

**Mẫu 3.3: Công bố thông tin về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ**

**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: 2503/2026/KBC-CV  
V/v: Công bố thông tin  
về tình hình sử dụng số tiền thu được  
từ việc chào bán trái phiếu

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 định kỳ năm 2025 về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu (đính kèm).

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

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

M.S.D.N: 230023399  
TỔNG CÔNG TY  
PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ  
KINH BẮC  
-CTCP  
TỈNH BẮC NINH  
**PHẠM PHÚC HIỆU**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- HC, Tài chính - Kế toán

**\* Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ theo mẫu 3.4
- Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP; doanh nghiệp gửi kèm theo ý kiến kiểm toán;

**Mẫu 3.4: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ**

**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: 2503.1/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

## **BÁO CÁO**

**Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

### **1. Thông tin về doanh nghiệp**

- Tên doanh nghiệp: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, cập nhật, sửa đổi tại từng thời điểm.
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh.
- Số điện thoại: 0222 3634034 Fax: 0222 3634035
- Email: kbc@kinhbaccity.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần (Công ty đại chúng đã niêm yết)
- 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 (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).
- Mã số thuế: 2300233993

### **2. Mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chỉ có Trái phiếu KBCH2426001 (Mã Trái phiếu: KBC12401) phải thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, với thông tin về mục đích sử dụng vốn như sau:

- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2308.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2024 về việc: Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBCH2426001, mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại các khoản nợ của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với các công ty: Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên.

Trong đó, thông tin chi tiết về các khoản nợ (tính đến ngày 22/08/2024) như sau:



Đơn vị tính: đồng

STT	Số Hợp đồng	Dư nợ vay	Dư nợ tiền lãi	Tổng cộng gốc, lãi	Kỳ hạn (năm)
1	08/HĐVV/SBG-KBC/2021	-	62.574.073.879	62.574.073.879	4
2	09/HĐVV/SBG-KBC/2021	-	18.446.218.431	18.446.218.431	4
3	10/HĐVV/KBC-SBG/2022	-	4.549.315.068	4.549.315.068	3
4	11/HĐVV/KBC-SBG/2022	-	3.017.589.041	3.017.589.041	3
5	13/HĐVV/KBC-SBG/2022	180.000.000.000	27.828.493.151	207.828.493.151	2
6	03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023	18.200.000.000	1.728.443.836	19.928.443.836	2
7	01.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	11.800.000.000	467.605.479	12.267.605.479	2
8	02.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	62.500.000.000	1.338.287.671	63.838.287.671	2
9	01/2021/TTHTV/HY-KBC	180.000.000.000	9.012.328.757	189.012.328.757	4
10	01/2022/TTHTV/HY-KBC	370.000.000.000	49.852.602.741	419.852.602.741	3
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.001.314.958.054</b>	

- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2908/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/08/2024: Thông qua kế hoạch, chi tiết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái phiếu KBCH2426001, Tổ chức Phát hành sử dụng nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu để cơ cấu các khoản nợ, cụ thể:

Đơn vị tính: đồng

STT	Số hợp đồng	Trả nợ gốc và lãi vay			
		Ngày	Trả nợ vay (VND)	Trả lãi vay (VND)	Tổng cộng (VND)
1	08/HĐVV/SBG-KBC/2021	10/12/2024		62.574.073.879	62.574.073.879
2	09/HĐVV/SBG-KBC/2021	10/12/2024		18.446.218.431	18.446.218.431
3	10/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024		4.549.315.068	4.549.315.068
4	11/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024		3.017.589.041	3.017.589.041
5	13/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024	180.000.000.000	27.828.493.151	207.828.493.151
6	03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023	10/12/2024	18.200.000.000	1.728.443.836	19.928.443.836
7	01.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	10/12/2024	11.800.000.000	467.605.479	12.267.605.479
9	01/2021/TTHTV/HY-KBC	01/10/2024	180.000.000.000		180.000.000.000
		31/10/2024		9.012.328.757	9.012.328.757
		29/08/2024	89.500.000.000		89.500.000.000
10	01/2022/TTHTV/HY-KBC	01/10/2024	280.500.000.000		280.500.000.000
		31/10/2024		30.987.671.243	30.987.671.243
		29/11/2024		18.864.931.498	18.864.931.498
<b>Tổng cộng</b>			<b>822.500.000.000</b>	<b>177.500.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:

3396  
 CÔNG  
 TRIỂN  
 ĐÔ THỊ  
 H BÀ  
 TPCP  
 TẮC NI

- Kỳ báo cáo: từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
- Với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng:

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày kết thúc kỳ báo cáo 31/12/2025
			Số tiền (đồng)*	Số tiền (đồng)*	Số tiền (đồng)*
I.	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ: Không có				
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Chương trình/Dự án	Không có			
2.	Cơ cấu lại khoản nợ		1.000.000.000.000		1.000.000.000.000
-	Khoản nợ gốc và lãi với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang: hợp đồng số 08/HĐVV/SBG-KBC/2021, 09/HĐVV/SBG-KBC/2021, 10/HĐVV/SBG-KBC/2022, 11/HĐVV/SBG-KBC/2022, 13/HĐVV/SBG-KBC/2022, 03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023, 01.2024/HĐVV/SBG-KBC/2024, 02.2024/HĐVV/SBG-KBC/2024	KBC12401	391.135.088.502		391.135.088.502
-	Khoản nợ gốc và lãi với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên: hợp đồng số 01/2021/TTHTV/HY-KBC, 01/2022/TTHTV/HY-KBC		608.864.931.498		608.864.931.498
<b>Tổng (I+II)</b>			<b>1.000.000.000.000</b>		<b>1.000.000.000.000</b>

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của báo cáo nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ THỊ HOÀI NAM



PHẠM PHÚC HIẾU

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

**Báo cáo định kỳ về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP**

**Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến 31 tháng 12 năm 2025**

# 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 - 7
Thuyết minh báo cáo định kỳ tình hình sử dụng vốn	8 - 11

# 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 được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm với Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp hiện tại được thay đổi lần thứ 23 là số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, 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 Doanh nghiệp.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh: chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh đặt tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chi nhánh tại thành phố Cần Thơ đặt tại số 64 đường B8, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, Việt Nam và chi nhánh tại Thái Nguyên đặt tại khu dân cư số 2, xóm Úc Sơn, xã Phú Bình, Thái Nguyên, 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
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Lê Hoàng Lân	Thành viên độc lập

### 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
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2025

### 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.

# 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 về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP cho kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 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 về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu cho kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 24 tháng 3 năm 2026



# Báo cáo kiểm toán độc lập

về Báo cáo định kỳ năm 2025 về tình hình sử dụng số tiền  
thu được từ việc phát hành trái phiếu  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Grant Thornton (Vietnam) Limited  
18th Floor  
Hoa Binh International Office Building  
106 Hoang Quoc Viet Street  
Nghĩa Đô Ward, Hanoi  
Vietnam  
T +84 24 3850 1888  
F +84 24 3850 1888

Số 25-11-090-2

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 năm 2025 về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu 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 24 tháng 3 năm 2026 như được trình bày từ trang 5 đến trang 11. 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 năm 2025 về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP 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 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 Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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. 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 24 tháng 3 năm 2026

**Nguyễn Văn Chương**  
Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số 6431-2023-068-1  
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  
Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BÁO CÁO ĐỊNH KỲ NĂM 2025 VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

Kính gửi:

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ 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 Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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 xin gửi nội dung công bố thông tin Báo cáo định kỳ năm 2025 về việc sử dụng nguồn số tiền từ việc phát hành trái phiếu như sau:

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2300233993  
Ngày cấp: 27 tháng 3 năm 2002 Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh  
Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi mới nhất lần thứ 23 cấp ngày 15 tháng 7 năm 2025
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7 Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222.3634034 Số fax giao dịch: 0222.3634035
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần (Công ty đại chúng đã niêm yết)
- 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.
- Mã số thuế: 2300233993

### 2. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chỉ có Trái phiếu KBCH2426001 (Mã Trái phiếu: KBC12401) phải thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định, với thông tin về mục đích sử dụng vốn như sau:

- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2308.2/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2024 về việc: Thông qua phương án phát hành trái phiếu KBCH2426001, mục đích sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu: Cơ cấu lại các khoản nợ của chính Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, cơ cấu lại khoản nợ của Tổ Chức Phát Hành đối với các công ty: Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên.

Thông tin chi tiết về các khoản nợ (tính đến ngày 22 tháng 8 năm 2024) như sau:

# 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

Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Số Hợp đồng	Dư nợ vay	Dư nợ tiền lãi	Tổng cộng gốc, lãi	Kỳ hạn (năm)
1	08/HĐVV/SBG-KBC/2021	-	62.574.073.879	62.574.073.879	4
2	09/HĐVV/SBG-KBC/2021	-	18.446.218.431	18.446.218.431	4
3	10/HĐVV/KBC-SBG/2022	-	4.549.315.068	4.549.315.068	3
4	11/HĐVV/KBC-SBG/2022	-	3.017.589.041	3.017.589.041	3
5	13/HĐVV/KBC-SBG/2022	180.000.000.000	27.828.493.151	207.828.493.151	2
6	03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023	18.200.000.000	1.728.443.836	19.928.443.836	2
7	01.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	11.800.000.000	467.605.479	12.267.605.479	2
8	02.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	62.500.000.000	1.338.287.671	63.838.287.671	2
9	01/2021/TTHTV/HY-KBC	180.000.000.000	9.012.328.757	189.012.328.757	4
10	01/2022/TTHTV/HY-KBC	370.000.000.000	49.852.602.741	419.852.602.741	3
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>822.500.000.000</b>	<b>178.814.958.054</b>	<b>1.001.314.958.054</b>	

- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2908/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 8 năm 2024: Thông qua kế hoạch, chi tiết sử dụng tiền thu được từ phát hành Trái phiếu KBCH2426001, Tổ chức Phát hành sử dụng nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu để cơ cấu các khoản nợ, cụ thể:

Đơn vị tính: đồng

STT	Số hợp đồng	Trả nợ gốc và lãi vay			
		Ngày	Trả nợ vay	Trả lãi vay	Tổng cộng
1	08/HĐVV/SBG-KBC/2021	10/12/2024	-	62.574.073.879	62.574.073.879
2	09/HĐVV/SBG-KBC/2021	10/12/2024	-	18.446.218.431	18.446.218.431
3	10/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024	-	4.549.315.068	4.549.315.068
4	11/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024	-	3.017.589.041	3.017.589.041
5	13/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/12/2024	180.000.000.000	27.828.493.151	207.828.493.151
6	03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023	10/12/2024	18.200.000.000	1.728.443.836	19.928.443.836
7	01.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	10/12/2024	11.800.000.000	467.605.479	12.267.605.479
8	02.2024/HĐVV/KBC-SBG/2024	10/12/2024	62.500.000.000	23.329.617	62.523.329.617
9	01/2021/TTHTV/HY-KBC	01/10/2024	180.000.000.000	-	180.000.000.000
		31/10/2024	-	9.012.328.757	9.012.328.757
10	01/2022/TTHTV/HY-KBC	29/08/2024	89.500.000.000	-	89.500.000.000
		01/10/2024	280.500.000.000	-	280.500.000.000
		31/10/2024	-	30.987.671.243	30.987.671.243
		29/11/2024	-	18.864.931.498	18.864.931.498
	<b>Tổng cộng</b>		<b>822.500.000.000</b>	<b>177.500.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

# 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

Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

## 3. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU VÀ TIẾN ĐỘ GIẢI NGÂN SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP CÒN DƯ NỢ

- Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
- Với doanh nghiệp phát hành không phải tổ chức tín dụng:

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo (từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày kết thúc kỳ báo cáo 31/12/2025
			Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)	Số tiền (đồng)
I	Đối với các trái phiếu đã phát hành trước ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ: Không có				
II	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1	Chương trình dự án		Không có		
2	Cơ cấu lại khoản nợ		1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
	Khoản nợ gốc và lãi với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang: hợp đồng số 08/HĐVV/SBG-KBC/2021, 09/HĐVV/SBG-KBC/2021, 10/HĐVV/KBC-SBG/2022, 11/HĐVV/KBC-SBG/2022, 13/HĐVV/KBC-SBG/2022, 03.2023/HĐVV/SBG-KBC/2023, 01.2024/HĐVV/SBG-KBC/2024, 02.2024/HĐVV/SBG-KBC/2024		391.135.068.502	-	391.135.068.502
	Khoản nợ gốc và lãi với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên: hợp đồng số 01/2021/THTV/HY-KBC, 01/2022/THTV/HY-KBC		608.864.931.498	-	608.864.931.498
Tổng (I+II)			1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Lưu Phương Mai  
Người lập

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 3 năm 2026

# 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

Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

## 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 được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm với Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp hiện tại được thay đổi lần thứ 23 là số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, 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 Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty cho hoạt động khu công nghiệp, hoạt động bất động sản trên 12 tháng 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. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quê Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh: chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh đặt tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; chi nhánh tại thành phố Cần Thơ đặt tại số 64 đường B8, khu dân cư Hưng Phú, phường Hưng Phú, thành phố Cần Thơ, Việt Nam và chi nhánh tại Thái Nguyên đặt tại khu dân cư số 2, xóm Úc Sơn, xã Phú Bình, Thái Nguyên, 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 theo đăng ký
<b>I - Nhóm các công ty con sở hữu trực tiếp</b>					
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	100,00	96,46	Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	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, phường An Phong, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	74,30	72,82	Áp Trạm Bơm, quốc lộ 22, xã Cù Chi, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100,00	100,00	Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD	100,00	100,00	Số 10, ngõ Hàng Bột, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

# 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

Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
6	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100,00	100,00	Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương	51,00	51,00	Số 100 phố An Trạch, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên	98,69	96,28	Số 210, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu	(i)	(i)	LK 28 Đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp (II)	90,00	90,00	Lầu 7, Tòa Nhà Bưu Điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam (iii)	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Logistics A&E (iv)	100,00	100,00	Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ bưu chính
<b>II - Nhóm các công ty con sở hữu gián tiếp</b>					
1	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Long An	100,00	72,82	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
2	Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp Bắc Giang - Long An	100,00	96,46	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty TNHH Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tân Tập	100,00	89,26	Số 133 đường 835, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An	60,00	57,42	Áp Tân Đông, Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc	65,00	58,02	Thôn Ngô Xá, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ
6	Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NAB-2, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất linh kiện điện tử
7	Công ty TNHH Công nghiệp Chế tạo Quảng Yên	100,00	89,26	Lô NAB-1, khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp

**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  
 Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính theo đăng ký
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên	98,00	94,35	Tầng 2, số 210, Đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh (v)	100,00	72,82	Số 348 Tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, xã Ninh Điền, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
10	Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam (vi)	99,00	95,32	Tầng 3, số 210, Đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu (vii)	79,00	76,06	Tầng 4, số 210 Đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Dịch vụ bảo vệ
12	Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ (viii)	99,00	99,00	Số 1A Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

- (i) Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu được đăng ký thành lập vào năm 2021. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Vũng Tàu chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này.
- (ii) Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp được đăng ký thành lập trong tháng 9 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty con này.
- (iii) Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam được đăng ký thành lập vào năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này.
- (iv) Công ty TNHH Logistics A&E được đăng ký thành lập vào năm 2020. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty này.
- (v) Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Tân Phú Trung - Tây Ninh được đăng ký thành lập ngày 24 tháng 2 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc sở hữu 100%.
- (vi) Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 7 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên sở hữu 99%.
- (vii) Công ty cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu được đăng ký thành lập ngày 16 tháng 10 năm 2025. Công ty này là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên sở hữu 79%.
- (viii) Công ty cổ phần Đầu tư Láng Hạ được đăng ký thành lập ngày 9 tháng 6 năm 2006. Công ty này được sở hữu bởi Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam với tỷ lệ 49% và Công ty TNHH Logistics A&E với tỷ lệ 50%.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO ĐỊNH KỲ VỀ TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP**

**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 số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu còn dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

# 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  
Kỳ báo cáo từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2024 hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo 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.

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

Báo cáo định kỳ về tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP 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 việc phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào chỉ tiêu nợ phải trả của Công ty theo số tiền thu được thực tế; và
- Số tiền chi từ nguồn vốn thu được từ việc phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho các hoạt động theo quy định của phương án 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. 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 24 tháng 3 năm 2026

Lưu Phương Mai  
Người lập



$\pi$  di

hhs