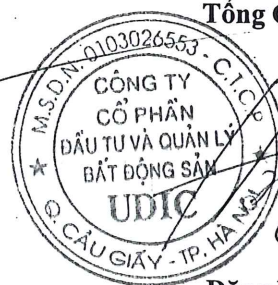
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đoàn Thị Thanh

Bùi Việt Phương



Đặng Hồng Lệ



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**MẪU SỐ B 02-DNN**

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	57.360.881.306	58.361.040.643
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		57.360.881.306	58.361.040.643
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	47.082.221.163	47.484.900.795
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		10.278.660.143	10.876.139.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.590.649	27.707.578
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	-	356.400
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí quản lý kinh doanh	24	VI.7	5.612.669.444	5.272.965.363
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+21-22-24)	30		4.668.581.348	5.630.525.663
10. Thu nhập khác	31	VI.5	64.175.110	143.729.118
11. Chi phí khác	32	VI.6	1.213.070.553	1.220.864.395
12. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.148.895.443)	(1.077.135.277)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		3.519.685.905	4.553.390.386
14. Chi phí thuế TNDN	51	VI.8	946.551.292	636.286.083
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51)	60		2.573.134.613	3.917.104.303

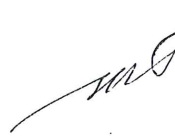
Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025

Người lập biểu



**Đoàn Thị Thanh**

Kế toán trưởng



**Bùi Việt Phương**

Tổng Giám đốc



**Đặng Hồng Lệ**

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

**MẪU SỐ B 03-DNN**

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.519.685.905	4.553.390.386
2. Điều chỉnh cho các khoản	02		755.011.056	49.034.916
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	03		16.095.465	49.034.916
- Các khoản dự phòng	04		738.915.591	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	09		(2.112.596.226)	(1.814.148.408)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	10		(258.092.385)	(144.304.387)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	12		(1.010.962.546)	(2.587.022.915)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	13		18.662.474	917.178.894
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16		(862.203.769)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.162.100.735	2.788.276.894
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	-
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		2.162.100.735	2.788.276.894
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	4.332.994.425	1.544.717.531
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	6.495.095.160	4.332.994.425

Người lập biểu

  
Đoàn Thị Thanh

Kế toán trưởng

  
Bùi Việt Phương

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025

Tổng Giám đốc



  
Đặng Hồng Lệ

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DNN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

## Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản UDIC được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký doanh nghiệp số 0103026553 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 11 năm 2008, thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 06 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, chung cư cao tầng Trung Yên 1, khu đô thị Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103026553 thay đổi lần thứ 9 ngày 29 tháng 06 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 30.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi tỷ Việt Nam đồng) được chia thành 03 triệu cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 33 người (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 30 người).

## Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh vật liệu xây dựng nung và không nung, cấu kiện vật liệu xây dựng các loại; chuyển giao công nghệ, xây dựng lắp đặt máy móc thiết bị để sản xuất nguyên vật liệu ngành xây dựng;
- Thi công hoàn thiện các công trình xây dựng: công nghiệp, dân dụng, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu chế xuất, các công trình vui chơi giải trí, trang trí nội ngoại thất công trình xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình vui chơi giải trí; đại lý mua bán hàng hóa cung ứng dịch vụ trong lĩnh vực quản lý tòa nhà, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Dịch vụ trông giữ ô tô, xe máy;
- Kinh doanh dịch vụ vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách bằng ô tô;
- Kinh doanh dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu; xuất nhập khẩu những mặt hàng công ty kinh doanh;
- Kinh doanh dịch vụ điện nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, siêu thị, kho hàng, bến bãi (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo, dịch vụ thể thao, văn hóa, giáo dục, vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh khí đốt gas hóa lỏng;
- Kinh doanh dịch vụ thương mại điện tử;
- Buôn bán máy móc, thiết bị phụ tùng, thiết bị ngành bưu chính viễn thông, điện, điện tử, điện lạnh, các thiết bị khoa học;
- Đại lý bưu chính viễn thông.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là:

- Dịch vụ quản lý tòa nhà, khu đô thị, khu công nghiệp, công trình vui chơi giải trí; đại lý mua bán hàng hóa cung ứng dịch vụ trong lĩnh vực quản lý tòa nhà, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Dịch vụ trông giữ ô tô, xe máy;
- Kinh doanh dịch vụ điện nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ vệ sinh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

<b>Cấu trúc doanh nghiệp</b>				<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
<b>Tên công ty con</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	
Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình	Cụm tiểu thủ công nghiệp Kim Bình, xã Kim Bình, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	51%	51%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;</li> <li>- Sản xuất khai thác mỏ và xây dựng;</li> <li>- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;</li> <li>- Cho thuê xe có động cơ, sửa chữa máy móc, thiết bị;</li> <li>- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li> <li>- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;</li> <li>- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: khảo sát địa chất, tư vấn giám sát công trình và hoàn thiện công trình, dân dụng, công nghiệp v.v;</li> <li>- Kinh doanh dịch vụ chuyển giao công nghệ các ngành công nghiệp</li> </ul>

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM 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 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.

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.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa ban hành theo Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 08 năm 2016 của Bộ tài Chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy tính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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 (nếu có).

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 như sau:

	Năm sử dụng ước tính
Nhà xưởng và vật kiến trúc	03 - 08
Máy móc, thiết bị	03
Thiết bị văn phòng	03 - 04

**Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

Tài sản cố định vô hình của doanh nghiệp là phần mềm kế toán và phần mềm Smart VOS, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 05 năm.

**Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư vào Công ty con**

Khoản đầu tư vào Công ty con là các khoản đầu tư vào các Công ty do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích từ hoạt động của Công ty con.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo****Các khoản đầu tư dài hạn khác***

Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư dài hạn mà không đủ điều kiện ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư dài hạn khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, đầu tư dài hạn khác được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 về “Hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp”

***Chi phí trả trước***

Các khoản chi phí trả trước bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước ngắn hạn và dài hạn và được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, theo phương pháp đường thẳng tuân thủ các quy định kế toán hiện hành.

***Vốn chủ sở hữu***

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

***Ghi nhận doanh thu***

***Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp cung cấp dịch vụ trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

***Thuế***

Số thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH( TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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 tổ chức, cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty.

Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, thành viên của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH****1. Tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	2.961.648.846	1.745.544.476
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.533.446.314	2.587.449.949
<b>Cộng</b>	<b>6.495.095.160</b>	<b>4.332.994.425</b>

**2. Các khoản phải thu**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Phải thu của khách hàng</b>	<b>2.150.332.086</b>	<b>2.768.282.254</b>
<b>- Bên liên quan</b>		
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Udic- Công ty TNHH MTV	539.658.325	588.848.380
Công ty Cổ phần Udic Kim Bình- UKB	535.359.669	535.359.669
Xí nghiệp xây dựng số 4- Chi nhánh Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị Udic- Công ty TNHH MTV	6.111.776	-
Đầu tư phát triển hạ tầng Udic- Công ty TNHH MTV	-	206.187.402

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ( TIẾP THEO )****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***Các khoản phải thu ( Tiếp theo )**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>- Bên không liên quan</b>		
Công ty TNHH ShinJi Việt Nam	203.555.922	203.555.922
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	170.772.000	-
Công ty Cổ phần Truyền Thông Tập trung Mặt Trời Vàng	120.000.000	158.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	95.385.600	381.907.200
Công ty Cổ phần Ứng dụng Giải pháp Unicom	91.232.310	-
Nhà thầu thi công bể bơi	86.931.249	856.005
Công ty Cổ phần Ozen Health and Beauty	62.096.327	8.776.035
Công ty Cổ phần ONEVN	55.340.000	55.340.000
Công ty Cổ phần Push Group	49.000.000	99.000.000
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	32.725.000	19.250.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần Công nghệ Thông tin Truyền thông Thiên Hy Long Việt Nam	30.190.910	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Mirai	25.199.631	18.624.255
Các khoản phải thu của khách hàng khác	46.773.367	491.777.386
<b>b) Trả trước cho người bán</b>	<b>459.255.031</b>	<b>191.365.092</b>
<b>- Bên liên quan</b>		
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	459.255.031	191.365.092
<b>c) Phải thu khác</b>	<b>1.399.041.300</b>	<b>792.326.874</b>
<b>- Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>999.041.300</b>	<b>392.326.874</b>
Bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	1.574
Ký quỹ, ký cược	399.041.300	392.325.300
Tạm ứng	600.000.000	
<b>- Phải thu khác dài hạn</b>	<b>400.000.000</b>	<b>400.000.000</b>
Ký quỹ, ký cược	400.000.000	400.000.000

**3. Dự phòng phải thu ngắn hạn**

	<b>31/12/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Dự phòng</b>
Công ty TNHH SHINJI Việt Nam	203.555.922	(203.555.922)	-	-
Công ty Cổ phần Udic Kim Bình-UKB	535.359.669	(535.359.669)	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH( TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***4. Tài sản cố định**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ vô hình	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	2.344.931.040	800.615.578	618.939.146	202.000.000	3.966.485.764
Số dư tại 31/12/2024	2.344.931.040	800.615.578	618.939.146	202.000.000	3.966.485.764
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2024	2.344.931.040	800.615.578	602.843.681	202.000.000	3.950.390.299
Tăng trong năm	-	-	16.095.465	-	16.095.465
Khấu hao trong năm			16.095.465		16.095.465
Số dư tại 31/12/2024	2.344.931.040	800.615.578	618.939.146	202.000.000	3.966.485.764
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	-	-	16.095.465	-	16.095.465
Tại 31/12/2024	-	-	-	-	-

**5. Tài sản khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>58.498.681</b>	<b>75.722.967</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	57.060.493	75.722.967
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.438.188	
<b>b) Tài sản dài hạn khác</b>	<b>33.103.545</b>	<b>33.103.545</b>
Chi phí trả trước dài hạn	33.103.545	33.103.545
<b>Cộng</b>	<b>91.602.226</b>	<b>108.826.512</b>

**6. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>25.648.008.000</b>	<b>25.648.008.000</b>
Công ty Cổ phần Udic Kim Bình (*)	25.500.000.000	25.500.000.000
Dự án khu đô thị dịch vụ thương mại xã Nhật Tân, Nhật Tựu, huyện Kim Bảng, Hà Nam	19.008.000	19.008.000
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái thương mại xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	129.000.000	129.000.000
<b>b) Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính</b>	<b>(25.500.000.000)</b>	<b>(25.500.000.000)</b>
Công ty Cổ phần Udic Kim Bình	(25.500.000.000)	(25.500.000.000)



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

Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần UDIC Kim Bình	Cụm tiểu thủ công nghiệp Kim Bình, xã Kim Bình, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	51%	51%	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp</li> <li>- Sản xuất khai thác mỏ và xây dựng</li> <li>- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;</li> <li>- Hoàn thiện công trình xây dựng;</li> <li>- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;</li> <li>- Cho thuê xe có động cơ, sửa chữa máy móc, thiết bị;</li> <li>- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;</li> <li>- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;</li> <li>- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: khảo sát địa chất, tư vấn giám sát công trình và hoàn thiện công trình, dân dụng công nghiệp v.v;</li> <li>- Kinh doanh dịch vụ chuyển giao công nghệ các ngành công nghiệp</li> </ul>

(\*) Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Udic Kim Bình đang tạm dừng kinh doanh có thời hạn.

**7. Các khoản phải trả**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Bên liên quan	<b>2.120.405.920</b>	<b>2.772.103.882</b>
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	2.120.405.920	2.772.103.882
- Bên không liên quan	<b>888.553.012</b>	<b>1.319.555.690</b>
Công ty TNHH An ninh Phú Sơn	239.598.000	239.598.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ SCD Thăng Long	233.845.920	216.946.080
Công ty Liên Thái Bình	156.600.000	147.312.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Hồng Đức	94.212.720	101.232.720
Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Thanh Long	91.886.400	91.886.400
Các nhà cung cấp khác	72.409.972	522.580.490
<b>Cộng</b>	<b>3.008.958.932</b>	<b>4.091.659.572</b>

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

Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***Các khoản phải trả (Tiếp theo)**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>b) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
- Bên liên quan	<b>136.381.276</b>	<b>189.871.235</b>
Công ty TNHH Thương mại Phát triển Công nghệ KOL	45.418.388	47.386.554
Phòng tập Blue Sky Gym and Yoga	34.834.888	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Welly Properties	27.993.000	27.993.000
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Quốc tế Aladdin	16.308.000	-
Công ty Cổ phần HG Food Việt Nam	900.000	5.619.000
Các khoản khách hàng trả trước khác	10.927.000	108.872.681
<b>Cộng</b>	<b>136.381.276</b>	<b>189.871.235</b>
<b>c) Các khoản phải trả khác</b>		
- Các khoản phải trả ngắn hạn	<b>5.632.825.211</b>	<b>5.631.155.777</b>
Kinh phí công đoàn	18.194.894	18.194.894
Ký quỹ, ký cược	1.642.084.223	2.146.205.843
Doanh thu chưa thực hiện	3.726.518.560	3.240.737.514
Phải trả khác	246.027.534	226.017.526
- Các khoản phải trả dài hạn	<b>2.000.014.282</b>	<b>1.923.014.282</b>
Ký quỹ, ký cược	2.000.014.282	1.923.014.282
<b>Cộng</b>	<b>7.632.839.493</b>	<b>7.554.170.059</b>

**8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính : VND*

	Cuối năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đầu năm
Thuế GTGT	408.684.359	5.383.915.292	5.359.572.575	384.341.642
Thuế TNDN	720.633.606	946.551.292	862.203.769	636.286.083
Thuế TNCN	898.036	68.249.633	67.351.597	-
Các loại thuế khác	8.237.541	11.237.541	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.138.453.542</b>	<b>6.409.953.758</b>	<b>6.292.127.941</b>	<b>1.020.627.725</b>

**9. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	30.000.000.000	(38.709.655.947)	(8.709.655.947)
Lãi trong năm trước	-	3.917.104.303	3.917.104.303
Số dư cuối năm trước	30.000.000.000	(34.792.551.644)	(4.792.551.644)
Lãi trong năm nay	-	2.573.134.613	2.573.134.613
Số dư cuối năm nay	30.000.000.000	(32.219.417.031)	(2.219.417.031)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Trương Chiến Bình	13.500.000.000	13.500.000.000
Bà Bùi Thị Kim Anh	6.300.000.000	6.300.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hà	1.050.000.000	1.050.000.000
Ông Đinh Văn Hồng	1.800.000.000	1.800.000.000
Ông Phạm Ngọc Hoàng	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Văn Hường	2.250.000.000	2.250.000.000
Ông Lê Kiều Khoa	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

**10. Các khoản mục khác**

	31/12/2024	01/01/2024
- USD	986,28	656,28

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	16.849.740.947	860.950.223
Doanh thu dịch vụ quản lý toà nhà	40.511.140.359	57.500.090.420
<b>Cộng</b>	<b>57.360.881.306</b>	<b>58.361.040.643</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản	14.533.467.559	13.443.436.274
Giá vốn dịch vụ quản lý toà nhà	32.548.753.604	34.041.464.521
<b>Cộng</b>	<b>47.082.221.163</b>	<b>47.484.900.795</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH( TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi tài khoản thanh toán	2.590.649	27.707.578
<b>Cộng</b>	<b>2.590.649</b>	<b>27.707.578</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	356.400
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>356.400</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Xử lý công nợ	2.721.702	-
Thu nhập từ khách hàng vi phạm hợp đồng	8.000.000	120.000.000
Các khoản thu nhập khác	53.453.408	23.729.118
<b>Cộng</b>	<b>64.175.110</b>	<b>143.729.118</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Xử lý công nợ	513.710.054	-
Tiền phạt, truy thu thuế	298.983.136	16.925.342
Chi phí lương của Ban quản trị	336.000.000	304.000.000
Chi phí công cụ dụng cụ 2021 chưa phân bổ	-	882.738.606
Các khoản khác	64.377.363	17.200.447
<b>Cộng</b>	<b>1.213.070.553</b>	<b>1.220.864.395</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN UDIC**Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2024**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***7. Chi phí quản lý kinh doanh**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Chi phí bán hàng</b>	<b>132.121.149</b>	<b>148.867.913</b>
Các khoản chi phí bán hàng khác	132.121.149	148.867.913
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.480.548.295</b>	<b>5.124.097.450</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.504.178.789	4.775.720.555
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.399.238	269.488.086
Chi phí trích lập dự phòng	738.915.591	-
Các khoản chi phí QLDN khác	83.054.677	75.888.809
<b>Cộng</b>	<b>5.612.669.444</b>	<b>5.272.965.363</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	3.519.685.905	4.553.390.386
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
(-) Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
(+) Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.213.070.553	1.254.898.341
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>4.732.756.458</b>	<b>5.808.288.727</b>
Chuyển lỗ 2018	-	(2.626.858.312)
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>4.732.756.458</b>	<b>3.181.430.415</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành</b>	<b>946.551.292</b>	<b>636.286.083</b>
Điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN</b>	<b>946.551.292</b>	<b>636.286.083</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**2. Thuyết minh về các bên liên quan**

Ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần nêu trên, trong năm, Công ty còn phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

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

Tầng 19, Chung cư cao tầng Trung Yên 1, phường Trung  
Hòa, KĐT Trung Yên, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DNN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
			VND
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Doanh thu về phí cung cấp dịch vụ	3.127.225.561
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Chi phí thuê đất, diện tích	16.410.921.951
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Đổi trừ công nợ	3.065.017.561
Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	Cổ đông lớn	Chi phí dịch vụ điện nước	5.798.987.057
Bà Đặng Hồng Lệ	Tổng Giám đốc	Tổng thu nhập trong năm	567.224.404
Trương Chiến Bình	Phó Tổng giám đốc	Tổng thu nhập trong năm	253.600.000

Ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần nêu trên, tại ngày 31/12/2024, Công ty còn các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số dư
			VND
Bà Đặng Hồng Lệ	Tổng Giám đốc	Lương còn phải trả	90.758.000

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ATC.

**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần. Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, 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.

**5. Báo cáo bộ phận**

Năm 2024, Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà và cho thuê bất động sản tại Hà Nội. Do đó, Công ty không lập bổ sung báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.



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

**MẪU SỐ B 09-DNN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**6. Những thông tin khác**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong năm Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

*Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025*

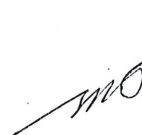
**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**Đoàn Thị Thanh**



**Bùi Việt Phương**



**Đặng Hồng Lệ**

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

Tầng 19, tòa nhà Trung Yên 1, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN

Năm 2024

MẪU SỐ F01 - DNN

Đơn vị tính: VND

Tài khoản	Tên tài khoản kế toán	Số dư đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
A	B	1	2	3	4	5	6
111	Tiền mặt	1.745.544.476	-	10.604.922.763	9.388.818.393	2.961.648.846	-
112	Tiền gửi ngân hàng	2.587.449.949	-	67.967.528.128	67.021.553.763	3.533.424.314	-
131	Phải thu của khách hàng	2.768.282.254	189.871.235	63.322.077.331	63.886.537.540	2.150.332.086	136.381.276
138	Phải thu khác	792.325.300	-	6.716.000	-	799.041.300	-
141	Tạm ứng	-	-	600.000.000	-	600.000.000	-
211	Tài sản cố định	3.966.485.764	-	-	-	3.966.485.764	-
214	Hao mòn TSCĐ	-	3.950.390.299	-	16.095.465	-	3.966.485.764
228	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.648.008.000	-	-	-	25.648.008.000	-
229	Dự phòng tổn thất tài sản	-	25.500.000.000	-	-	-	-
242	Chi phí trả trước	108.826.512	-	122.585.570	738.915.591	-	26.238.915.591
331	Phải trả cho người bán	191.365.092	4.091.659.572	52.909.538.550	51.558.947.971	90.164.038	-
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	-	1.020.627.725	6.619.617.457	6.736.005.086	459.255.031	3.008.958.932
334	Phải trả người lao động	-	294.121.675	4.056.639.373	4.069.719.698	1.438.188	1.138.453.542
338	Phải trả, phải nộp khác	-	7.554.170.059	8.654.194.573	8.732.865.581	-	307.202.000
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.574	30.000.000.000	-	-	-	7.632.839.493
413	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	846.832	846.832	-	30.000.000.000
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.792.551.644	-	66.876.983	2.639.989.596	32.219.439.031	-

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN (Tiếp theo)

Năm 2024

MẪU SỐ F01 - DNN

Đơn vị tính: VND

Tài khoản	Tên tài khoản kế toán	Số dư đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
A	B	1	2	3	4	5	6
511	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	57.360.881.306	57.360.881.306	-	-
515	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	2.590.649	2.590.649	-	-
632	Giá vốn hàng bán	-	-	47.082.221.163	47.082.221.163	-	-
635	Chi phí tài chính	-	-	846.832	846.832	-	-
642	Chi phí quản lý kinh doanh	-	-	8.020.712.554	8.020.712.554	-	-
711	Thu nhập khác	-	-	64.175.110	64.175.110	-	-
811	Chi phí khác	-	-	1.213.070.553	1.213.070.553	-	-
821	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.092.725.787	1.092.725.787	-	-
	Tổng cộng	72.600.840.565	72.600.840.565	329.768.767.514	329.768.767.514	72.429.236.598	72.429.236.598

Người lập biểu

Đoàn Thị Thanh

Kế toán trưởng

Bùi Việt Phương

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2025

Tổng Giám đốc

Đặng Hồng Lệ

