

Số: 1804.3/2026/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 4 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- Quý Cổ đông.

1. Tên tổ chức: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

- Mã chứng khoán: KBC

- Địa chỉ: Lô B7 KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbacity.vn

Website: <http://www.kinhbacity.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng công bố thông tin về việc thông qua Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 như sau:

Đại hội đã thông qua việc ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số: 18041/2026/KBC/NQ-ĐHĐCĐ, số 18042/2026/KBC/NQ-ĐHĐCĐ; Biên bản họp số: 1804/2026/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2026; các Báo cáo và Tờ trình thông qua tại Đại hội.

Toàn văn Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, các Báo cáo và Tờ trình thông qua tại Đại hội được đính kèm công văn này.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/4/2026 tại đường dẫn <http://www.kinhbacity.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Toàn văn tài liệu mục 2

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

Người thực hiện công bố thông tin

Chủ tịch HĐQT



Đặng Thành Tâm

Số: 18041/2026/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 1804/2026/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2026.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP thống nhất, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

ĐIỀU 1: THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 VÀ BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2025 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 01/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 27/03/2026 về hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị và Báo cáo số 02/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 27/03/2026 về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2025 của Hội đồng quản trị đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.



ĐIỀU 2: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 03/2026/KBC/BC-BTGD ngày 27/03/2026 về hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP của Ban Tổng giám đốc đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 3: THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 04/2026/KBC/BC-BKS ngày 27/03/2026 về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 4: THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM); GIAO DỊCH & SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam); Giao dịch & số dư với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, theo mục IV Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 5: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026

ĐHĐCĐ thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 theo mục V Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 6: BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT; TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH VÀ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2025

ĐHĐCĐ thông qua báo cáo chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; tiền lương – thưởng của trưởng Ban kiểm soát chuyên trách và của Ban Tổng giám đốc năm 2025 theo mục VI Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 7: THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỜNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 theo mục VII Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 8: THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH TRẢ CỔ TỨC NĂM 2026

ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch trả cổ tức năm 2026 theo mục VIII Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 9: THÔNG QUA VIỆC NIÊM YẾT CÁC TRÁI PHIẾU

ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết các trái phiếu theo mục IX Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐIỀU 10: THÔNG QUA CHỦ TRƯỞNG GIAO DỊCH GIỮA CÁC BÊN LIÊN QUAN PHÁT SINH TRONG NĂM 2026 CHO ĐẾN KỲ HỌP ĐHĐCĐ GẦN NHẤT NĂM 2027

ĐHĐCĐ thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan phát sinh trong năm 2026 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027 theo Tờ trình số 1804.2/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 04 năm 2026. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN/Sở GD&ĐT TP.HCM;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu: VP.

**T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI**



ĐANG THÀNH TÂM

Số: 18042/2026/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 18 tháng 04 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 1804/2026/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2026.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP thống nhất, biểu quyết thông qua các nội dung sau:

ĐIỀU 1: THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN LÀ CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÀNG CÁT

ĐHĐCĐ thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát theo nội dung Tờ trình số 1804.3/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐHĐCĐ thông qua chủ trương đối với các giao dịch được nêu dự kiến phát sinh trong năm 2026 - 2027 và HĐQT có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch trọng yếu nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất trong năm 2027.



ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng và thông qua các phương án chi tiết cho các mục đích được thông qua trong trường hợp cần thiết tùy vào tình hình thực tế, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty tại từng thời điểm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2: THÔNG QUA CÁC GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN LÀ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HUNG YÊN

ĐHĐCĐ thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên theo nội dung Tờ trình số 1804.4/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

ĐHĐCĐ thông qua chủ trương đối với các giao dịch được nêu dự kiến phát sinh trong năm 2026 - 2027 và HĐQT có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch trọng yếu nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất trong năm 2027.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng và thông qua các phương án chi tiết cho các mục đích được thông qua trong trường hợp cần thiết tùy vào tình hình thực tế, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty tại từng thời điểm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 18 tháng 04 năm 2026. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- UBCKNN/Sở GDCK TP.HCM;
- Thành viên HĐQT, Ban TGD, Ban KS;
- Lưu: VP.

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



ĐẶNG THÀNH TÂM

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Tên Doanh nghiệp** : Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Trụ sở chính** : Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam;
- Giấy CNĐKKD** : Số 23.00.233993, đăng ký lần đầu ngày 27/03/2002, thay đổi lần thứ 23 ngày 15/07/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp;
- Thời gian họp** : Bắt đầu lúc 09 giờ 00 phút, ngày 18/04/2026;
- Địa điểm họp** : Tầng 2, Kinhbac Club - Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Tỉnh Bắc Ninh;
- Chương trình** : Theo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thành phần mời tham dự** : Tổng số **28.879** cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 17/03/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp. **Trong đó, số cổ đông thực tế là 28.682 cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại, đại diện cho 941.754.759 cổ phần, tương đương 941.754.759 phiếu biểu quyết;**
- Đại biểu tham gia** : Số lượng Đại biểu tham gia: **161** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:
- Trực tiếp: **39**
 - Trực tuyến: **122**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **19**
- Đại diện cho: **705.888.665** cổ phần, tương đương **705.888.665** phiếu biểu quyết, chiếm **74,9546%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:
- Trực tiếp: **93.537.435** phiếu biểu quyết, chiếm **9,9322%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
 - Trực tuyến: **612.351.230** phiếu biểu quyết, chiếm **65,0224%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty;
- Chủ tọa Đại hội** : Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT;
- Thư ký Đại hội** : Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký.

PHẦN A. KHAI MẠC ĐẠI HỘI

I. Tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội

Đại hội đã thực hiện các thủ tục sau:

- Chào cờ, hát Quốc ca;
- Tuyên bố lý do khai mạc;
- Giới thiệu thành phần tham dự Đại hội:

Hội đồng Quản trị:

- | | |
|----------------------------|--|
| + Ông Đặng Thành Tâm | - Chủ tịch HĐQT |
| + Bà Nguyễn Thị Thu Hương | - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| + Ông Huỳnh Phát | - Thành viên HĐQT |
| + Ông Lê Hoàng Lân | - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến) |
| + Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh | - Thành viên HĐQT (tham dự trực tuyến) |

Ban Kiểm soát:

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| + Bà Nguyễn Bích Ngọc | - Trưởng Ban Kiểm soát |
| + Ông Trần Tiến Thành | - Thành viên Ban Kiểm soát |

Bà Thế Thị Minh Hồng - Thành viên Ban kiểm soát đã có văn bản báo cáo HĐQT, BKS Tổng Công ty về việc không tham dự Đại hội vì lý do cá nhân.

Ban Tổng Giám đốc:

- | | |
|---------------------------|--|
| + Bà Nguyễn Thị Thu Hương | - Tổng Giám đốc |
| + Ông Phạm Phúc Hiếu | - Phó Tổng Giám đốc |
| + Bà Nguyễn Mỹ Ngọc | - Phó Tổng Giám đốc |
| + Ông Đặng Nguyễn Nam Anh | - Phó Tổng Giám đốc (tham dự trực tuyến) |

Đơn vị tư vấn tổ chức ĐHCĐ: CTCP Chứng khoán FPT.

Và toàn thể quý vị cổ đông của Tổng Công ty.

II. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội

Đại hội được nghe báo cáo của Ông Nguyễn Đức Giang - Trưởng ban Kiểm tra tư cách đại biểu công bố kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tại Đại hội như sau:

Tổng số cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 17/03/2026 do VSDC cấp là 28.879 cổ đông (trong đó số cổ đông thực tế là 28.682 cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại) đại diện cho 941.754.759 cổ phần, tương đương 941.754.759 phiếu biểu quyết.

Vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 18 tháng 04 năm 2026:

Số lượng Đại biểu tham gia: 118 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: 20
- Trực tuyến: 98

Số lượng cổ đông ủy quyền: 13

Đại diện cho: 663.550.669 cổ phần, tương đương 663.550.669 phiếu biểu quyết, chiếm 70,4590% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: 63.213.351 phiếu biểu quyết, chiếm 6,7123% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty

- Trực tuyến: **600.337.318** phiếu biểu quyết, chiếm **63,7467%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty;

Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 có đủ điều kiện để tiến hành họp lệ.**

III. Giới thiệu Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và thông qua thành phần Ban kiểm phiếu

Ban tổ chức đã giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch gồm:

Đoàn Chủ tịch:

Thành viên Đoàn Chủ tịch bao gồm:

- Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch HĐQT
 - Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
 - Ông Huỳnh Phát - Thành viên HĐQT
 - Ông Phạm Phúc Hiếu - Phó Tổng Giám đốc
 - Bà Nguyễn Bích Ngọc - Trưởng Ban Kiểm soát
 - Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh - Thành viên HĐQT (tham dự trực tuyến)
 - Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến)
- Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa** giới thiệu thành phần Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu:

Ban thư ký Đại hội:

- Bà Trần Thị Thu Hà - Trưởng Ban Thư ký
- Bà Nguyễn Thị Thùy Anh - Thành viên
- Ông Lưu Hải Vũ - Thành viên

Ban Kiểm phiếu:

- Ông Mai Tuấn Dũng - Trưởng Ban Kiểm phiếu
- Bà Nguyễn Bích Ngọc - Thành viên
- Ông Nguyễn Đức Giang - Thành viên

Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa xin ý kiến Đại hội thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

Đại hội đã nhất trí thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

PHẦN B. NỘI DUNG DIỄN BIẾN TẠI ĐẠI HỘI

I. Thông qua Chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội

Đại hội đã nghe **Ông Lưu Hải Vũ** trình bày và thống nhất thông qua chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Nội dung chi tiết theo tài liệu đã được gửi cho các cổ đông/ người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội.

Đại hội đã nhất trí thông qua chương trình họp và Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội.

II. Các Báo cáo, Tờ trình thông qua tại Đại hội

- Đại hội đã được nghe các đại diện/đại diện theo ủy quyền của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội như sau:
 - Ông Đặng Thành Tâm – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT** báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của HĐQT theo Báo cáo Số: 01/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 27/03/2026; Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT năm 2025 số 2601/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 26/01/2026 trình ĐHĐCĐ và Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 27/03/2026.
 - Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc** báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2026/KBC/BC-BTGD ngày 27/03/2026.
 - Bà Nguyễn Bích Ngọc – Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát** báo cáo về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2026/KBC/BC-BKS ngày 27/03/2026.
Căn cứ vào Giấy ủy quyền số: 1704/2026/KBC/UQ ngày 17/4/2026 của Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã ủy quyền cho Ông Lưu Hải Vũ – Thành viên Ban Thư ký và Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký, Thư ký Công ty trình bày các Tờ trình tại Đại hội, bao gồm:
 - Ông Lưu Hải Vũ – Thành viên Ban Thư ký** trình bày các Tờ trình:
 - Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026;
 - Tờ trình số 1804.2/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan phát sinh trong năm 2026 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027.
 - Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký, Thư ký Công ty** trình bày các Tờ trình:
 - Tờ trình số 1804.3/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.
 - Tờ trình số 1804.4/2026/KBC/TT-HĐQT ngày 27/03/2026 thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên.
- Ngay sau phần trình bày các Báo cáo và Tờ trình, **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành Đại hội thực hiện biểu quyết thông qua hình thức trực tuyến (bỏ phiếu điện tử) và bỏ phiếu trực tiếp vào hòm phiếu tại Đại hội.
- Tại Đại hội **Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tọa Đại hội** đã điều hành ĐHĐCĐ thảo luận các vấn đề liên quan đến các nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Đoàn Chủ tịch đã nhận được một số câu hỏi trực tiếp và trực tuyến tại Đại hội. Thay mặt Đoàn chủ tịch, ông Đặng Thành Tâm, bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Phạm Phúc Hiếu đã tiếp nhận và trả lời các vấn đề được đa số cổ đông quan tâm liên quan kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026, phương án phân phối lợi nhuận và trả cổ tức, tình hình vốn FDI trong 05 năm tới.

Các vấn đề chính được thảo luận tại Đại hội như sau:

- **Về Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận năm 2026**

Định hướng của Tổng Công ty trong năm nay là lập kế hoạch kinh doanh thận trọng nhưng chắc chắn. Với mục tiêu lợi nhuận 3.000 tỷ đồng được đặt ra để đảm bảo khả năng hoàn thành và vượt chỉ tiêu, đồng thời đánh dấu bước khởi đầu cho một kỷ nguyên mới phát triển bền vững.

Các khó khăn trong những tháng đầu năm như chi phí vật liệu tăng hay tâm lý thận trọng của nhà đầu tư do tình hình chiến sự thế giới chỉ mang tính chất tạm thời. Tổng Công ty nhận định bối cảnh quốc tế sẽ sớm ổn định hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho dòng vốn FDI và hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp bùng nổ trong thời gian tới.

- **Về Chính sách cổ tức**

Ban lãnh đạo xác định mục tiêu cao nhất là tối ưu hóa dòng tiền để vừa đảm bảo tái đầu tư và phát triển, vừa đảm bảo lợi ích thiết thực cho cổ đông. Trong đó, Tổng công ty giữ lại toàn bộ lợi nhuận của năm 2025 để ưu tiên nguồn lực cho các dự án trọng điểm: dự án khu công nghiệp mới, nhà máy điện gió và đặc biệt là hoàn thiện hạ tầng đồng bộ tại dự án Trảng Cát nhằm đủ điều kiện kinh doanh theo quy định mới.

Tuy nhiên, để khẳng định sự tự tin vào kết quả kinh doanh đột phá và dòng tiền dồi dào dự kiến trong chu kỳ tới, KBC đề xuất phương án tạm ứng cổ tức năm 2026 với mức 2.000 đồng/cổ phiếu. Quyết định này không chỉ là lời cam kết về hiệu quả của các dự án mới mà còn là minh chứng cho nội lực tài chính vững mạnh, sẵn sàng chia sẻ thành quả với cổ đông.

- **Về chiến lược bán hàng đối với Dự án Trảng Cát**

KBC sẽ linh hoạt giữa hình thức bán buôn và bán lẻ tùy điều kiện thị trường để đảm bảo dòng tiền và lợi nhuận.

- **Về tác động của bối cảnh quốc tế, dòng vốn FDI và Mục 301 Đạo luật Thương mại Mỹ**

Tổng Công ty nhận định bối cảnh quốc tế hiện nay mang lại nhiều cơ hội chiến lược cho các doanh nghiệp có nền tảng vững chắc như KBC. Trong 5 năm tới, dòng vốn FDI vào Việt Nam sẽ có sự chọn lọc khắt khe hơn, tập trung vào công nghệ cao và giá trị lớn. Miền Bắc vẫn duy trì vị thế là tâm điểm thu hút các dự án công nghiệp hiện đại, quy mô lớn, trong khi miền Nam chuyển dịch mạnh sang dịch vụ công nghệ và logistics.

Ban lãnh đạo đánh giá việc Việt Nam bị nêu tên trong Mục 301 Đạo luật Thương mại Hoa Kỳ là điểm lợi thế thay vì yếu điểm đối với KBC. Trong bối cảnh tâm lý thận trọng, các nhà đầu tư sẽ ưu tiên lựa chọn những khu công nghiệp có hệ sinh thái hỗ trợ sẵn có và tỷ lệ nội địa hóa cao để tránh rủi ro trong chuỗi cung ứng - đây chính là thế mạnh cốt lõi của KBC. Dù nhu cầu thuê mới từ các dự án xuất khẩu sang Mỹ có thể chậm lại trong ngắn hạn, nhưng dòng vốn từ các thị trường trọng điểm không chịu ảnh hưởng như EU, Nhật Bản và Hàn Quốc vẫn duy trì ổn định và không thay đổi.

- **Về định hướng phát triển các mảng kinh doanh mới (AI, Data Center, Năng lượng)**

Trả lời các câu hỏi về tính chất của những mảng kinh doanh mới, Đoàn Chủ tọa khẳng định đây là lộ trình tất yếu để KBC tiến vào một “kỷ nguyên phát triển mới”. Tổng Công ty xác định việc tiếp cận các lĩnh vực trí tuệ nhân tạo (AI), trung tâm dữ liệu (Data Center) và năng lượng tái tạo không phải là những dự án phát sinh ngắn hạn trong 1-2 năm. Đây là các hướng đi đã được hoạch định để có thể trở thành những mảng kinh doanh cốt lõi, đóng góp tỷ trọng lớn vào cấu trúc doanh thu trong tương lai.

Việc đầu tư vào công nghệ và năng lượng sạch là lựa chọn chiến lược để KBC bắt kịp các xu hướng công nghệ toàn cầu. Điều này không chỉ giúp đa dạng hóa nguồn thu mà còn tăng sức cạnh tranh cho các khu công nghiệp hiện hữu, thu hút những nhà đầu tư FDI thuộc nhóm ngành công nghệ cao vốn đang tìm kiếm các hạ tầng tích hợp sẵn AI và năng lượng xanh.

Ban lãnh đạo nhân mạnh các mảng kinh doanh này đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng một KBC phát triển bền vững. Trong bối cảnh thế giới có nhiều biến động khó lường, việc sở hữu một hệ sinh thái đa dạng từ bất động sản, năng lượng đến công nghệ sẽ giúp Tổng Công ty gia tăng khả năng chống chịu và duy trì vị thế dẫn đầu trên thị trường.

4. Kết quả kiểm phiếu với các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đã được **Ông Mai Tuấn Dũng – Trưởng Ban Kiểm phiếu** báo cáo tại Đại hội.

Tổng số cổ đông tham dự theo kết quả kiểm tra tư cách đại biểu cập nhật đến 11 giờ 12 phút ngày 18/04/2026 là:

Số lượng Đại biểu tham gia: 159 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: **39**
- Trực tuyến: **120**

Số lượng cổ đông ủy quyền: **19**

Đại diện cho: **705.883.365** cổ phần, tương đương **705.883.365** phiếu biểu quyết, chiếm **74,9541%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **93.537.435** phiếu biểu quyết, chiếm **9,9322%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.
- Trực tuyến: **612.345.930** phiếu biểu quyết, chiếm **65,0218%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.

Kết quả kiểm phiếu như sau:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **159** đại diện cho **705.883.365** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **137** đại diện cho **705.125.832** phiếu biểu quyết, chiếm **99,8927%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **22** đại diện cho **757.533** phiếu biểu quyết, chiếm **0,1073%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

5. Kết quả kiểm phiếu biểu quyết chi tiết cho từng nội dung:

5.1. Thông qua báo cáo hoạt động năm 2025 - Kế hoạch hoạt động năm 2026 theo Báo cáo Số: 01/2026/KBC/BC-HĐQT & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2026/KBC/BC-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **134** đại diện cho: **705.123.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9996%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **2.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0003%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo hoạt động năm 2025 - Kế hoạch hoạt động năm 2026 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 của HĐQT với tỷ lệ 99,9996% tán thành.

5.2. Thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2026/KBC/BC-BTGD

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **133** đại diện cho: **704.609.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9267%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **1** đại diện cho: **514.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0729%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **2.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0003%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc với tỷ lệ 99,9267% tán thành.

5.3. Thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2026/KBC/BC-BKS

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **134** đại diện cho: **705.123.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9996%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0 %** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **2.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0003%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát với tỷ lệ: 99,9996% tán thành.

5.4. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam); Giao dịch & số dư với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, theo mục IV Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **134** đại diện cho: **705.123.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9996%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **2.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0003%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam); Giao dịch & số dư với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 với tỷ lệ 99,9996% tán thành.

5.5. Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 theo Mục V Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **124** đại diện cho: **691.435.098** phiếu biểu quyết, chiếm: **98,0584%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **11** đại diện cho: **13.690.168** phiếu biểu quyết, chiếm: **1,9415%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 với tỷ lệ 98,0584% tán thành.

5.6. Thông qua Báo cáo chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; tiền lương – thưởng của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách và của Ban Tổng Giám đốc năm 2025 theo mục VI Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **131** đại diện cho: **686.721.886** phiếu biểu quyết, chiếm: **97,3900%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **18.403.380** phiếu biểu quyết, chiếm: **2,6099%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Báo cáo chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; tiền lương – thưởng của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách và của Ban Tổng Giám đốc năm 2025 với tỷ lệ 97,3900% tán thành.

5.7. Thông qua Kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 theo Mục VII Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 135 đại diện cho: 705.125.266 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9999% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 129 đại diện cho: 686.713.586 phiếu biểu quyết, chiếm: 97,3888% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 8.200 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0012% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 5 đại diện cho: 18.403.480 phiếu biểu quyết, chiếm: 2,6100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 2 đại diện cho: 566 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0001% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua Kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương - thưởng và các chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 với tỷ lệ 97,3888% tán thành.

5.8. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch trả cổ tức năm 2026 theo Mục VIII Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 135 đại diện cho: 705.125.266 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9999% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 130 đại diện cho: 705.117.356 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9988% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 10 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 4 đại diện cho: 7.900 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0011% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 2 đại diện cho: 566 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0001% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch trả cổ tức năm 2026 với tỷ lệ 99,9988% tán thành.

5.9. Thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan phát sinh trong năm 2026 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027 theo Tờ trình số 1804.2/2026/KBC/TT-HĐQT

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 135 đại diện cho: 705.125.266 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9999% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 111 đại diện cho: 657.776.631 phiếu biểu quyết, chiếm: 93,2850% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **21** đại diện cho: **28.952.455** phiếu biểu quyết, chiếm: **4,1060%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **03** đại diện cho: **18.396.180** phiếu biểu quyết, chiếm: **2,6089%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết..

Như vậy, Đại hội đã thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan phát sinh trong năm 2026 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027 với tỷ lệ 93,2850% tán thành.

5.10. Thông qua giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát theo Tờ trình số 1804.3/2026/KBC/TT-HĐQT

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 167 Luật Doanh nghiệp, trường hợp chấp thuận hợp đồng, giao dịch của Công ty với các bên liên quan, cổ đông có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết. Danh sách các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và không có quyền biểu quyết nội dung này bao gồm:

STT	Họ và tên cổ đông	Mã cổ đông	Số lượng phiếu biểu quyết không có quyền biểu quyết
1	Đặng Thành Tâm	KBC.000003	52.116.665
2	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	KBC.000015	13.333.333
3	Đặng Thị Hoàng Phượng	KBC.002507	10.198
4	Công ty cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	KBC.000005	39.239.852
5	Công ty cổ phần Phát triển Xanh Bền Vững Châu Á Thái Bình Dương	KBC.000001	86.550.000
Tổng cộng			191.250.048

ĐHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **155** đại diện cho **514.633.317** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu thu về: **133** đại diện cho **513.875.784** phiếu biểu quyết, chiếm **99,8528%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **22** đại diện cho **757.533** phiếu biểu quyết, chiếm **0,1472%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **131** đại diện cho: **513.875.218** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết,:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **104** đại diện cho: **463.386.388** phiếu biểu quyết, chiếm: **90,1748%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **23** đại diện cho: **32.092.350** phiếu biểu quyết, chiếm: **6,2452%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **18.396.480** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,5799%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát với tỷ lệ 90,1748% tán thành.

5.11. Thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên theo Tờ trình số 1804.4/2026/KBC/TT-HĐQT

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 167 Luật Doanh nghiệp, trường hợp chấp thuận hợp đồng, giao dịch của Công ty với các bên liên quan, cổ đông có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết. Danh sách các cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 và không có quyền biểu quyết nội dung này bao gồm:

STT	Họ và tên cổ đông	Mã cổ đông	Số lượng phiếu biểu quyết không có quyền biểu quyết
1	Đặng Thành Tâm	KBC.000003	52.116.665
2	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	KBC.000015	13.333.333
3	Đặng Thị Hoàng Phượng	KBC.002507	10.198
4	Nguyễn Thị Kim Thanh	KBC.000032	390.266
5	Công ty cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	KBC.000005	39.239.852

STT	Họ và tên cổ đông	Mã cổ đông	Số lượng phiếu biểu quyết không có quyền biểu quyết
6	Công ty cổ phần Phát triển Xanh Bền Vững Châu Á Thái Bình Dương	KBC.000001	86.550.000
Tổng cộng			191.640.314

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- Tổng số tờ phiếu phát ra: **154** đại diện cho **514.243.051** phiếu biểu quyết, chiếm **100%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **132** đại diện cho **513.485.518** phiếu biểu quyết, chiếm **99,8527%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **22** đại diện cho **757.533** phiếu biểu quyết, chiếm **0,1473%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **130** đại diện cho: **513.484.952** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **103** đại diện cho: **462.996.122** phiếu biểu quyết, chiếm: **90,1673%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **23** đại diện cho: **32.092.350** phiếu biểu quyết, chiếm: **6,2499%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **4** đại diện cho: **18.396.480** phiếu biểu quyết, chiếm: **3,5827%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **2** đại diện cho: **566** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua các giao dịch với bên liên qua là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên với tỷ lệ **90,1673%** tán thành.

5.12. Thông qua việc niêm yết các trái phiếu theo mục IX Tờ trình số 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

DHĐCĐ đã biểu quyết thông qua nội dung trên với kết quả như sau:

- + Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **135** đại diện cho: **705.125.266** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **127** đại diện cho: **632.338.891** phiếu biểu quyết, chiếm: **89,6775%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 2 đại diện cho: 3.139.895 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,4453% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 6 đại diện cho: 69.646.480 phiếu biểu quyết, chiếm: 9,8772% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 2 đại diện cho: 566 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0001% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Như vậy, Đại hội đã thông qua việc niêm yết các trái phiếu với tỷ lệ 89,6775% tán thành.

PHẦN C. THÔNG QUA BIÊN BẢN VÀ ĐỌC NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI

Bà Trần Thị Thu Hà – Trưởng Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 45 phút ngày 18/04/2026.

Đại hội kết thúc lúc 11 giờ 50 phút cùng ngày.

Trân trọng cảm ơn!

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA



ĐẶNG THÀNH TÂM

TM. BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN

TRẦN THỊ THU HÀ

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) xin được báo cáo với các Quý Cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty và của HĐQT trong năm 2025 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP (KBC) NĂM 2025

Vượt qua những biến động phức tạp của tình hình địa chính trị toàn cầu, kinh tế Việt Nam năm 2025 ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 8,02%. Kết quả này đã thể hiện định hướng đúng đắn của Đảng và Chính Phủ xuyên suốt quá trình điều hành Đất Nước trong năm 2025. Đặc biệt, Nghị quyết số 68-NQ/TW ban hành ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị khẳng định kinh tế tư nhân là động lực then chốt, đồng thời thúc đẩy cải cách thể chế, cải thiện môi trường đầu tư - kinh doanh và khơi thông các nguồn lực xã hội đã góp phần củng cố niềm tin của doanh nghiệp nói chung và KBC nói riêng.

Cụ thể, năm 2025 với chính sách tiền tệ nới lỏng, nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng luôn sẵn sàng, lãi suất cho vay duy trì mức hợp lý; Hàng loạt các dự án có quy mô lớn ở lĩnh vực Xây dựng Hạ tầng – Bất động sản trên toàn quốc được phê duyệt nhanh chóng; Chính phủ và các Cơ quan quản lý luôn sẵn sàng tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp đã kích thích các doanh nghiệp dần thân mở rộng sản xuất, kinh doanh đóng góp vào sự phát triển bền vững của Đất Nước.

Ngoài ra, về yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh của KBC là thu hút FDI của Việt Nam cũng rất khả quan mặc dù bị ảnh hưởng bởi Chính sách thuế quan của Hoa Kỳ, năm 2025 tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt 38,42 tỷ USD, vốn FDI giải ngân đạt 27,62 tỷ USD tăng 9% so với cùng kỳ và xác lập mức cao nhất trong giai đoạn 2021 -2025 và Việt Nam vẫn là quốc gia đang phát triển thu hút FDI lớn nhất thế giới.

Vi vậy, năm 2025 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP được xem là một trong những doanh nghiệp vượt qua mọi tác động bởi các yếu tố vĩ mô trong nước và ngoài nước để đạt được những thành tích đáng kể.

1. Về hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty năm 2025:

- + Tổng doanh thu hợp nhất đạt **7.890,54 tỷ đồng**, gấp 2,39 lần so với năm 2024 và bằng 78,91% so với kế hoạch;
- + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt **2.208,14 tỷ đồng**, gấp 5,2 lần so với năm 2024 và bằng 69% so với kế hoạch.

Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ (chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là cho thuê đất và cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng bất động sản, v.v) đạt **6.687,13 tỷ đồng**, gấp 2,41 lần so với năm 2024. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra là do KĐT Trảng Cát chưa đưa vào kinh doanh trong năm 2025 như kế hoạch; ngoài ra do ảnh hưởng bởi Chính sách Thuế quan của Hoa Kỳ, làm cho các kế hoạch đầu tư của các Nhà đầu tư lớn phải chậm lại để thích ứng với tình hình thuế quan mới. Vì vậy, một số KCN mới như KCN Trảng Duệ 3, KCN Lộc Giang vì mục tiêu chờ đợi Nhà đầu tư lớn, nên chưa có doanh thu trong năm 2025 như dự kiến.

2. Về hoạt động đầu tư năm 2025

- + Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT, NOXH, v.v của Tổng Công ty là **19.880,56 tỷ đồng**, gấp 5,06 lần so với năm 2024;
- + Tổng giá trị đầu tư góp vốn/mua cổ phần/ mua phần vốn góp, v.v của Công ty mẹ vào công ty con là **11.905,56 tỷ đồng**;
- + Tổng giá trị đầu tư góp vốn/ hợp tác kinh doanh của các công ty con vào các công ty khác là: **6.147,10 tỷ đồng**.

3. Về hoạt động quản lý tài chính

Tại ngày 31/12/2025, Tổng nợ vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn của KBC là **28.638,23 tỷ đồng**, tăng 18.525,65 tỷ đồng, gấp 2,83 lần so với năm 2024, chủ yếu để đầu tư vào các dự án có quy mô lớn như: KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, Trung tâm thương mại và văn phòng tại số 1A, 1C, 1D phố Láng Hạ, các CCN tại Hưng Yên, các dự án NOXH, v.v.

Trong năm, Tổng Công ty đã chào bán thành công 174.150.000 cổ phiếu thông qua phát hành riêng lẻ, thực tế thu về 4.162,185 tỷ đồng và hoàn thành thủ tục tăng vốn điều lệ lên 9.417,55 tỷ đồng.

4. Về quản trị công ty

KBC luôn ý thức tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty niêm yết, các thông tin được cung cấp trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời. Tổng Công ty thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các Sở ban ngành như Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX), Bộ Tài chính và các Cơ quan quản lý, v.v.

5. Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các cơ quan, ban, ngành của các tỉnh, thành phố như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thái Nguyên, v.v để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Đồng thời, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham gia 23 hội thảo, hội nghị trong nước và quốc tế để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam nói chung và KCN của KBC nói riêng. Một số hội thảo lớn có thể kể đến như: Chương trình diễn đàn kinh tế Việt Nam – Hàn Quốc với chủ đề "Chiến tranh thuế quan của Trump và Chiến lược ứng phó Hàn Quốc – Việt Nam và "Kế hoạch phục hồi thương mại Hàn Quốc – Việt Nam" tổ chức ngày 09/5/2025; Hội nghị hợp tác trong lĩnh vực bán dẫn và trí tuệ nhân tạo giữa Việt Nam – Ý tổ chức ngày 25 – 27/6/2025; Triển lãm ngành công nghiệp bán dẫn Việt Nam 2025 – SEMIExpo 2025 tổ chức ngày 07 – 08/11/2025; v.v.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

Căn cứ vào các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty, HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo và song hành cùng Ban TGD đưa ra các quyết định nhằm giải quyết các vấn đề mà ĐHCĐ bất thường năm 2025 lần 1 và ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua. Sau đây là các nội dung HĐQT xin được báo cáo Quý Cổ đông.

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT

Nội dung chi tiết các khoản thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của HĐQT và từng thành viên HĐQT năm 2025 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên HĐQT được phê duyệt cho năm 2025	Tổng thuế thu nhập do KBC chi trả trong năm 2025	Tổng chi phí của HĐQT được phê duyệt cho năm 2025
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	0	0	0
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	260.000.000	35.000.000	295.000.000
3	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	260.000.000	11.111.111	271.111.111
4	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	1.220.000.000	265.000.000	1.485.000.000
5	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	260.000.000	11.111.111	271.111.111

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên HĐQT được phê duyệt cho năm 2025	Tổng thuế thu nhập do KBC chi trả trong năm 2025	Tổng chi phí của HĐQT được phê duyệt cho năm 2025
(*) Tổng cộng					2.322.222.222

(*) Toàn bộ thù lao của Thành viên HĐQT được phê duyệt đã được Tổng Công ty thanh toán một phần trong năm 2025 và thanh toán phần còn lại trong Quý 1 năm 2026.

2. Các cuộc họp của HĐQT và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 85 cuộc họp và ban hành 87 Nghị quyết/Quyết định phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh; kế hoạch quản trị công ty; kế hoạch quản trị tài chính bao gồm đầu tư, góp vốn, giao dịch với các bên liên quan, v.v. (Chi tiết các cuộc họp đã được công bố thông tin tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 và Báo cáo thường niên năm 2025 của KBC).

Các cuộc họp của HĐQT đều được triệu tập, tổ chức theo đúng quy định, đúng trình tự, đảm bảo số thành viên HĐQT tham gia, các nội dung đều đạt tỷ lệ biểu quyết 100%. Trong năm 2025 HĐQT đã hoạt động rất tích cực, hiệu quả, sát sao, cùng đồng hành với Ban TGD kịp thời triển khai thực hiện các kế hoạch để đem lại lợi ích cho Tổng Công ty.

3. Các giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan

Toàn bộ giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan đều được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Tổng Công ty và các văn bản hướng dẫn thi hành khác.

Trong đó, tất cả các giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt đều được công bố thông tin theo quy định và được liệt kê tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.

4. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

Căn cứ vào Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập (“TVĐL”) HĐQT năm 2025 số 2601/2026/KBC/BC-HĐQT ngày 26/01/2026 của Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập được đính kèm với báo cáo này, HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ những nội dung chính sau đây:

- TVĐL đã tham gia tất cả 85 cuộc họp của HĐQT, các ý kiến của TVĐL đều đảm bảo tính độc lập khách quan, bảo vệ lợi ích cho KBC và Cổ đông.
- TVĐL đã đưa ra các ý kiến đóng góp về các kế hoạch hoạt động kinh doanh, quản trị nội bộ, thu xếp vốn và quản lý rủi ro cho Tổng Công ty v.v một cách độc

lập và khách quan, v.v cân bằng với lợi ích của Cổ đông/ Nhà đầu tư.

- TVĐL đánh giá cao hoạt động của HĐQT trong năm 2025 với tinh thần làm việc trách nhiệm, chỉ đạo nhanh chóng kịp thời, giám sát chặt chẽ Ban Tổng Giám đốc triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết HĐQT. Các hoạt động HĐQT đều được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định của pháp luật.
- Các vấn đề liên quan khác, TVĐL đều thống nhất với HĐQT và Ban TGD.

5. Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

HĐQT đã thực hiện giám sát Ban TGD cùng các cán bộ quản lý khác trong việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, của HĐQT và điều hành các công việc quản trị, vận hành nội bộ. Qua đó, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của Ban TGD trong việc tích cực, chủ động triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2025, thực hiện đầu tư phát triển các dự án, các kế hoạch thu xếp nguồn vốn, luân chuyển dòng tiền phù hợp trong toàn hệ thống cũng như tuân thủ các nội quy, quy chế của Tổng Công ty và quy định pháp luật. Cụ thể:

- Triển khai các hoạt động xúc tiến thương mại, kêu gọi đầu tư, triển khai kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Hoàn thành Phương án tăng vốn điều lệ lên 9.417,55 tỷ đồng thông qua phát hành riêng lẻ 174.150.000 cổ phiếu, thu về 4.162,18 tỷ đồng và đã thực hiện đầy đủ quy định pháp luật liên quan đến đợt chào bán;
- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 ngày 06/3/2025 và ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày 28/6/2025;
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ công bố thông tin, lập báo cáo tài chính; Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro, tăng cường quản lý dòng tiền, ưu tiên nguồn lực tài chính cho việc triển khai dự án, tái cấu trúc nợ;
- Tích cực tham gia các hội thảo, hội nghị và các chuyên công tác, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước thông qua các hình thức trực tiếp và trực tuyến.

6. Tiểu ban thuộc HĐQT

Ngày 26/01/2025, HĐQT ban hành Nghị quyết số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc thành lập Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị ("**Tiểu ban ESG**") nhằm mục tiêu định hướng cho sự phát triển bền vững của KBC trong tương lai với trách nhiệm tham mưu và triển khai các hoạt động nhằm giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất – kinh doanh của công ty và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững theo các tiêu chuẩn ESG quốc tế. Trong năm 2025, Tiểu ban ESG đã thực hiện các vấn đề như sau:

- Xây dựng kế hoạch và hệ thống văn bản giám sát định kỳ các chỉ số môi trường tại các KCN, xây dựng lộ trình giảm tiêu thụ năng lượng, tái sử dụng nước thải

sau xử lý cho tưới cây và phòng cháy chữa cháy, v.v và đề xuất tiêu chuẩn “KCN phát thải thấp” làm khung cho các dự án mới;

- Thực hiện truyền thông và văn hóa ESG bao gồm lên kế hoạch tổ chức tọa đàm chương trình KCN Xanh và xây dựng cẩm nang “Thực hành xanh tại nơi làm việc” cho cán bộ nhân viên nội bộ trong Tập đoàn cũng như tổ chức các chương trình thiện nguyện hỗ trợ cộng đồng địa phương;
- Đề xuất HĐQT phê duyệt việc triển khai lập Báo cáo phát triển bền vững, lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đánh giá, xây dựng chiến lược và lập Báo cáo phát triển bền vững. Phối hợp với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam tổ chức các buổi đào tạo trang bị kiến thức, đào tạo nhận thức về ESG; cung cấp hồ sơ và các đầu mối triển khai để hoàn thành Báo cáo đánh giá mức độ trưởng thành về ESG.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA HĐQT

1. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

HĐQT thông qua việc trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **10.000 tỷ đồng**;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **3.000 tỷ đồng**.

2. Kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2026

- Giao Ban TGD tập trung triển khai đầu tư, kinh doanh hàng loạt các dự án KCN, KĐT, NOXH đủ điều kiện pháp lý, đủ điều kiện kinh doanh để tạo ra dòng tiền kinh doanh bứt phá trong năm 2025.
- Giao Ban TGD tích cực làm việc với các cơ quan quản lý nhằm hoàn thiện các thủ tục pháp lý & phê duyệt phương án đền bù cho các dự án của Tổng Công ty.
- HĐQT cùng với Ban TGD nghiên cứu thành lập một số dự án mới tại: Hưng Yên, Hải Phòng, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Đồng Tháp, v.v;
- Giao Ban TGD lập các phương án cân đối dòng tiền, huy động nguồn vốn, xây dựng phương án tài chính phù hợp, cân đối với các hoạt động đầu tư, thanh toán các khoản nợ đến hạn và đảm bảo các chỉ số tài chính an toàn;
- Xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tình hình kinh tế - tài chính, các thay đổi trong chính sách để HĐQT, Ban TGD kịp thời đưa ra các chiến lược mới phù hợp với tình hình thực tế cũng như phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có kinh nghiệm cũng như chủ động tham gia các khóa đào tạo nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn của Công ty niêm yết, v.v;
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn đầu tư nước ngoài cũng như thực hiện công tác quan hệ cổ

đồng, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của các cổ đông lớn, rà soát và tuân thủ việc công bố thông tin kịp thời, chính xác tới các cơ quan chức năng, cổ đông và nhà đầu tư.

Trên đây là Báo cáo về tình hình hoạt động năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026 của HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua!

Nơi nhận:

- Các Quý Cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐẶNG THÀNH TÂM





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Bắc Ninh, ngày 26 tháng 01 năm 2026

Số: 2601/2026/KBC/BC-HĐQT

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Tôi, Lê Hoàng Lân, người ký tên dưới đây là Thành viên độc lập (TVĐL) – Hội đồng quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“KBC”) nhiệm kỳ 2022 – 2027 được bầu tại Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bất thường năm 2022 lần 1 ngày 10/02/2022.

Thực hiện quyền hạn, trách nhiệm của TVĐL đảm bảo tuân thủ quy định về quản trị công ty, Tôi xin gửi báo cáo về hoạt động của mình và kết quả đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2025 như sau:

I. Kết quả hoạt động của thành viên HĐQT độc lập trong năm 2025

Căn cứ trên tình hình thực tế của Tổng Công ty, trong năm 2025, HĐQT Tổng Công ty đã triệu tập 85 cuộc họp và ban hành 87 Nghị quyết/ Quyết định HĐQT. Cá nhân tôi đã tham dự 85/85 cuộc họp HĐQT, đạt tỷ lệ tham dự 100% số cuộc họp của HĐQT. Trong các cuộc họp HĐQT, tôi đã đóng góp ý kiến đúng trên cương vị độc lập – khách quan, cân bằng lợi ích giữa công ty và các cổ đông, đặc biệt với các vấn đề mang tính chiến lược và các dự án quan trọng.

Trong các hoạt động vận hành và quản trị công ty, tôi cũng đã thực hiện vai trò và trách nhiệm của mình độc lập. Tôi đánh giá các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan, các giao dịch với các tổ chức tín dụng, được đảm bảo thực hiện đúng quy trình bảo vệ quyền lợi của cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật và các tiêu chuẩn về an toàn tài chính doanh nghiệp.

Ngoài ra, tôi còn tham gia hỗ trợ HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động ngoại giao, xúc tiến thương mại, tìm kiếm và gỡ gỡ đối tác phù hợp với định hướng phát triển chung của Tập đoàn.

II. Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025

Các hoạt động của HĐQT đã thực hiện trong năm 2025 đã được trình bày đầy đủ tại Báo cáo quản trị công ty 6 tháng năm 2025 và Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025. Các hoạt động của HĐQT đều được thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP, Quy chế Quản trị nội bộ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật. TVĐL xét thấy:

- HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, bám sát định hướng và mục tiêu chung, tuân thủ các quy định của pháp luật chuyên ngành điều chỉnh các phạm vi hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.
- Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập kịp thời, tuân thủ theo quy định của pháp luật cũng như Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty. Nội dung, mục đích cuộc họp được chuẩn bị đầy đủ và trong phạm vi thẩm quyền quyết định của HĐQT. Toàn bộ Biên bản và Nghị quyết được ban hành đúng thể thức, lưu trữ tại trụ sở Tổng Công ty theo quy định của pháp luật.
- Các thành viên HĐQT đều đóng góp ý kiến, quan điểm của mình trong các cuộc họp, thực hiện thảo luận và biểu quyết thông qua đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT cũng như chịu trách nhiệm đối với các quyết định của mình. Tỷ lệ biểu quyết thông qua các nội dung tại cuộc họp đều là 100%.
- Giao dịch giữa các Bên liên quan được thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành và trong phạm vi đã được ĐHCĐ thông qua chủ trương.
- Thù lao, tiền lương và các chi phí hoạt động của HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, được thể hiện đầy đủ thành mục riêng trong các Báo cáo tài chính theo quy định.
- HĐQT đã kết hợp cùng Ban Tổng Giám đốc tích cực tham gia các hoạt động thu hút FDI, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm các đối tác kinh doanh tiềm năng cho Tập đoàn.
- HĐQT đã đưa ra các kế hoạch kinh doanh và định hướng đúng đắn, đồng hành cùng Ban Tổng Giám đốc trong mọi hoạt động năm 2025 nhằm kịp thời định hướng các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phù hợp với từng thời điểm. TVĐL ghi nhận nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc và sự chỉ đạo sát sao của HĐQT trong việc hoàn thành các thủ tục pháp lý cần thiết đối với các Dự án: Dự án KĐT và dịch vụ Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, KCN Kim Thành 2, KCN Quế Võ mở rộng 2, KCN Sông Hậu 2, KCN Phú Bình v.v.

III. Ý kiến đóng góp

Để hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược năm 2026 và nâng cao năng lực quản trị, TVĐL đề xuất các nhóm công tác trọng tâm sau:

- Về việc quản lý và vận hành: Đối với Tập đoàn nói chung, quản trị nội bộ (QTNB) và quản lý rủi ro (QLRR) nói riêng: ngoài việc ban hành các Quy chế về quản trị, kiểm soát an toàn tài chính, v.v, tôi xin đề xuất việc xây dựng cơ sở dữ liệu để chia sẻ/đào tạo nội bộ, sử dụng chung cho toàn Tập đoàn.
- Về hoạt động kinh doanh: Đứng trước tình hình địa chính trị - kinh tế thế giới phức tạp và xu hướng chuyển dịch toàn cầu hiện nay, tôi đề xuất HĐQT ban hành Nghị quyết hành động đẩy nhanh việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng các dự án, nhanh chóng đưa các dự



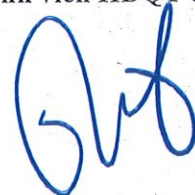
án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư vào kinh doanh, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và giảm áp lực chi phí lãi vay.

- Về thực hiện mục tiêu ESG: Tôi xin đề xuất Tiểu Ban Môi trường, Xã hội xin tiếp tục thực hiện nhiệm vụ của mình, cập nhật những quy định pháp luật, xu hướng “xanh” trong và ngoài nước để hoàn thiện chính sách riêng cho Tập đoàn, cũng như hoàn thiện Báo cáo phát triển bền vững, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong tương lai.

IV. Các vấn đề liên quan khác: Đồng ý với HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

Trân trọng báo cáo!

Thành viên HĐQT độc lập



Lê Hoàng Lân



Số: 02/2026/KBC/BC-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) trong năm 2025

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HĐQT) xin được báo cáo với các Quý cổ đông về việc triển khai các nội dung phải thực hiện tại các Nghị quyết **ĐHĐCĐ** trong năm 2025 như sau:

STT	Nội dung phê duyệt	Thực hiện
I	Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/3/2025	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty dự kiến: - Tổng doanh thu: 10.000 tỷ đồng; - Tổng LNST: 3.200 tỷ đồng.	Kết quả thực hiện theo BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán: - Tổng doanh thu: 7.890,54 tỷ đồng; - Tổng LNST: 2.208,14 tỷ đồng.
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu.	Năm 2025, không có trái phiếu nào cần phải niêm yết.
3	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025.	Ngày 02/7/2025, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 với Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam), là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
4	Thông qua việc tiếp tục triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt.	Ngày 24/6/2025, KBC đã CBTT về kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, ban hành Điều lệ sửa đổi lần thứ 29 ghi nhận vốn điều lệ là 9.417.547.590.000 đồng. Đồng thời, HĐQT đã báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 về kết quả chào bán và kế hoạch sử dụng vốn thu được từ hoạt động phát hành cổ phiếu. Ngày 25/06/2025, KBC đã thực hiện giải ngân hết số tiền huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ nêu trên theo



		<p>đúng mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua.</p> <p>Kính trình ĐHĐCĐ Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ trong năm 2025 của KBC đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) ban hành ngày 04/8/2025 (chi tiết theo báo cáo đính kèm)</p> <p>Ngoài ra, đối với các nghĩa vụ khác có liên quan, KBC đã hoàn tất và thực hiện CBTT về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, thay đổi đăng ký niêm yết cổ phiếu tại các cơ quan có thẩm quyền.</p>
5	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2025 cho đến kỳ ĐHĐCĐ gần nhất trong năm 2026.	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định của pháp luật.
6	Thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát phát sinh trong năm 2024 và năm 2025.	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định của pháp luật.
7	Thông qua việc sửa đổi ngành nghề kinh doanh, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổng Công ty; sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty và thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Tổng Công ty.	<p>Ngày 06/3/2025, KBC đã CBTT về việc sửa đổi ngành nghề kinh doanh và tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49% tại Điều lệ Công ty sửa đổi lần thứ 28.</p> <p>Ngày 10/3/2025, KBC thực hiện CBTT về việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh tại Giấy xác nhận số 9727/25 về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp.</p>

33993
 CÔNG
 T RIẾ
 ĐỒ THỊ
 NH B
 -CTCP
 H BẮC

II	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số: 28061/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và số 28062/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2025	
1	Thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2025 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 thông qua ngày 06/3/2025. (Báo cáo tại mục 1, phần I)	
2	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025. (Báo cáo tại mục 3, phần I)	
3	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2025 là 5 tỷ đồng.	Tổng chi phí thù lao, lợi ích của HĐQT, BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách trong năm 2025 là: 2.923.847.778 đồng, bằng 58,5% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
4	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024: ĐHĐCĐ thông qua việc giữ lại Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 để tích lũy vào Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty, nhằm đảm bảo năng lực tài chính của KBC khi tham gia các dự án mới trong năm 2025.	
5	Thông qua các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên phát sinh trong năm 2025 – 2026.	Đã thực hiện CBTT các Nghị quyết HĐQT đối với các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên thuộc thẩm quyền HĐQT theo quy định của pháp luật.

Trên đây là Báo cáo tình hình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ của HĐQT Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP trong năm 2025, HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ để biết.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐANG THÀNH TÂM



Grant Thornton

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

trong năm 2025 và đã được sử dụng đến ngày 30 tháng
6 năm 2025

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP



Nội dung

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	5
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	6 - 10

Thông tin chung

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 Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025.

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.

Một số thông tin về Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất tính đến ngày 30 tháng 6 như sau:

Mã số doanh nghiệp:	2300233993
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
Ngành nghề kinh doanh:	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan
Vốn điều lệ:	9.417.547.590.000 đồng Việt Nam
Số cổ phần đã đăng ký:	941.754.759 cổ phần
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
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 của Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến 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

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 Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tình hình tăng vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần tại ngày 24 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 6 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 0310.2/2024/KBC/UQ ngày 3 tháng 10 năm 2024.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) là công ty kiểm toán của Công ty.

Báo cáo kiểm toán độc lập

về báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025 và đã được sử dụng đến ngày 30 tháng 6 năm 2025
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Số: 25-11-045-2

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025 và đã được sử dụng đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty"), được lập ngày 4 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 10, và các thuyết minh về báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty theo cơ sở trình bày và các chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty trong năm 2025 và đã được sử dụng đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với với cơ sở trình bày và các chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 2 của báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số 2 của báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong đó mô tả cơ sở lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này được lập để giúp Công ty tuân thủ các quy định liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Báo cáo kiểm toán của chúng tôi chỉ dành riêng cho Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin, nếu có, và nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ này. Do đó, báo cáo này sẽ không được cung cấp cho bên nào khác.


CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

Nguyễn Tuấn Nam

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0808-2023-068-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 4 tháng 8 năm 2025



Trần Anh Văn

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3109-2025-068-1
Kiểm toán viên

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

trong năm 2025 và đã được sử đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Nội dung sử dụng	Thuyết minh	Kế hoạch sử dụng vốn VNĐ	Thực tế sử dụng vốn VNĐ	Chênh lệch VNĐ
Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	3.3	1.462.500.000.000	1.462.500.000.000	-
Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	3.3	2.699.685.000.000	2.699.685.000.000	-
		4.162.185.000.000	4.162.185.000.000	-



Lưu Phương Mai
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 4 tháng 8 năm 2025

Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

trong năm 2025 và đã được sử dụng đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

1. Thông tin về doanh nghiệp

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 Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26 tháng 6 năm 2025.

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.

Một số thông tin về Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Mã số doanh nghiệp:	2300233993
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
Ngành nghề kinh doanh:	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ("KCN"), cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan
Vốn điều lệ:	9.417.547.590.000 đồng Việt Nam
Số cổ phần đã đăng ký:	941.754.759 cổ phần
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng Quản trị

2. Cơ sở lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

Công ty lập báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này để công bố thông tin, nếu có, và nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty. Do đó, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Việc sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam.

3. Thông tin về đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025 và tình hình sử dụng vốn đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

3.1 Hệ thống các văn bản pháp lý

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 19062/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2024;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1511/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, danh sách đối tượng chào bán và cam kết không vi phạm quy định về việc sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 3 năm 2025;
- Công văn số 649/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 1 tháng 4 năm 2025 về việc hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của KBC;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1806/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc thông qua giá chào bán và các nội dung liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2306/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc thông qua phương án xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ KBC;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2306.2/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phiếu còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ KBC;
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2406/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 6 năm 2025 về việc thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty và các công việc liên quan đến đợt chào bán;
- Báo cáo của Công ty số 2406.1/2025/KBC-BCKQ ngày 24 tháng 6 năm 2025 về kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ KBC;
- Thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết số 2406.2/2025/KBC-CBTT ngày 24 tháng 6 năm 2025;
- Công văn số 2784/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 24 tháng 6 năm 2025 về tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của KBC; và
- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2506.8/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025 thông qua việc sử dụng số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.

3.2 Thông tin về đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025

Thông tin về đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025 của Công ty như sau:

Tên cổ phiếu:	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP (mã chứng khoán: KBC)
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Tổng số cổ phiếu chào bán:	250.000.000 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu đã phân phối:	174.150.000 cổ phiếu
Số tiền thực tế thu về:	4.162.185.000.000 VNĐ
Đối tượng chào bán:	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước đáp ứng các tiêu chí sau đây: <ul style="list-style-type: none">- Các tổ chức, cá nhân có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh ngay khi đăng ký mua cổ phiếu;- Các tổ chức, cá nhân có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Công ty trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý điều hành để gia tăng giá trị và mở rộng thị trường. Ưu tiên các đối tác truyền thống, tiềm năng của Công ty.- Đáp ứng điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật tại thời điểm mua cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ. Việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.
Ngày bắt đầu chào bán:	Ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ngày kết thúc đợt chào bán:	Ngày 24 tháng 6 năm 2025
Giá chào bán:	23.900 VNĐ/cổ phiếu
Mục đích:	<ul style="list-style-type: none">- Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;- Tái cơ cấu các khoản nợ của Công ty;- Tăng quy mô hoạt động, đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết;- Mua cổ phần, phần vốn góp của các công ty để thực hiện các hoạt động mua bán sáp nhập doanh nghiệp có tiềm năng phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty.
Niêm yết bổ sung cổ phiếu:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký, lưu ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
Thời gian hạn chế chuyển nhượng:	<ul style="list-style-type: none">- Thời gian hạn chế chuyển nhượng đối với số cổ phiếu đối với nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ này là 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán (trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và các trường hợp bắt buộc theo quy định của pháp luật).- Số cổ phiếu nhà đầu tư không mua hết được HĐQT phân phối cho (các) nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác cũng sẽ bị hạn chế chuyển nhượng là 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

3.3 Tình hình sử dụng vốn đến ngày 30 tháng 6 năm 2025

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1511/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, danh sách đối tượng chào bán và cam kết không vi phạm quy định về việc sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng Quản trị đã thông qua mục đích sử dụng vốn cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (VNĐ)
I	Tái cơ cấu các khoản nợ của Tổng Công ty	6.090.000.000.000
1	Trả nợ gốc và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	4.428.100.000.000
	- Trả gốc	4.078.600.000.000
	- Trả lãi	349.500.000.000
2	Trả nợ gốc và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	1.462.500.000.000
	- Trả gốc	1.346.150.000.000
	- Trả lãi	116.350.000.000
3	Trả gốc vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	105.200.000.000
4	Trả nợ gốc và lãi vay Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	94.200.000.000
	- Trả gốc	89.500.000.000
	- Trả lãi	4.700.000.000
II	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty	160.000.000.000
1	Trả lãi vay Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	105.000.000.000
2	Chi phí lưu động khác (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền lương, thưởng, thù lao, tiền thuê đất, tiền điện nước, các phí chuyển khoản và các khoản phí khác liên quan đến tài khoản phong toả, phí tư vấn phát hành và đại lý phát hành của đợt chào bán riêng lẻ này...)	55.000.000.000
Tổng cộng		6.250.000.000.000

Căn cứ vào tình hình số tiền thực tế thu được Hội đồng Quản trị đã ban hành Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2506.8/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định phân bổ toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ trong năm 2025 cho mục đích trả nợ gốc và lãi vay cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, các công ty con của Công ty phù hợp với Nghị quyết số 1511 phê duyệt phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, chi tiết như sau:

- i) Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng theo hợp đồng sau:

Hợp đồng		Trả nợ gốc và lãi vay (VNĐ)			Ngày thanh toán
STT	Số	Ngày	Gốc vay	Lãi vay tính đến ngày 30/9/2024	
1	01/2023/HĐV/SHP-KBC	25/10/2023	1.346.150.000.000	116.350.000.000	1.462.500.000.000
			1.346.150.000.000	116.350.000.000	1.462.500.000.000

- ii) Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang theo các hợp đồng sau:


STT	Số	Ngày	Hợp đồng			Ngày thanh toán
			Trả nợ gốc và lãi vay (VNĐ)			
			Gốc vay	Lãi vay tính đến ngày 30/9/2024	Tổng	
1	12/HĐVV/KBC-SBG/2022	10/10/2022	131.963.636.364	22.847.518.805	154.811.155.169	25/6/2025
2	14/HĐVV/KBC-SBG/2022	13/12/2022	-	24.336.986.301	24.336.986.301	25/6/2025
3	15/HĐVV/KBC-SBG/2022	16/12/2022	-	24.226.027.397	24.226.027.397	25/6/2025
4	01.2023/HĐVV/KBC-SBG/2023	29/03/2023	-	20.801.095.890	20.801.095.890	25/6/2025
5	02.2023/HĐVV/KBC-SBG/2023	19/04/2023	243.500.000.000	102.995.630.137	346.495.630.137	25/6/2025
6	04.2023/HĐVV/KBC-SBG/2023	25/10/2023	2.129.014.105.106	-	2.129.014.105.106	25/6/2025
			2.504.477.741.470	195.207.258.530	2.699.685.000.000	

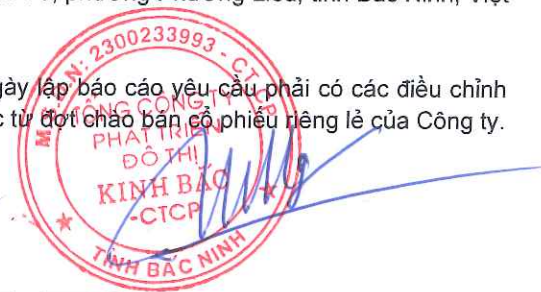
4. Các sự kiện sau ngày lập báo cáo

Ngày 15 tháng 7 năm 2025, Công ty nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 số 2300233993 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp để cập nhật địa chỉ của trụ sở chính của Công ty. Theo đó, địa chỉ mới của trụ sở chính Công ty là Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty.


 Lưu Phương Mai
 Người lập


 Phạm Phúc Hiếu
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
 Ngày 4 tháng 8 năm 2025





© 2025 Grant Thornton (Vietnam) Limited. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires.

Grant Thornton Vietnam is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients.

GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

Số: 03/2026/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) xin được báo cáo với các Quý Cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“KBC”) như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025

❖ Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty:

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2025	So sánh 2025/2024
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	2.775,77	6.687,13	240,91%
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	1.250,62	4.375,89	349,90%
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	909,55	1.459,92	160,51%
Doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, xử lý nước thải	418,79	486,34	116,13%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng	195,66	232,11	118,63%
Doanh thu bán nhà xưởng	0	132,62	N/A
Doanh thu khác	1,15	0,25	21,83%
Doanh thu hoạt động tài chính	451,29	678,60	150,37%
Thu nhập khác	49,62	332,78	670,66%
Lợi nhuận/Lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	15,91	192,03	1.206,73%
Tổng doanh thu	3.292,59	7.890,54	239,64%
Tổng lợi nhuận sau thuế	423,03	2.208,14	521,98%
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Công ty mẹ	381,92	2.103,63	550,80%

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025

Năm 2025, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **7.890,54 tỷ đồng**, gấp 2,39 lần so với năm 2024 và bằng 78,91% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **6.687,13 tỷ đồng**, bằng 84,75% so với Tổng doanh thu, gấp 2,41 lần so với năm 2024 và phần lớn đến từ hoạt động kinh doanh cốt lõi là cho thuê đất và cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng bất động sản, v.v. Trong đó, doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, xử lý nước thải tăng trưởng đều đặn hàng năm, năm 2025 đạt 486,34 tỷ đồng, bằng 116,13% so với năm 2024, là nguồn thu góp phần duy trì tăng trưởng ổn định của KBC.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2025 đạt **2.208,14 tỷ đồng**, gấp 5,22 lần so với năm 2024 và bằng 69% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Công ty mẹ đạt **2.103,63 tỷ đồng**, gấp 5,5 lần so với năm 2024. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra là do KĐT Trảng Cát chưa đưa vào kinh doanh trong năm 2025 như kế hoạch; ngoài ra do ảnh hưởng bởi Chính sách Thuế quan của Hoa Kỳ, làm cho các kế hoạch đầu tư của các Nhà đầu tư lớn phải chậm lại để thích ứng với tình hình thuế quan mới. Vì vậy, một số KCN mới như KCN Trảng Duệ 3, KCN Lộc Giang vì mục tiêu chờ đợi Nhà đầu tư lớn, nên chưa có doanh thu trong năm 2025 như dự kiến.

❖ Các chi phí:

Tổng chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác của Tổng Công ty năm 2025 là **1.463,7 tỷ đồng**, bằng 135,81% so với năm 2024. Trong năm 2025, KBC liên tiếp triển khai nhiều dự án mới, dư nợ vay tăng mạnh, dẫn đến chi phí lãi vay là **680,63 tỷ đồng**, gấp 2,53 lần so với năm 2024; Chi phí bán hàng là **161,57 tỷ đồng**, gấp 1,64 lần so với năm 2024 phù hợp với tốc độ tăng của doanh thu.

2. Hoạt động đầu tư/thu hút đầu tư trong năm 2025

Về hoạt động đầu tư: Năm 2025 đánh dấu cột mốc đưa KBC bước lên “**Hành trình Kiến tạo Thịnh vượng**”, với tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **19.880,56 tỷ đồng**, gấp 5,06 lần so với năm 2024, trong đó tập trung vào các dự án lớn như KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3, KCN Kim Thành 2 – giai đoạn 1, KCN Lộc Giang, các dự án NOXH, CCN Kim Động - Đặng Lễ - Chính Nghĩa, Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu, v.v. Có thể thấy, đây là một năm KBC đẩy mạnh triển khai các dự án trọng điểm, xây dựng nguồn cung sản phẩm và dịch vụ đa dạng, quy mô lớn nhằm đáp ứng làn sóng dịch chuyển sản xuất công nghiệp đến Việt Nam và phát triển các dịch vụ thể thao liên kết quốc tế từ dự án Sân gôn.

Ngoài ra, hoạt động đầu tư góp vốn/ mua cổ phần/ phần vốn góp của Công ty mẹ vào công ty con là **11.905,56 tỷ đồng**; Hoạt động đầu tư góp vốn/ hợp tác kinh doanh của các công ty con vào các công ty khác là **6.147,1 tỷ đồng** nhằm đáp ứng kịp thời việc thành lập, triển khai và mua lại các dự án mới trong năm 2025.

Về thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2025 và triển vọng trong năm 2026:
 Trong năm 2025, tổng diện tích đất đã ghi nhận doanh thu là 123,11 ha tập trung chủ yếu ở: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (26,3 ha), CCN Đặng Lễ - Chính Nghĩa – Kim Động (93,64 ha) và 95.828 m² tương đương với 2.187 căn NOXH, v.v.

Năm 2025 là một năm Tập đoàn được phê duyệt hàng loạt các dự án mới, với tổng quỹ đất KCN & KĐT tăng thêm là 3.026,17 ha. Trong đó, KCN tăng thêm là 2.216,34 ha trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng, Cần Thơ. Đặc biệt có thể kể đến Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu có quy mô 888,53 ha tại Hưng Yên.

Ngoài ra, Tập đoàn đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Phương Mao – Bắc Ninh, Nhà ở xã hội Tiên Dương 2 – Hà Nội ; Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2 tại Gia Lai phù hợp với định hướng đảm bảo an sinh xã hội và xu hướng phát triển Năng lượng xanh của Chính phủ.

3. Tình hình tài chính

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>	5,09	4,61
+ Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	3,13	2,34
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	53,85%	61,59%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,17	1,60
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản (%)	22,29%	41,16%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho <i>(Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)</i>	0,11	0,17
+ Vòng quay tổng tài sản <i>(Doanh thu thuần/ Tổng tài sản)</i>	6,21%	9,61%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15,24%	33,02%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	12,85%	27,98%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2,05%	8,26%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,95%	3,17%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	33,65%	38,90%

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025

(*) Các chỉ tiêu tài chính của KBC đều đảm an toàn theo các tiêu chuẩn đánh độc lập của các Tổ chức tài chính & Bên thứ 3.

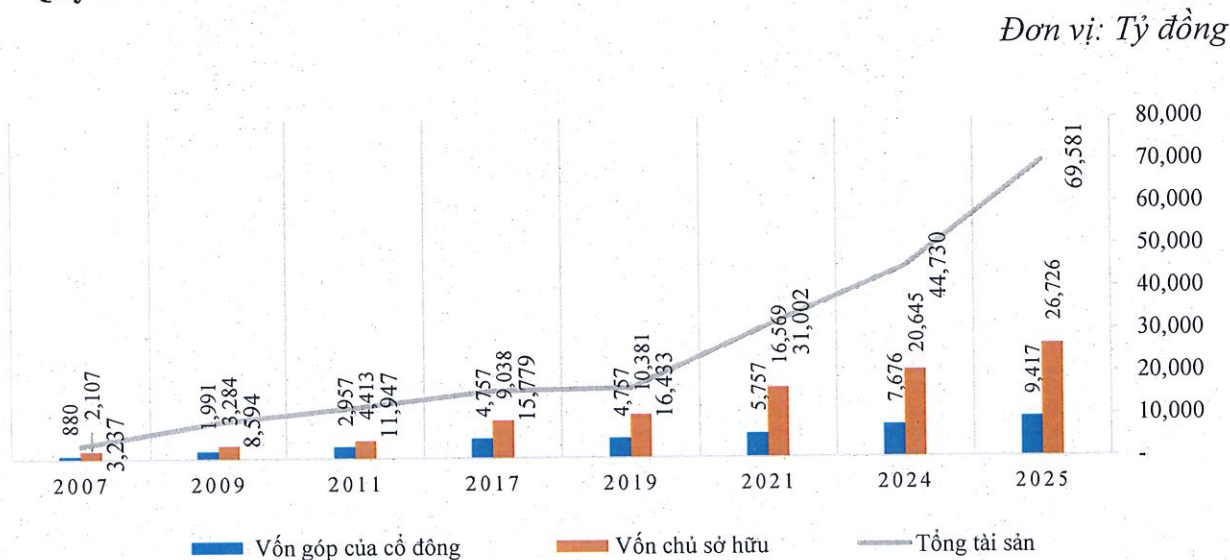
❖ **Tình hình Nợ của KBC:**

Tại ngày 31/12/2025, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là **42.855,33 tỷ đồng**, tăng 18.770,31 tỷ đồng, tương đương tăng 77,93% so với năm 2024. Trong đó:

- Dự nợ Vay ngắn hạn & dài hạn là **28.638,23 tỷ đồng**, tăng 18.525,65 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu là các khoản vay dài hạn để đảm bảo nguồn vốn triển khai các dự án trọng điểm như: KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Lộc Giang, KCN Trảng Duệ 3, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động, Trung tâm thương mại và văn phòng số 1A, 1C, 1D Láng Hạ và Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu, v.v.
- Người mua trả tiền trước & các khoản đặt cọc thỏa thuận thuê đất, mua nhà xưởng và NOXH là **2.918,12 tỷ đồng**, tăng 1.273,15 tỷ đồng so với năm 2024, đây là các khoản sẽ tạo ra doanh thu trong tương lai.
- Chi phí phải trả là **3.302,9 tỷ đồng**, tăng 1.096,52 tỷ đồng so với năm 2024, chủ yếu do trích trước giá vốn đối với các bất động sản đã bàn giao và ước tính chi phí lãi, lãi trái phiếu phải trả trong ngắn hạn.

Ngoài ra, Tổng Công ty không có nợ xấu; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch tỉ giá hối đoái; không bị ảnh hưởng bởi chênh lệch lãi vay. Lãi suất vay hiện tại từ 4,8% đến 12,5%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.

❖ **Quy mô vốn và tài sản:**



Biểu đồ thể hiện những năm thay đổi chính về Vốn và Tài sản kể từ khi niêm yết đến nay

Tại ngày 31/12/2025: Tổng tài sản của toàn Tổng Công ty đạt **69.581,17 tỷ đồng**, tăng mạnh 24.851,25 tỷ đồng, tương đương mức tăng 55,56% so với năm 2024.

Trong đó, **Vốn chủ sở hữu** của Tổng Công ty đạt **26.725,84 tỷ đồng**, tăng 6.080,94 tỷ, tương đương với mức tăng 29,5% so với năm 2024.

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ & TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

1. Công tác tổ chức nhân sự

❖ Số lượng nhân viên:

Tổng số nhân sự tính đến ngày 31/12/2025 của Công ty mẹ là 255 người, tăng thuần 29 người so với năm 2024.

❖ Tuyển dụng và đào tạo phát triển nguồn nhân lực:

Để đáp ứng nhu cầu hoạt động ngày càng mở rộng và đảm bảo tiến độ thực hiện cho hàng loạt dự án mới, KBC đã thực hiện tuyển dụng hàng loạt các chuyên gia có kinh nghiệm và trình độ, các nhân sự trẻ nhiệt huyết cho các phòng ban, các Công ty con & các Chi nhánh/Văn phòng đại diện. Trong năm 2025, KBC thành lập 01 công ty, mua lại 02 công ty, thành lập 02 chi nhánh tại Thái Nguyên và Cần Thơ và sở hữu gián tiếp 04 công ty.

❖ Chế độ lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác:

Chính sách tiền lương, khen thưởng và phúc lợi được KBC thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và được xây dựng cân bằng phù hợp với sự phát triển của doanh nghiệp bao gồm: Đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cho toàn bộ nhân viên; Tổ chức khám sức khỏe, bếp ăn tại văn phòng; Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, sân pickle ball, lớp học zumba và phòng tập được trang bị máy chạy bộ cho toàn thể nhân viên sử dụng; Người lao động được hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v; Cán bộ công nhân viên được hưởng các phụ cấp trách nhiệm, kiêm nhiệm, ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, v.v; Hàng năm, toàn bộ nhân viên được tổ chức đi thăm quan nghỉ mát trong và ngoài nước và các buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v. Năm 2025, Mức lương trung bình của người lao động tại Công ty mẹ là 19,3 triệu đồng/người/tháng.

2. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện chia sẻ trách nhiệm xã hội với tổng số tiền là **135,35 tỷ đồng** cho các hoạt động trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Hải Phòng, Tây Ninh, Hậu Giang và Hưng Yên, bao gồm một số hoạt động như: Ủng hộ các gia đình chính sách, gia đình có hoàn cảnh khó khăn tỉnh Hậu Giang; Hỗ trợ kinh phí Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh tổ chức chương trình Tết sum vầy 2025; Hỗ trợ Quỹ vì người nghèo tỉnh Tây Ninh; Ủng hộ quỹ xóa nhà tạm, dột nát huyện Kim Động – Hưng Yên, v.v. Đặc biệt, KBC và Công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên đã hoàn thành Công trình đầu tư xây dựng nút giao liên thông kết

nổi đường tỉnh 390 Thanh Hà với đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Nút giao thông huyết mạch này sẽ góp phần thay đổi diện mạo đô thị thành phố Hải Phòng.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

1. Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2026

Trên cơ sở kế hoạch triển khai các dự án, kế hoạch kinh doanh từ các công ty của Tổng Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026 cho KBC như sau:

- **Triển khai song song đầu tư, xây dựng, kinh doanh đối với các dự án:**
KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ mở rộng 2; KCN Phú Bình; KCN Trảng Duệ 3, CCN phụ trợ Trảng Duệ, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động; KCN Kim Thành 2 – giai đoạn 1; KCN Tân Phú Trung; KCN Lộc Giang; KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ & NOXH Thị trấn Nénh; v.v.
- **Triển khai phương án giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng đối với các dự án:** KCN Bình Giang; KCN Tân Dân; KCN Sông Hậu 2; CCN & Khu TĐC Tây Ninh; Trung Tâm Thương Mại và Văn Phòng Láng Hạ; KĐT mới Bắc Sông Cấm; Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu; NOXH Phượng Mao; NOXH Tiên Dương 2; v.v.
- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án:** KĐT Phúc Ninh; CCN Thành Long; KCN Tân Tập; KCN Trung Lập GĐ1; Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2.

Ngoài ra, Tổng Công đang tiếp tục thành lập các dự án mới tại Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng, Thái Nguyên, Đồng Tháp, v.v; Xây dựng mới các dự án nhà máy nước sạch, nhà máy xử lý nước thải để đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp trong các KCN, CCN; Chuẩn bị sẵn sàng hạ tầng để hợp tác phát triển dự án đầu tư trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo (AI Data Center) tại KCN Tân Phú Trung, góp phần xây dựng nền tảng hạ tầng số và hệ sinh thái AI tại Việt Nam, phục vụ nhu cầu phát triển các công nghệ mới, gia tăng lợi thế thu hút các Nhà đầu tư lớn trong lĩnh vực công nghệ, v.v.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2026

Hầu hết các dự án trọng điểm mà KBC đưa vào triển khai trong năm 2026 bao gồm KCN, KĐT, NOXH, Tòa nhà văn phòng, Khu phức hợp đô thị & sân gôn, v.v đều đã ký kết các hợp đồng tín dụng với các Tổ chức Tài chính và cũng có nhiều Tổ chức tài chính sẵn sàng tham gia tài trợ mới hoặc tái cấu trúc.

Tuy nhiên, kể từ đầu năm 2026 thanh khoản hệ thống ngân hàng có dấu hiệu thiếu hụt, với chính sách tiền tệ thắt chặt đối với lĩnh vực bất động sản, mặt bằng lãi suất tăng cao, giải ngân gặp khó khăn dẫn đến khả năng ảnh hưởng đến các kế hoạch thu xếp vốn của Tập đoàn là không tránh khỏi.

Vì vậy, Tập đoàn đã và đang chủ động xây dựng các kế hoạch thu xếp vốn thông qua phát hành/chào bán chứng khoán, đồng thời triển khai các phương án thu xếp vốn mới/ tái cấu trúc nợ với các Tổ chức tài chính/Quỹ đầu tư để kịp thời đáp ứng nguồn vốn cho các dự án/ các hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026

Ban Tổng Giám đốc kính trình ĐHĐCĐ Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 dự kiến như sau:


- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất: **10.000 tỷ đồng;**
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế: **3.000 tỷ đồng.**

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban TGD, kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các Quý cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng Giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**TM. TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP
TỔNG GIÁM ĐỐC**


NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG



Số: 04/2026/KBC/BC-BKS

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026



BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây Ban Kiểm soát (“BKS”) xin phép báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 về các hoạt động giám sát năm 2025 và một số đề xuất kiến nghị như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

1. Hoạt động của BKS trong năm 2025:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát số liệu các giao dịch liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản trị công ty; rà soát các nội dung và các kế hoạch mà ĐHĐCĐ và HĐQT đã thông qua. Trên cơ sở đó, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD.
- Giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Chủ động trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính khi thấy cần thiết.
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản trị nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí lợi ích của cổ đông và Tổng Công ty.
- Xem xét, đánh giá sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT; Hỗ trợ sát sao HĐQT và Ban TGD triển khai thực hiện các Nghị quyết.

2. Tổng hợp các cuộc họp của Ban Kiểm soát và báo cáo tự đánh giá của các Thành viên BKS:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện 06 cuộc họp với các nội dung như sau:

- Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ Báo cáo tài chính định kỳ hàng Quý, 6 tháng và báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2025 về hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2024 của Tổng Công ty.
- Theo dõi, đánh giá việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025.
- Theo chỉ đạo và phân công của Trưởng Ban kiểm soát, các thành viên của BKS đều tham dự 100% đầy đủ các cuộc họp trong năm, từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn của mình, đã chủ động triển khai nhiệm vụ giám sát, kiểm tra đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các phòng ban chuyên môn của Tổng Công ty. Các thành viên BKS tự đánh giá đã hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của thành viên BKS theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổng Công ty.

3. Thù lao, chi phí hoạt động của BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách

Nội dung chi tiết thù lao, chi phí hoạt động của BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2025 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí/ lợi ích của HĐQT và BKS
1	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	130.000.000	191.663.000	8.851.444	330.514.444
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	130.000.000		5.555.556	135.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	130.000.000		5.555.556	135.555.556
Tổng Cộng						601.625.556

II. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

1. Kết quả hoạt động SXKD và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu tại ngày 31/12/2025

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty mẹ:

- Tổng doanh thu đạt: **1.924,06** tỷ đồng, bằng **180,67%** so với năm 2024.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt: **35,188** tỷ đồng, bằng **244,43%** so với năm 2024.
- Tổng tài sản đạt: **37.792,45** tỷ đồng, bằng **122,31%** so với năm 2024.
- Tổng vốn chủ sở hữu đạt: **16.605,24** tỷ đồng, bằng **133,82%** so với năm 2024.

1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty:

- Tổng doanh thu đạt: **7.890,54** tỷ đồng, bằng **239,64%** so với năm 2024, bằng **78,91%** so với kế hoạch.

- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt: **2.208,14** tỷ đồng, bằng **521,98%** so với năm 2024, bằng **69%** so với kế hoạch.
- Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt: **2.103,63** tỷ đồng bằng **550,80%** so với năm 2024.
- Tổng tài sản đạt: **69.581,17** tỷ đồng, bằng **155,56%** so với năm 2024.
- Vốn chủ sở hữu đạt: **26.725,84** tỷ đồng, bằng **129,45%** so với năm 2024.

Ban Kiểm soát xác nhận các kết quả kinh doanh nêu trên của Tổng Công ty đã được kiểm tra tính đúng đắn, hợp pháp và phù hợp với chế độ báo cáo tài chính hiện hành. Các số liệu đều đảm bảo tính trung thực và chính xác.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động tài chính của Tổng Công ty

- Hoạt động tài chính của Tổng Công ty trong năm 2025 diễn ra minh bạch và hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.
- Quy trình quản lý dòng tiền, vốn và tài sản của doanh nghiệp đều đảm bảo độ an toàn cao nhất, hạn chế tối đa các rủi ro cho doanh nghiệp.
- Các Báo cáo tài chính (có hay không có sự đánh giá của Kiểm toán độc lập) đều phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty một cách minh bạch, đúng đắn và hợp lý.
- Các Báo cáo tài chính đều được phát hành và công bố định kỳ theo đúng quy định.

3. Kết quả giám sát đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

- HĐQT trong năm đã tiến hành các hoạt động quản lý điều hành doanh nghiệp theo kế hoạch. Các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đều được phân công nhiệm vụ rõ ràng để đảm bảo tiến độ công việc. Kết quả công việc đều được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc kịp thời tổ chức các cuộc họp để báo cáo hoặc điều chỉnh phù hợp với thực tiễn.
- Các cán bộ quản lý thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng nhiệm vụ và theo quyền hạn được giao, đảm bảo tính chuyên nghiệp và hiệu quả trong công việc. Căn cứ vào kết quả thực hiện chủ trương kế hoạch, các cán bộ quản lý thường xuyên báo cáo định kỳ hoặc đột xuất lên Ban Tổng Giám đốc, kịp thời xin ý kiến giải quyết.

4. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với HĐQT và Ban TGD

- Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc đã có sự phối hợp hoạt động chặt chẽ trên tinh thần xây dựng hợp tác. Các Nghị quyết của HĐQT đều được Ban Kiểm soát xem xét tính đúng đắn trong quá trình thực hiện.

5. Các vấn đề khác

- Ban Kiểm soát đã xem xét, phản hồi nội dung các dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

- Giao dịch giữa Tổng Công ty với các bên liên quan, Ban Kiểm soát không có ý kiến khác với các giao dịch với bên liên quan đã trình bày chi tiết tại Báo cáo quản trị công ty và Báo cáo tài chính kiểm toán.

6. Một số đề xuất kiến nghị

- Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban TGD chỉ đạo các phòng ban liên quan tập trung triển khai các dự án trọng điểm để tạo ra dòng tiền như: KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, Cụm công nghiệp Hưng Yên, KCN Trảng Duyệt 3, KCN Lộc Giang, KĐT Trảng Cát và các dự án Nhà ở xã hội, v.v. Đặc biệt chú trọng triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng và các dự án mới đã được phê duyệt như: KCN Phú Bình, KCN Bình Giang và Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025. Kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Các Quý cổ đông;
- HĐQT;
- Ban Tổng Giám đốc;
- Các thành viên Ban Kiểm soát;
- Lưu: HC.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN BÍCH NGỌC



Số: 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam).

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý vị Cổ đông.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) xem xét và thông qua các vấn đề sau tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Tổng Công ty:

I. THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2025 CỦA HĐQT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động năm 2025 - Kế hoạch hoạt động năm 2026 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2025 của HĐQT.

II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”).

Cụ thể, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số: 2603/2026/KBC/NQ-HĐQT ngày 26/03/2026 về việc thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 của Ban Tổng Giám đốc. Trong đó, Tổng doanh thu hợp nhất và Lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty được dự kiến như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất: **10.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế: **3.000** tỷ đồng.

III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2025 của Ban kiểm soát (“BKS”).

IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM); GIAO DỊCH & SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

Các Báo cáo tài chính kiểm toán cho năm tài chính 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) tiến hành kiểm toán theo đúng chuẩn mực quy định, bao gồm:

- (1) Báo cáo của Ban Giám đốc;
- (2) Báo cáo kiểm toán độc lập;
- (3) Bảng cân đối kế toán;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính;
- (7) Giao dịch và số dư với các bên liên quan tại Thuyết minh Báo cáo tài chính.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính nêu trên đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam); Giao dịch & số dư với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

V. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2026

Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026:

- Là doanh nghiệp kiểm toán độc lập thuộc danh sách đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ kiểm toán theo công bố của Bộ Tài chính tính đến thời điểm lựa chọn, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn, điều kiện, có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng trong lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

- Là đơn vị có uy tín, có kinh nghiệm lâu năm.
 - Không xung đột về quyền lợi khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.
 - Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán.
- Theo đề xuất và kiến nghị của Ban Kiểm soát, để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, tiến độ và chất lượng báo cáo kiểm toán năm 2026, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán bao gồm:

- (1) Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- (2) Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
- (3) Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- (4) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- (5) Công ty TNHH PWC Việt Nam (PWC)
- (6) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY
- (7) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá quốc tế
- (8) Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam
- (9) Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC
- (10) Các Công ty kiểm toán khác thuộc danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn trong số các công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính như sau:

- ✓ Kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2026 và soát xét các báo cáo tài chính bán niên năm 2026;
- ✓ Soát xét các báo cáo tài chính tại một thời điểm theo nhu cầu của Tổng Công ty.

Trong trường hợp, đơn vị kiểm toán được lựa chọn không tiếp tục thực hiện việc kiểm toán và soát xét, hoặc HĐQT xét thấy đơn vị kiểm toán đã lựa chọn không đảm bảo kế hoạch phát hành báo cáo, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thay đổi đơn vị kiểm toán đảm bảo các tiêu chí và theo danh sách đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nêu trên để thực hiện việc kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính năm 2026. Việc thay đổi doanh nghiệp kiểm toán sẽ được công bố thông tin bất thường theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

VI. BÁO CÁO CHI TRẢ THÙ LAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT; TIỀN LƯƠNG – THƯỞNG CỦA TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT CHUYÊN TRÁCH VÀ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2025

HĐQT báo cáo ĐHĐCĐ về tổng chi phí thù lao, tổng thu nhập, tổng thuế thu nhập chi trả cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 như sau:

Đơn vị: đồng

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên BKS/ HĐQT được phê duyệt cho năm 2025	Tổng thu nhập của Trưởng BKS, Ban TGD trong năm 2025	Tổng thuế thu nhập do KBC chi trả trong năm 2025	Tổng chi phí/ lợi ích của HĐQT và BKS được phê duyệt cho năm 2025
1	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	260.000.000	5.315.501.000	2.606.254.385	295.000.000
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	260.000.000		11.111.111	271.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	1.220.000.000		265.000.000	1.485.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	260.000.000		11.111.111	271.111.111
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		3.872.533.000	1.832.287.000	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.212.417.000	399.916.846	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		474.880.000	62.293.333	
8	Đặng Nguyễn Nam Anh	Phó TGD				
9	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	130.000.000	191.663.000	8.851.444	330.514.444
10	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	130.000.000		5.555.556	135.555.556
11	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	130.000.000		5.555.556	135.555.556
(*) Tổng Cộng						2.923.847.778

(*) Trong đó, tổng chi phí phải chi trả cho HĐQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2025 bao gồm: Thù lao, tiền lương, tiền thưởng, thuế thu nhập đã được HĐQT phê duyệt là: **2.923.847.778** đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng), bằng 58,5% so với hạn mức đã được ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua. Toàn bộ số tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm được Tổng Công ty thanh toán một phần trong năm 2025 và thanh toán phần còn lại trong Quý I năm 2026.

VII. THÔNG QUA KẾ HOẠCH CHI TRẢ THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG - THƯỞNG & CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2026 như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT, BKS năm 2026:
 - Thành viên HĐQT: 05 người;
 - Thành viên BKS: 03 người.
- Tổng chi phí lương, thưởng, thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT, BKS cho năm 2026 là: 5.000.000.000 đồng/năm (*Bằng chữ: Năm tỷ đồng/năm*).
- ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế để quyết định mức chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí khác cho các thành viên HĐQT/BKS đảm bảo không vượt quá tổng ngân sách đã được ĐHĐCĐ thông qua đồng thời thực hiện Báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2027.

VIII. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH TRẢ CỔ TỨC NĂM 2026

Tính đến thời điểm 31/12/2025, căn cứ vào các Báo cáo tài chính kiểm toán của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) đã ghi nhận kết quả kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty như sau:

Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2025:	7.890.543.283.835	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025:	6.687.125.604.053	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025:	2.208.140.955.280	đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:	2.103.625.414.463	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025	6.883.868.092.749	đồng

Theo báo cáo tài chính riêng:

Tổng Doanh thu năm 2025:	1.924.064.192.100	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2025:	1.469.242.643.438	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025:	35.188.208.061	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025	2.022.774.400.475	đồng

Căn cứ vào Kết quả kinh doanh nêu trên, căn cứ vào kế hoạch phát triển các dự án mới trong năm 2026, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc tích lũy Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025 vào Nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty, nhằm nâng cao năng lực tài chính của KBC để triển khai & thành lập các dự án mới trong năm 2026.

Đồng thời, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch trả cổ tức năm 2026 bằng tiền như sau:

- Tỷ lệ cổ tức năm 2026 dự kiến: 20% (2.000 đồng/ cổ phiếu phổ thông)
- Hình thức chi trả dự kiến: Bằng tiền
- Nguồn thực hiện chi trả: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng gần nhất đã được kiểm toán của Công ty.
- HĐQT căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh thực tế tại các thời điểm thích hợp để: (1) Quyết định mức tạm ứng cổ tức năm 2026 (thành một hoặc nhiều đợt); (2) Lập danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức tương ứng với số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành tại thời điểm chi trả; (3) Thực hiện các thủ tục cần thiết khác theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).
- Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2026 trên Báo cáo tài chính của Tổng Công ty, HĐQT sẽ trình mức cổ tức năm 2026 chính thức để ĐHĐCĐ thông qua tại phiên họp thường niên năm 2027.

IX. THÔNG VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết các trái phiếu cần phải niêm yết theo quy định của pháp luật do Tổng Công ty phát hành đang được lưu hành và phát hành mới trong năm 2026 cho đến thời điểm của kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027 (bao gồm cả các trái phiếu do HĐQT thông qua phương án phát hành); và ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục cần thiết để niêm yết các trái phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Kiểm soát;
- UBCKNN, Sở Giao dịch;
- Lưu: VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐANG THÀNH TÂM

Số: 1804.2/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thông qua chủ trương giao dịch giữa các Bên liên quan
phát sinh trong năm 2026 cho đến kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất năm 2027

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 11/9/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP (“**KBC**”) xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý Cổ đông.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP và các đơn vị thành viên hoạt động theo mô hình Tổng Công ty bao gồm nhóm các công ty: Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết có mối liên hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, hoặc có chung thành viên quản lý chủ chốt, hoặc liên kết khác.

Để đảm bảo hoạt động quản trị, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thông suốt, tránh thiếu sót liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch hoạt động kinh doanh; chiến

lược phát triển; kế hoạch điều chuyển vốn, hợp tác đầu tư giữa các công ty trong cùng hệ thống; hoạt động quản trị, các nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Tổng Công ty.

HDQT chủ động kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua chủ trương các vấn đề dưới đây thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Tổng Công ty, cụ thể như sau:

I. Các loại giao dịch và đối tượng giao dịch:

- 1. Giao dịch giữa KBC với Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%); với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ và người có liên quan của Công ty theo quy định pháp luật hiện hành.**
- 2. Giao dịch giữa người nội bộ của KBC và người có liên quan của Người nội bộ với KBC, Công ty con, Công ty do công ty nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%).**
- 3. Danh sách Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) được liệt kê tại Báo cáo tài chính gần nhất và được xác nhận là bên liên quan theo quy định của pháp luật phát sinh sau ngày phát hành Báo cáo tài chính gần nhất (nếu có).**
- 4. Danh sách người liên quan của KBC, Danh sách người nội bộ và người liên quan của người nội bộ được công bố tại Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất của Công ty và được bổ sung/ sửa đổi/ cập nhật sau ngày phát hành Báo cáo tình hình quản trị công ty gần nhất (nếu có).**
- 5. Danh sách cổ đông lớn nắm giữ trên 10%, danh sách người liên quan khác của Công ty được xác định theo quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm phát sinh các giao dịch liên quan.**

II. Thông qua các loại hợp đồng và các giao dịch giữa các bên liên quan thuộc thẩm quyền của HDQT theo quy định của pháp luật được liệt kê dưới đây:

- Các giao dịch để phục vụ các hoạt động của KBC và các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) như: Tạm ứng, chi quản lý hành chính, khánh tiết, chi bán hàng, chi lương thưởng, thù lao, cổ tức, v.v;
- Các giao dịch thường xuyên về cung cấp dịch vụ, mua - bán - thuê - cho thuê nhà xưởng, văn phòng, bất động sản, kho bãi, nguyên vật liệu, giá trị lao động, thành phẩm, hàng hóa, hàng tồn kho, công cụ dụng cụ, v.v để phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Các giao dịch liên quan đến doanh thu, thu nhập tài chính của KBC và các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%) như: Hợp đồng mua bán, hợp đồng hợp tác đầu tư/ hợp tác kinh doanh, hợp đồng môi giới, hợp đồng cho thuê bất động sản, nhà xưởng;

- Các giao dịch đầu tư chứng khoán, trái phiếu, ủy thác đầu tư, tiền gửi, cầm cố, sử dụng tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ giữa các bên liên quan, v.v;
- Các giao dịch điều chuyển vốn, vay, cho vay, góp vốn, mua/bán cổ phần/phần vốn góp, bảo lãnh, hỗ trợ tài chính, v.v giữa KBC với Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát trên năm mươi phần trăm (50%), Công ty liên kết có mối liên hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, hoặc có chung thành viên quản lý chủ chốt, hoặc liên doanh/liên kết khác;
- Các giao dịch thanh toán phát sinh từ/hoặc liên quan đến các khoản phải thu, các khoản phải trả, các khoản công nợ, khoản thanh toán hộ hoặc thanh toán phục vụ việc triển khai thực hiện dự án theo các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc theo cơ chế ủy thác/ủy quyền giữa KBC và các bên liên quan; hoặc giữa các bên liên quan với nhau, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, chi phí quản lý, chi phí bán hàng, chi phí môi giới và các chi phí hợp pháp khác;
- Các giao dịch, hợp đồng nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty với các cổ đông lớn ngoại trừ các giao dịch pháp luật không cho phép;
- Các giao dịch, hợp đồng nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty giữa các Công ty con, Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát với các tổ chức liên quan đến người nội bộ đồng thời có mối liên hệ với KBC thông qua sở hữu cổ phần, hoặc phần vốn góp, chung thành viên quản lý chủ chốt;
- Người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ có trách nhiệm trung thực báo cáo HĐQT, Ban Kiểm soát của KBC đối với các giao dịch không thuộc một trong các loại giao dịch nhằm phục vụ hoạt động của Tổng Công ty, có dấu hiệu mang lại lợi ích riêng cho chính mình thì phải được HĐQT của KBC xem xét thông qua.

III. Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua cho Hội đồng quản trị quyết định, chỉ đạo các bộ phận có liên quan thực hiện: Thảo luận, đàm phán và xây dựng các điều khoản, điều kiện cụ thể của các hợp đồng, các giao dịch được nêu tại Tờ trình này bao gồm việc sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng và các giao dịch đó.

IV. Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua cho Hội đồng quản trị quyết định, chỉ đạo các bộ phận có liên quan thực hiện: (i) Báo cáo định kỳ các giao dịch liên quan tại Báo cáo tình hình quản trị công ty đối với các loại hợp đồng, các giao dịch nêu tại Tờ trình này; (ii) Các giao dịch khác được liệt kê theo Mẫu Phụ lục V - Báo cáo tình hình quản trị công ty tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020; (iii) Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật đối với các Nghị quyết/Quyết định được Hội đồng quản trị ban hành độc lập cho các giao dịch với các bên liên quan.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Kiểm soát;
- UBCKNN, Sở Giao dịch;
- Lưu: VP.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



ĐẶNG THÀNH TÂM



Số: 1804.3/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Về các giao dịch với bên liên quan là
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 11/9/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.

Kính thưa Quý Cổ đông!

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (“**Công ty Tràng Cát**”) là công ty con do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP (“**KBC**”) sở hữu 100% vốn điều lệ. Trong đó, Công ty Tràng Cát là đơn vị triển khai thực hiện & KBC là Nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát (“**Dự án Tràng Cát**”). Theo quy định của pháp luật tại: (i) khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và (ii) điểm b khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 thì KBC và Công ty Tràng Cát có quan hệ liên quan.



Do vậy, trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng, thu xếp vốn, sử dụng tài sản đảm bảo, thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh, phát triển và kinh doanh Dự án thì Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP với tư cách là chủ sở hữu và bên liên quan có trách nhiệm phải thông qua toàn bộ Nghị quyết/Quyết định liên quan đến Công ty Tràng Cát và các hoạt động của Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) các nội dung sau:

Trong năm 2025, căn cứ vào phạm vi quyền hạn của mình, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết HĐQT thông qua các giao dịch liên quan đến việc: (i) điều chuyển vốn (vay, cho vay) giữa KBC và Công ty Tràng Cát; (ii) chấp thuận cho Công ty Tràng Cát thực hiện phương án nhận cấp tín dụng tại tổ chức tín dụng; (iii) sử dụng toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của KBC tại Công ty Tràng Cát; quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tràng Cát, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ Dự án Tràng Cát thuộc quyền sở hữu/ sử dụng của Công ty Tràng Cát để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty Tràng Cát, KBC và bên liên quan tại tổ chức tín dụng và (iv) một số nghiệp vụ khác có liên quan đến hoạt động quản trị nội bộ và vận hành tại Công ty Tràng Cát.

Đồng thời, để kịp thời triển khai thực hiện các kế hoạch hoạt động đối với Dự án Tràng Cát với mục tiêu nhanh chóng hoàn thiện thủ tục pháp lý, triển khai xây dựng hạ tầng thiết yếu và đưa Dự án vào khai thác, kinh doanh nhằm đảm bảo kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền cho Tổng Công ty kể từ năm 2026, **HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua các nhiệm vụ trọng tâm và toàn bộ các giao dịch dự kiến phát sinh trong năm 2026 – 2027: (i) tại Công ty Tràng Cát, Dự án Tràng Cát và/hoặc (ii) giữa KBC hoặc Công ty con do KBC sở hữu/ nắm quyền kiểm soát với Công ty Tràng Cát và các bên liên quan như sau:**

- Điều chỉnh tăng/giảm vốn điều lệ cho Công ty Tràng Cát tại các thời điểm thích hợp tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu sử dụng vốn của Dự án;
- Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh, hợp tác đầu tư/ kinh doanh, phát triển và phân phối sản phẩm của Dự án, v.v;
- Thu xếp nguồn vốn cho Dự án thông qua các hình thức vay vốn, phát hành – chào bán chứng khoán, hợp tác đầu tư và các hình thức khác đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan;
- Thực hiện các cam kết, bảo lãnh, bảo đảm, hỗ trợ tài chính, điều chuyển vốn, các giao dịch vay, cho vay, các hợp đồng và giao dịch khác có liên quan đến KBC,

Công ty Tràng Cát, Dự án Tràng Cát, Công ty con, Công ty liên kết hoặc các Bên liên quan khác của KBC;

- Chuyển nhượng một phần Dự án cho các nhà đầu tư thứ cấp, v.v;
- Sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu/ quyền sử dụng của Công ty Tràng Cát, của KBC, của các Công ty con thuộc KBC/ công ty do KBC nắm quyền kiểm soát, hoặc bên thứ ba để đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến KBC, Công ty Tràng Cát, Dự án Tràng Cát, Công ty con, Công ty liên kết hoặc các Bên liên quan khác của KBC và của Công ty Tràng Cát;
- Các giao dịch khác thuộc thẩm quyền HĐQT.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua chủ trương đối với các giao dịch nêu trên dự kiến phát sinh trong năm 2026 – 2027 và có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch trọng yếu nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất năm 2027.

Đồng thời, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng và thông qua các phương án chi tiết cho các mục đích nêu trên tùy vào tình hình thực tế, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty tại từng thời điểm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



ĐANG THÀNH TÂM

Số: 1804.4/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Về các giao dịch với bên liên quan là
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/01/2022, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 76/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 11/9/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP.

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP (“**KBC**”) xin gửi lời chào trân trọng tới các Quý Cổ đông.

Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (“**Công ty Hưng Yên**”) là công ty con do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP sở hữu trực tiếp là 60,24% vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu gián tiếp/ tỷ lệ lợi ích là 96,28%, tỷ lệ biểu quyết là 98,69%. Trong đó, Công ty Hưng Yên là Nhà đầu tư thực hiện Dự án khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu (“**Dự án Sân golf Khoái Châu**”; “**Dự án**”) quy mô 888,53 ha theo Quyết định số 1123/QĐ-UBND ngày 17/5/2025 của

UBND tỉnh Hưng Yên. Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, KBC và Công ty Hưng Yên có quan hệ liên quan. Vì vậy, trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng, thu xếp vốn, sử dụng tài sản đảm bảo, thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh, phát triển và kinh doanh Dự án Sân gôn Khoái Châu thì Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP với tư cách là công ty mẹ và bên liên quan sẽ phải thông qua các Nghị quyết/Quyết định khi cần thiết có liên quan đến Công ty Hưng Yên và các hoạt động của Dự án Sân gôn Khoái Châu theo quy định của pháp luật hiện hành tùy từng thời điểm.

Trên cơ sở đó, HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP xin báo cáo ĐHĐCĐ các nội dung sau:

Trong năm 2025, căn cứ vào phạm vi, quyền hạn của mình, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết HĐQT thông qua các giao dịch liên quan đến việc: (i) mua cổ phần của Công ty Hưng Yên; (ii) điều chuyển vốn (vay, cho vay) giữa KBC và Công ty Hưng Yên; thanh toán các chi phí chi hộ/ thu lại các chi phí đã chi hộ liên quan đến Dự án Sân gôn Khoái Châu từ Công ty Hưng Yên, v.v.

Để tạo thuận lợi trong công tác triển khai thực hiện các kế hoạch hoạt động đối với Dự án Sân gôn Khoái Châu với mục tiêu sớm đưa Dự án vào khai thác nhằm góp phần xây dựng quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ ngày càng đi vào chiều sâu, thực chất, hiệu quả. HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua chủ trương triển khai các nhiệm vụ trọng tâm và toàn bộ các giao dịch, bao gồm cả các giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên căn cứ trên báo cáo tài chính hợp nhất gần nhất của Tổng Công ty dự kiến phát sinh trong năm 2026 - 2027 giữa KBC hoặc Công ty con do KBC sở hữu/ nắm quyền kiểm soát với Công ty Hưng Yên & các bên liên quan như sau:

- Góp vốn, quyết định đầu tư, liên doanh, liên danh, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh hoặc bán tài sản hỗ trợ Công ty Hưng Yên triển khai thực hiện Dự án;
- Thu xếp nguồn vốn cho Dự án thông qua các hình thức vay vốn, phát hành - chào bán chứng khoán, hợp tác đầu tư và các hình thức khác đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan;
- Thực hiện các cam kết, bảo lãnh, bảo đảm, hỗ trợ tài chính, điều chuyển vốn, các giao dịch vay, cho vay và các hợp đồng, giao dịch khác đảm bảo an toàn cho Tổng Công ty phát sinh giữa KBC, Công ty Hưng Yên và Dự án;
- Sử dụng Dự án Sân gôn Khoái Châu, Tài sản, Quyền tài sản phát sinh từ Dự án, tài sản thuộc quyền sở hữu/ quyền sử dụng của Công ty Hưng Yên, của KBC, của các Công ty con thuộc KBC/ công ty do KBC nắm quyền kiểm soát, hoặc



bên thứ ba để đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến Dự án Sân gôn Khoái Châu, KBC, Công ty Hưng Yên, Công ty con, Công ty liên kết hoặc các Bên liên quan khác của KBC và của Công ty Hưng Yên;

- Các giao dịch khác thuộc thẩm quyền HĐQT.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua chủ trương đối với các giao dịch nêu trên dự kiến phát sinh trong năm 2026 - 2027 và có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch trọng yếu nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất trong năm 2027.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng và thông qua các phương án chi tiết cho các mục đích nêu trên trong trường hợp cần thiết tùy vào tình hình thực tế, phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty tại từng thời điểm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Tổng giám đốc;
- TV Ban Kiểm soát;
- Lưu: VP.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐẶNG THÀNH TÂM

