

### Mẫu 3.3. Báo cáo tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu

(Ban hành theo thông tư 122/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính)

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1807/2023/KBC-CV

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 07 năm 2023

V/v: CBTT định kỳ 6 tháng đầu năm 2023  
về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát  
hành các trái phiếu riêng lẻ

## **BÁO CÁO ĐỊNH KỲ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG NGUỒN VỐN TỪ PHÁT HÀNH CÁC TRÁI PHIẾU RIÊNG LẺ**

**KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 05/03/2023 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP gửi nội dung công bố thông tin báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành các trái phiếu riêng lẻ như sau:

#### **1. Thông tin doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, KCN Quế võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222.3634034 Số fax giao dịch: 0222.3634035
- Địa chỉ thư điện tử:
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Cụ thể: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp. Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị. Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

## 2. THÔNG TIN CHUNG VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CỦA CÁC TRÁI PHIẾU

S T T	TÊN TRÁI PHIẾU	ĐẦU TƯ DỰ ÁN VÀ CƠ CẤU NGUỒN VỐN				TẦNG QUY MÔ VỐN HOẠT ĐỘNG	
		Kế hoạch giải ngân tối đa *		Thực hiện giải ngân		Kế hoạch giải ngân tối đa (VNĐ)	Thực hiện giải ngân (VNĐ)
		Số tiền dự kiến (VNĐ)	Thời gian dự kiến	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Thời gian thực hiện		
1	KBCH2123001					400.000.000.000	400.000.000.000
2	KBCH2123002	1.000.000.000.000	Từ 03/06/2021 đến 03/06/2023	785.131.438.872	Từ 07/06/2021 đến 17/09/2021	0  (**)	214.868.561.128
3	KBCH2124003	1.000.000.000.000	Từ 11/11/2021 đến 11/11/2024	1.000.000.000.000	Từ 09/12/2021 đến 27/04/2022		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.000.000.000.000</b>		<b>1.785.131.438.872</b>		<b>400.000.000.000</b>	<b>614.868.561.128</b>

Ghi chú:

- Phương án phát hành không quy định ngày dự kiến giải ngân. Vì vậy, Trái phiếu được giải ngân từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn.
- (\*) Kế hoạch giải ngân tối đa bằng giá trị phát hành của trái phiếu. Đối với các Trái phiếu được sử dụng nhiều mục đích, phương án phát hành không quy định giá trị giải ngân cho từng mục đích. Vì vậy, việc phân bổ kế hoạch giải ngân cho mục đích sử dụng vốn chỉ mang tính tương đối, ưu tiên trình bày kế hoạch giải ngân tối đa cho 1 trong số các mục đích.
- (\*\*) Quy định bằng kế hoạch giải ngân bằng (0), do Trái phiếu đã dồn kế hoạch giải ngân tối đa cho mục đích khác, nhưng không có nghĩa là trái phiếu không được phân bổ giá trị giải ngân thực tế với mục đích có kế hoạch giải ngân bằng (0).

## 3. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN CỦA CÁC TRÁI PHIẾU:

### TRÁI PHIẾU KBCH2123001

#### • Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 08/02/2021:

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 400.000.000.000 VNĐ (Bốn trăm tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu KBCH2123001 sẽ được sử dụng cho các công ty con vay để phục vụ mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại các dự án mà công ty con đang triển khai, cụ thể:
  - o Cho công ty Công ty CP KCN Sài Gòn – Hải Phòng vay: 200.000.000.000 VNĐ
  - o Cho công ty Công ty CP KCN Sài Gòn – Bắc Giang vay: 200.000.000.000 VNĐ

Việc sử dụng số tiền thu được cụ thể sẽ do Chủ tịch Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc của Tổ chức phát hành quyết định.

2307  
TỔNG  
PH  
\*

- **Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:** Cho mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn:

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch	Đã sử dụng
<b>Đối với các doanh nghiệp khác</b>			
	- Chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng vay theo Nghị quyết số 0903/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 09/03/2021, Quyết định của Tổng Giám đốc số 0903-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 09/03/2021 và Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/KBC-SHP/2021 ngày 09/03/2021 để bổ sung vốn lưu động, tăng quy mô vốn hoạt động.	200.000.000.000	200.000.000.000
	- Chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang vay theo Nghị quyết số 2603/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 26/03/2021, Quyết định của Tổng Giám đốc số 2603-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 26/03/2021 và Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/KBC-SBG/2021 ngày 26/03/2021 để bổ sung vốn lưu động, tăng quy mô vốn hoạt động.	200.000.000.000	200.000.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>

**Ghi chú:**

- Ngày 22/02/2023 chúng tôi đã tất toán toàn bộ giá trị theo mệnh giá trái phiếu là 400.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Bốn trăm tỷ đồng).
- **Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023:** Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu KBCH2123001 6 tháng đầu năm 2023 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) vào ngày 14/07/2023 đính kèm báo cáo này.

**TRÁI PHIẾU KBCH2123002**

- **Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành**

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại nghị quyết hội đồng quản trị số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 17/05/2021:

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn:
  - o Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư;
  - o Tăng quy mô vốn hoạt động;
  - o Cơ cấu lại nguồn vốn của chính doanh nghiệp;

Cụ thể: Tổ Chức Phát Hành dùng tiền thu được để phục vụ hoạt động kinh doanh và/hoặc đầu tư dự án của các công ty con (thuộc sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp bởi Tổ Chức Phát Hành) và/hoặc công ty liên kết; cơ cấu lại nguồn vốn của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản nợ vay đến hạn trong năm 2021.

- **Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:** Việc sử dụng vốn chi tiết căn cứ theo Quyết định của Tổng giám đốc số 0506/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 05 tháng 06 năm 2021:

2335  
CỘ  
ATT  
ĐỒ T  
INH  
-CT  
NH B

- Đối với mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn:

ST T	Mục đích sử dụng	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Đã sử dụng
<b>Cơ cấu lại nguồn vốn</b>					
1	Trả gốc, lãi trái phiếu KBCbond01-2017	Trong năm 2021	Không quy định chi tiết	20/07/2021	182.724.000.000
2	Trả gốc, lãi trái phiếu KBC2019-06			07/06/2021	182.600.000.000
3	Trả gốc, lãi trái phiếu KBC2019-05			28/06/2021	209.600.000.000
4	Trả lãi trái phiếu KBC2020.VB			22/06/2021	10.770.410.959
5	Trả lãi trái phiếu KBC2020.DC			26/07/2021	21.625.339.297
6	Trả lãi trái phiếu KBCH2123001			23/08/2021	20.182.528.969
7	Trả lãi trái phiếu KBCH2022003			26/08/2021	9.894.068.082
8	Trả nợ gốc, lãi vay Vietinbank – Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ			11/08/2021	47.735.091.565
9	Trả nợ vay Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội			11/08/2021	100.000.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>785.131.438.872</b>

- Đối với mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động:

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch	Đã sử dụng
<b>Đối với các doanh nghiệp khác</b>			
1	Nộp thuế TNDN, thuế TNCN, tiền sử dụng đất	Không quy định chi tiết	65.989.096.395
2	Đền bù giải phóng mặt bằng		54.474.751.628
3	Thanh toán chi phí thi công các dự án		73.202.746.308
4	Thanh toán mua nước sạch, hóa chất nhà máy xử lý nước thải		9.356.852.257
5	Thanh toán các chi phí hoạt động khác		6.245.114.540
6	Góp vốn vào công ty TNHH MTV Kinh Bắc - Đà Nẵng		5.600.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>214.868.561.128</b>

**Ghi chú:**

- Ngày 05/04/2023 chúng tôi đã thực hiện mua lại trước hạn toàn bộ giá trị trái phiếu theo mệnh giá là: 1.000.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng).
- Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023: Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu KBCH2123002 6 tháng đầu năm 2023 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) vào ngày 14/07/2023 đính kèm báo cáo này.

**TRÁI PHIẾU KBCH2124003**

• **Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành**

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại nghị quyết hội đồng quản trị số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 02/11/2021:

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu KBCH2124003 sẽ được sử dụng cho một hoặc một số các mục đích dưới đây:
  - Tăng quy mô vốn hoạt động bao gồm chi phí đền bù hạ tầng khu công nghiệp, thanh toán chi phí xây dựng, cải tạo, sửa chữa khu công nghiệp và/hoặc

93 -  
GT  
IÊN  
H  
BẮC  
JP  
C.N

- Đầu tư vào chương trình dự án: hợp tác kinh doanh với các Công ty con/Công ty liên kết để thực hiện các dự án bất động sản khu công nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn việc đầu tư, thực hiện dự án Trảng Duệ mở rộng tại huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.
- **Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:** Việc sử dụng vốn chi tiết căn cứ theo Quyết định Tổng Giám đốc số 0912-2/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9 tháng 12 năm 2021:
  - Cho mục đích đầu tư vào chương trình dự án của Tập đoàn:

STT	Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (VNĐ)
1.	Đầu tư vào chương trình dự án: Thông qua hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng, công ty con, theo Nghị quyết số 0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 9/12/2021 và Quyết định của Tổng Giám đốc số 0912-2/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9/12/2021 để đầu tư xây dựng và kinh doanh tại Dự án KCN Trảng Duệ mở rộng (Trảng Duệ giai đoạn 3) với số vốn góp 1.000 tỷ đồng.	Không quy định chi tiết	Không quy định chi tiết	09/12/2021	225.000.000.000
				04/04/2022	180.000.000.000
				20/04/2022	300.000.000.000
				27/04/2022	295.000.000.000
<b>Tổng</b>					<b>1.000.000.000.000</b>

**Ghi chú:**

- Ngày 31/03/2023 chúng tôi đã thực hiện mua lại trước hạn toàn bộ giá trị trái phiếu theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng).
- Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn trái phiếu 6 tháng đầu năm 2023: Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu KBCH2124003 6 tháng đầu năm 2023 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) vào ngày 14/07/2023 đính kèm báo cáo này.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác của thông tin công bố nêu trên./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu: P.HCNS, Kế toán.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM PHÚC HIẾU**

## **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo

Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	5 - 6
Thuyết minh báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	7 - 9

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được giao và ủy quyền ký các báo cáo kèm theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 2 năm 2021.



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) là công ty kiểm toán Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP trình bày Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn ("Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn") thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo quy định tại Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo này đã được lập trung thực và hợp lý phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh 2 – Cơ sở lập báo cáo, các yêu cầu công bố thông tin và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

# Báo cáo kiểm toán độc lập

về Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn  
thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo  
Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của  
Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP  
ngày 8 tháng 2 năm 2021

Số 23-11-023-1

Kính gửi: Hội đồng Quản trị  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn ("Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn") thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 8 tháng 2 năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("Công ty") và bản Thuyết minh Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn"), được lập ngày 14 tháng 7 năm 2023 như được trình bày từ trang 5 đến trang 9. Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 và các quy định pháp lý liên quan.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn. 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tiến độ 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 ghi nhận được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán được thực hiện bởi Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi 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 định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021 kèm theo đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại Thuyết minh số 2 của Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan.

## Hạn chế sử dụng báo cáo

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo, bao gồm cả ý kiến kiểm toán, được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.



**CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)**

**Nguyễn Luân Nam**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 0808-2023-068-1  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 7 năm 2023

A blue ink signature is written on the right side of the page, above a horizontal line.

**Nguyễn Địch Dũng**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 2484-2019-068-1  
Kiểm toán viên

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023 VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 8 THÁNG 2 NĂM 2021

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP gửi nội dung công bố thông tin báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu KBCH2123001 như sau:

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222.3634034 Số fax giao dịch: 0222.3634035
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Cụ thể: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp; cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

### 2. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 2 năm 2021, Quyết định Tổng Giám đốc số 0903-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9 tháng 3 năm 2021 và Quyết định Tổng Giám đốc số 2603-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 26 tháng 3 năm 2021.

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 400.000.000.000 VNĐ (Bốn trăm tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu KBCH2123001 sẽ được sử dụng cho các công ty con vay để phục vụ mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc giải phóng mặt bằng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại các dự án mà công ty con đang triển khai, cụ thể:
  - +) Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng vay: 200.000.000.000 VNĐ
  - +) Cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang vay: 200.000.000.000 VNĐ

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021

## 3. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN

Cho mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động của Tập đoàn:

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch	Đã sử dụng
<b>Đối với các doanh nghiệp khác</b>			
1.	Chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng vay theo Nghị quyết số 0903/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 9/3/2021, Quyết định của Tổng Giám đốc số 0903-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9/3/2021 và Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/KBC-SHP/2021 ngày 9/3/2021 để bổ sung vốn lưu động, tăng quy mô vốn hoạt động.	200.000.000.000	200.000.000.000
2.	Chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang vay theo Nghị quyết số 2603/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 26/3/2021, Quyết định của Tổng Giám đốc số 2603-1/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 26/3/2021 và Hợp đồng cho vay số 02/HĐVV/SBG-KBC/2021 ngày 26/3/2021 để bổ sung vốn lưu động, tăng quy mô vốn hoạt động.	200.000.000.000	200.000.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

Lưu Phương Mai  
Người lập

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày lập báo cáo, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu		Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
		quyết (%)	lợi (%)		
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (*)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10-	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang – Long An (*)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (*)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (*)	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất động cơ, tuabin

(\*) Các công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con khác.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 8 THÁNG 2 NĂM 2021

### 2.1 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập và chỉ sử dụng để báo cáo định kỳ về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021

## 2.2 Cơ sở lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0802/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 8 tháng 2 năm 2021 được lập trên các chứng từ pháp lý, các số liệu về sổ sách, báo cáo tài chính, tuân thủ Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào chỉ tiêu nợ phải trả của Công ty theo số tiền thu thực tế; và
- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh theo nội dung của Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu.

## 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”).

## 3. THANH TOÁN CÁC KHOẢN TRÁI PHIẾU

Trong kỳ, toàn bộ gốc và lãi của khoản trái phiếu này đã được thanh toán đúng hạn cho người sở hữu trái phiếu vào ngày 22 tháng 2 năm 2023.

## 4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

Lưu Phương Mai  
Người lập





## **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo

Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

M.S.D.A.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	5 - 6
Thuyết minh báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	7 - 9

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được giao và ủy quyền ký các báo cáo kèm theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 5 năm 2021.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) là công ty kiểm toán Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP trình bày Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn (“Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn”) thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo quy định tại Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo này đã được lập trung thực và hợp lý phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh 2 – Cơ sở lập báo cáo, các yêu cầu công bố thông tin và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

# Báo cáo kiểm toán độc lập

về Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn  
thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo  
Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của  
Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP  
ngày 17 tháng 5 năm 2021

Số 23-11-023-2

Kính gửi: Hội đồng Quản trị  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn ("Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn") thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ("Công ty") và bản Thuyết minh Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn"), được lập ngày 14 tháng 7 năm 2023 như được trình bày từ trang 5 đến trang 9. Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 và các quy định pháp lý liên quan.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn. 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tiến độ 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 ghi nhận được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán được thực hiện bởi Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn.

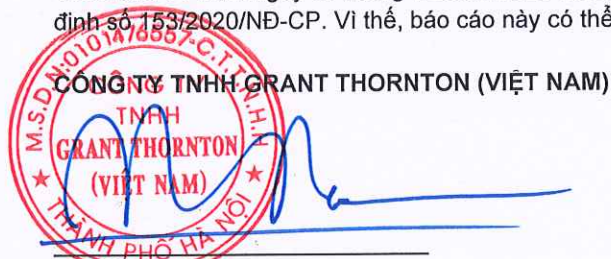
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021 kèm theo đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại Thuyết minh số 2 của Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan.

## Hạn chế sử dụng báo cáo

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo, bao gồm cả ý kiến kiểm toán, được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.



**Nguyễn Tuấn Nam**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 0808-2023-068-1  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023



**Nguyễn Địch Dũng**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 2484-2019-068-1  
Kiểm toán viên

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023 VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 17 THÁNG 5 NĂM 2021

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP gửi nội dung công bố thông tin báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu KBCH2123002 như sau:

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 Khu công nghiệp Quế võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222.3634034 Số fax giao dịch: 0222.3634035
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Cụ thể: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp; cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

### 2. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Quyết định Tổng Giám đốc số 0506/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 5 tháng 6 năm 2021.

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu KBCH2123002 sẽ được sử dụng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư; tăng quy mô vốn hoạt động; và cơ cấu lại nguồn vốn của chính doanh nghiệp.



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

## 3. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN

Việc sử dụng vốn chi tiết căn cứ theo Quyết định của Tổng Giám đốc số 0506/2021/KBC-QĐ-TGD ngày 5 tháng 6 năm 2021.

3.1. Cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn:

STT	Mục đích sử dụng	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Đã sử dụng
<b>Cơ cấu lại nguồn vốn</b>					
1	Trả gốc, lãi trái phiếu KBCbond01-2017	Trong năm 2021	Không quy định chi tiết	20/07/2021	182.724.000.000
2	Trả gốc, lãi trái phiếu KBC2019-06			07/06/2021	182.600.000.000
3	Trả gốc, lãi trái phiếu KBC2019-05			28/06/2021	209.600.000.000
4	Trả lãi trái phiếu KBC2020.VB			22/06/2021	10.770.410.959
5	Trả lãi trái phiếu KBC2020.DC			26/07/2021	21.625.339.297
6	Trả lãi trái phiếu KBCH2123001			23/08/2021	20.182.528.969
7	Trả lãi trái phiếu KBCH2022003			26/08/2021	9.894.068.082
8	Trả nợ gốc, lãi vay Vietinbank – Chi nhánh Khu công nghiệp Quế Võ			11/08/2021	47.735.091.565
9	Trả nợ vay Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội			11/08/2021	100.000.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>785.131.438.872</b>

3.2. Cho mục đích sử dụng vốn để tăng quy mô vốn hoạt động:

	Mục đích sử dụng	Kế hoạch	Đã sử dụng
<b>Đối với các doanh nghiệp khác</b>			
1	Nộp thuế TNDN, thuế TNCN, tiền sử dụng đất	Không quy định chi tiết	65.989.096.395
2	Đền bù giải phóng mặt bằng		54.474.751.628
3	Thanh toán chi phí thi công các dự án		73.202.746.308
4	Thanh toán mua nước sạch, hóa chất nhà máy xử lý nước thải		9.356.852.257
5	Thanh toán các chi phí hoạt động khác		6.245.114.540
6	Góp vốn vào công ty TNHH MTV Kinh Bắc - Đà Nẵng		5.600.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>214.868.561.128</b>



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Lưu Phương Mai  
Người lập

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày lập báo cáo, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (*)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang – Long An (*)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (*)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (*)	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, xã Liên Vị, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất động cơ, tuabin

(\*) Các công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con khác.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 17 THÁNG 5 NĂM 2021

### 2.1 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập và chỉ sử dụng để báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021

## 2.2 Cơ sở lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 1705/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 17 tháng 5 năm 2021 được lập trên các chứng từ pháp lý, các số liệu về sổ sách, báo cáo tài chính, tuân thủ Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào chỉ tiêu nợ phải trả của Công ty theo số tiền thu thực tế; và
- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh theo nội dung của Bản công bố thông tin hành trái phiếu.

## 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

## 3. THANH TOÁN CÁC KHOẢN TRÁI PHIẾU

Trong kỳ, theo Nghị quyết số 0303/2023/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 3 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn toàn bộ số dư khoản trái phiếu trị giá 1.000 tỷ VNĐ với ngày mua lại là ngày 5 tháng 4 năm 2023. Toàn bộ nợ gốc và lãi trái phiếu đã được thanh toán vào ngày mua lại.

## 4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

Lưu Phương Mai  
Người lập



## **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo

Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	5 - 6
Thuyết minh báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	7 - 9

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lâm	Thành viên độc lập
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng ban
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, Tổng Giám đốc đã được giao và ủy quyền ký các báo cáo kèm theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 11 năm 2021.



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) là công ty kiểm toán Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP trình bày Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn (“Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn”) thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo quy định tại Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo này đã được lập trung thực và hợp lý phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh 2 – Cơ sở lập báo cáo, các yêu cầu công bố thông tin và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



The image shows a red circular official stamp of the company. The text inside the stamp reads: 'M.S.D.N: 2300233993', 'TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP', and 'TỈNH NGHĨA BÌNH'. Overlaid on the stamp is a blue ink signature.

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

# Báo cáo kiểm toán độc lập

về Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn  
thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo  
Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của  
Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP  
ngày 2 tháng 11 năm 2021

Số 23-11-023-3

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị**  
**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn (“Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn”) thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 2 tháng 11 năm 2021 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“Công ty”) và bản Thuyết minh Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo (sau đây gọi chung là “Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn”), được lập ngày 14 tháng 7 năm 2023 như được trình bày từ trang 5 đến trang 9. Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 và các quy định pháp lý liên quan.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn của Công ty phù hợp với các cơ sở được trình bày tại Thuyết minh số 2 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn. 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn 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 định kỳ tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tiến độ 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 ghi nhận được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán được thực hiện bởi Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi 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 định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021 kèm theo đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập Báo cáo như trình bày tại Thuyết minh số 2 của Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan.

## Hạn chế sử dụng báo cáo

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn kèm theo, bao gồm cả ý kiến kiểm toán, được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.



CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

**Nguyễn Tuấn Nam**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số 0808-2023-068-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 7 năm 2023

A handwritten signature in blue ink.

**Nguyễn Địch Dũng**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số 2484-2019-068-1

Kiểm toán viên

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023 VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 2 THÁNG 11 NĂM 2021

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ quy định tại Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP gửi nội dung công bố thông tin báo cáo định kỳ 6 tháng đầu năm 2023 về việc sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu KBCH2124003 như sau:

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 Khu công nghiệp Quế võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222.3634034 Số fax giao dịch: 0222.3634035
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Cụ thể: Kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp; cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

### 2. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN THEO PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Căn cứ phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại nghị quyết hội đồng quản trị số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 11 năm 2021, Quyết định Tổng Giám đốc số 0912-2/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9 tháng 12 năm 2021.

- Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá): 1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng).
- Mục đích sử dụng vốn: Số tiền thu được từ phát hành trái phiếu KBCH2124003 sẽ được sử dụng cho một hoặc một số các mục đích dưới đây:
  - + ) Tăng quy mô vốn hoạt động bao gồm chi phí đền bù hạ tầng khu công nghiệp, thanh toán chi phí xây dựng, cải tạo, sửa chữa khu công nghiệp; và/hoặc
  - + ) Đầu tư vào chương trình dự án: hợp tác kinh doanh với các Công ty con/Công ty liên kết để thực hiện các dự án bất động sản khu công nghiệp bao gồm nhưng không giới hạn việc đầu tư, thực hiện dự án Trảng Duệ mở rộng tại huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021

## 3. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN

Cho mục đích đầu tư vào chương trình, dự án của Tập đoàn:

	Mục đích sử dụng	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (VNĐ)
1.	Đầu tư vào chương trình dự án: Thông qua hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng, công ty con, theo Nghị quyết số 0912-1/2021/KBC/NQ-HĐQT ngày 9/12/2021 và Quyết định của Tổng Giám đốc số 0912-2/2021/KBC/QĐ-TGD ngày 9/12/2021 để đầu tư xây dựng và kinh doanh tại Dự án KCN Tràng Duệ mở rộng (Tràng Duệ giai đoạn 3) với số vốn góp 1.000 tỷ đồng.	Không quy định chi tiết	Không quy định chi tiết	09/12/2021	225.000.000.000
				04/04/2022	180.000.000.000
				20/04/2022	300.000.000.000
				27/04/2022	295.000.000.000
					1.000.000.000.000



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

Lưu Phương Mai  
Người lập

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021

### 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

#### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày lập báo cáo, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ		Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	lợi ích (%)		
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	92,5	88,06	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	89,26	89,26	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,3	72,44	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100	100	Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Xã phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51	51	Số 100 An Trạch, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (*)	60	56,77	Lô 6A, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (*)	100	72,44	88 Trần Phong Sắc, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Bắc Giang – Long An (*)	100	88,06	489E Tỉnh lộ 824, Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập (*)	100	86,54	531E Khu phố 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên	95	93,65	Số 537 đường Nguyễn Văn Linh, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	74,52	74,52	LK 28 đường Hàng Điều 1, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (*)	65	56,25	Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
15	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông, linh kiện điện tử và sản phẩm điện tử dân dụng
16	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên (*)	100	86,54	Lô NA8-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, Xã Liên Vị, Thị xã Quảng Yên, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất động cơ, tuabin

(\*) Các công ty này được Công ty nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con khác.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NGÀY 2 THÁNG 11 NĂM 2021

### 2.1 Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập và chỉ sử dụng để báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021.

Các báo cáo này được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP ngày 5 tháng 3 năm 2023 sửa đổi bổ sung và ngưng thi hành một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP và Thông tư số 122/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin và báo cáo theo quy định của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)

thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021

## 2.2 Cơ sở lập Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn trái phiếu thu được từ việc phát hành trái phiếu theo Nghị quyết số 0211-1/2021/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP ngày 2 tháng 11 năm 2021 được lập trên các chứng từ pháp lý, các số liệu về sổ sách, báo cáo tài chính, tuân thủ Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp lý có liên quan. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào chỉ tiêu nợ phải trả của Công ty theo số tiền thu thực tế; và
- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh theo nội dung của Bản công bố thông tin hành trái phiếu.

## 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

## 3. THANH TOÁN CÁC KHOẢN TRÁI PHIẾU

Trong kỳ, theo Nghị quyết số 2903.1/2023/KBC/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 29 tháng 3 năm 2023, Công ty đã thực hiện mua lại trước hạn toàn bộ số dư khoản trái phiếu trị giá 1.000 tỷ VNĐ với ngày mua lại là ngày 31 tháng 3 năm 2023. Toàn bộ nợ gốc và lãi trái phiếu đã được thanh toán vào ngày mua lại.

## 4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn này.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 7 năm 2023

Lưu Phương Mai  
Người lập



