

Số: 2806.3/2025/KBC-CK

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 06 năm 2025

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, Khu công nghiệp Quế Võ, phường Phương Liễu, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (0222) 3634034

Fax: (0222) 3634035

- E-mail: info@kinhbaccity.vn

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

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, 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 2025 như sau:

Đại hội đã thông qua việc ban hành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số: 28061/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ, số 28062/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ; Biên bản họp số: 2806/2025/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2025; 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 28/06/2025 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.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 được ủy quyền công bố thông tin
Phó Tổng Giám đốc



Phạm Phúc Hiếu

Số: 28061/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 06 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- 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 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 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 2806/2025/KBC/BB-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2025.

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 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 2024 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 01/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 06/06/2025 về hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị và Báo cáo số 02/2025/KBC/BC-HĐQT cập nhật ngày 25/06/2025 về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2024 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 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 03/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 06/06/2025 về hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP của Ban 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 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo số 04/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 06/06/2025 về hoạt động giám sát năm 2024 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 2024 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM VÀ NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024, theo mục IV Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 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 2025

ĐHĐCĐ thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 theo mục V Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 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 2024

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 2024 theo mục VI Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 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 - THƯỞNG VÀ CÁC CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

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 2025 theo mục VII Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 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 2024

ĐHĐCĐ thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo mục VIII Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 06 năm 2025. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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**



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

Số: 28062/2025/KBC/NQ-DHĐCĐ

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 06 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- 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 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 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP số 2806/2025/KBC/BB-DHĐCĐ ngày 28/06/2025.

Đại hội đồng cổ đông (DHĐCĐ) thường niên năm 2025 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN HUNG YÊN

DHĐCĐ 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 2806.2/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 đã được trình bày tại Đại hội và đính kèm Nghị quyết này.

DHĐCĐ thông qua chủ trương đối với các giao dịch được nêu dự kiến phát sinh trong năm 2025 - 2026 và HĐQT có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất trong năm 2026.



DHDCĐ 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: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 06 năm 2025. Đại hội đồng cổ đông giao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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



NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG



BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- Tên Doanh nghiệp** : Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP
- Trụ sở chính** : Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam;
- Giấy CNDKKD** : Số 23.00.233993, đăng ký lần đầu ngày 27/03/2002, thay đổi lần thứ 22 ngày 26/06/2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ;
- Thời gian họp** : Bắt đầu lúc 09 giờ 00 phút, ngày 28/06/2025;
- Địa điểm họp** : Tầng 2, Kinhbac Club - Lô B7, KCN Quế Võ, Phường Phương Liễu, Thị xã Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh;
- Chương trình** : Theo chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Thành phần mời tham dự** : Tổng số **31.992** cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 26/05/2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) cấp. Trong đó, số cổ đông thực tế là **31.802** cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại, đại diện cho **767.604.759** cổ phần, tương đương **767.604.759** phiếu biểu quyết;
- Đại biểu tham gia** : Số lượng Đại biểu tham gia: **122** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:
- Trực tiếp: **14**
 - Trực tuyến: **108**
- Số lượng cổ đông ủy quyền: **7**
- Đại diện cho: **478.129.471** cổ phần, tương đương **478.129.471** phiếu biểu quyết, chiếm **62,2885%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:
- Trực tiếp: **543.933** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0709%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty
 - Trực tuyến: **477.585.538** phiếu biểu quyết, chiếm **62,2176%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty;
- Chủ tọa Đại hội** : Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc;
- 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 (tham dự trực tuyến) |
| + 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, 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 |

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 26/05/2025 do VSDC cấp là 31.992 cổ đông (trong đó số cổ đông thực tế là 31.802 cổ đông sau khi Ban tổ chức đã gộp cổ phần của các cổ đông trùng nhau lại) đại diện cho 767.604.759 cổ phần, tương đương 767.604.759 phiếu biểu quyết.

Vào hồi 09 giờ 05 phút, ngày 28 tháng 06 năm 2025:

Số lượng Đại biểu tham gia: 101 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: 12
- Trực tuyến: 89

Số lượng cổ đông ủy quyền: 6

Đại diện cho: 477.342.434 cổ phần, tương đương 477.342.434 phiếu biểu quyết, chiếm 62,1860% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: 243.633 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0318% trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.
- Trực tuyến: 477.098.801 phiếu biểu quyết, chiếm: 62,1542% 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 2025 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:

Căn cứ Giấy ủy quyền số 2706/2025/KBC/UQ ngày 27/6/2025 của Ông Đặng Thành Tâm - Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương làm chủ tọa Đại hội, trực tiếp điều hành Đại hội, thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động của HĐQT và ban hành Biên bản, Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Thành viên Đoàn Chủ tịch bao gồm:

- 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 Đặng Nguyễn Quỳnh Anh - Thành viên HĐQT (tham dự trực tuyến)
- Ông Lê Hoàng Lân - Thành viên HĐQT độc lập (tham dự trực tuyến)

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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 2025.

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

1. 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:
 - Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chức vụ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc thay mặt HĐQT báo cáo hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 theo Báo cáo Số: 01/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 06/06/2025; Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 25/06/2025 và Báo cáo về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024, kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2025/KBC/BC-BTGD ngày 06/06/2025.
 - Bà Nguyễn Bích Ngọc – Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát báo cáo về hoạt động giám sát năm 2024 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2025/KBC/BC-BKS ngày 06/06/2025.
 - Căn cứ vào Giấy ủy quyền số 2706.1/2025/KBC/UQ ngày 27/6/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ông Đặng Thành Tâm đã ủy quyền cho Bà Trần Thị Thu Hà – Thư ký Công ty trình bày các Tờ trình ĐHĐCĐ tại Đại hội, bao gồm:
 - + Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025;
 - + Tờ trình số 2806.2/2025/KBC/TT-HĐQT ngày 06/06/2025 về các giao dịch với bên liên quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên.
2. Ngay sau phần trình bày các Báo cáo và Tờ trình, **Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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.
3. Tại Đại hội **Bà Nguyễn Thị Thu Hương – 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, Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Chủ tọa Đại hội đã trả lời các vấn đề được đa số các cổ đông quan tâm liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức và ảnh hưởng từ chính sách thuế quan của Mỹ đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Các vấn đề chính được thảo luận tại Đại hội như sau:
 - Về việc chào bán thành công cổ phiếu riêng lẻ: KBC đã hoàn thành việc chào bán thành công 174.150.000 cổ phiếu, thu về hơn 4.162 tỷ đồng là một điểm sáng trong bối cảnh thị trường chứng khoán bị ảnh hưởng tiêu cực bởi chính sách thuế quan từ Mỹ.
 - Về kế hoạch chi trả cổ tức: HĐQT có cân nhắc về việc trả cổ tức cho cổ đông, song HĐQT quyết định giữ lại Lợi nhuận để tái đầu tư, để đảm bảo nguồn vốn cho các dự án quy mô lớn trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh từ đầu năm 2025, nhiều dự án của Tổng Công ty đã được cấp phép.
 - Về những đóng góp vào tăng trưởng kinh tế tư nhân theo Nghị quyết 68-NQ/TW: Bà Hương khẳng định vai trò to lớn của kinh tế tư nhân đối với nền kinh tế Việt Nam, theo đó, KBC được tiếp sức, hưởng lợi và hỗ trợ rất nhiều trong việc mở rộng và tập trung đầu tư vào các dự án lớn. Thực hiện theo chỉ đạo Nghị quyết 68-NQ/TW, trong thời gian qua, KBC đã chủ động quy hoạch khu vực riêng để phát triển.

- KBC luôn nghiêm túc thực hiện và chủ động thích nghi trước những chính sách, thay đổi của cơ quan quản lý Nhà nước.
- Về chính sách thuế quan của Mỹ có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động đầu tư của nhà đầu tư FDI nói chung và KBC nói riêng. Tuy nhiên, các nhà đầu tư của KBC đến từ nhiều quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore, Mỹ và các nước châu Âu, nên thuế quan được xem là yếu tố cạnh tranh bình đẳng. Hiện nay, chính sách thuế quan của Mỹ với các quốc gia vẫn đang trong quá trình đàm phán, KBC luôn chủ động cập nhật các động thái mới nhất để hỗ trợ và đồng hành cùng nhà đầu tư. Thực tế, nhiều nhà đầu tư vẫn tiếp tục tin tưởng và ký kết hợp đồng, do đó chúng ta không nên bi quan trước tình hình hiện tại.

Sự ảnh hưởng về chính sách thuế quan trên diện rộng đối với tất cả các doanh nghiệp trong ngành, tuy nhiên nhà đầu tư của KBC giữ vững niềm tin vào chính sách thuế quan hợp lý sắp tới đây đang trong quá trình đàm phán, đây là cơ sở để KBC đặt ra những mốc kế hoạch trong tương lai. Bên cạnh đó rất mong sự đồng hành của các nhà đầu tư để hướng tới một KBC phát triển lớn mạnh quy mô trong nước lẫn quốc tế.

- Về ý kiến của đại diện Quỹ đầu tư Dragon Capital liên quan đến việc KBC nên tập trung nguồn lực để ưu tiên phát triển và khai thác các dự án hiện hữu (như Trảng Cát, Trảng Duê 3) để tạo ra doanh thu và dòng tiền thực cho công ty đảm bảo nguồn lực để tái đầu tư các dự án mới trong tương lai. Đáp lại ý kiến này, Bà Hương đã gửi lời cảm ơn về ý kiến đóng góp quý báu, chân thành từ đại diện của Quỹ. Bên cạnh việc tiếp thu ý kiến, Bà cũng chia sẻ về việc KBC tiếp cận các dự án mới là một trong những bước đi dài hạn để đảm bảo nguồn cung cho các nhà đầu tư bởi nguồn quỹ đất ngày càng khan hiếm, việc cấp phép, thủ tục cho các dự án kéo dài.
 - Báo cáo tình hình thực hiện triển khai dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch, sinh thái và sân golf Khoái Châu (Tên thương mại: Trump International Hung Yen), bà Hương đã mời ông Charles Boyd-Bowman - Đại diện Trump International Hung Yen chia sẻ thông tin trước Đại hội:
 - + Dự án khởi công xây dựng từ tháng 05/2025, được thực hiện theo tiêu chuẩn của Tập đoàn Trump, tính toán vẹn trong thiết kế và vận hành, kỳ vọng thúc đẩy du lịch và quảng bá Việt Nam ra thế giới.
 - + Dự án đang được triển khai theo đúng tiến độ, phù hợp với nhiệm vụ và sự hợp tác giữa các bộ phận phát triển, pháp lý, thương mại và quản lý dự án đến nay rất hiệu quả.
 - + Trong thời gian tới, dự kiến công tác triển khai tiếp tục thực hiện theo kế hoạch, tuân thủ các tiêu chuẩn được phê duyệt. Tập đoàn Trump sẽ chịu trách nhiệm quản lý dự án sau khi hoàn thành.
4. Kết quả kiểm phiếu với các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 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 10 giờ 01 phút ngày 28/06/2025 là:

Số lượng Đại biểu tham gia: 119 (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông), trong đó:

- Trực tiếp: 14
- Trực tuyến: 105

Số lượng cổ đông ủy quyền: 7

Đại diện cho: **478.119.170** cổ phần, tương đương **478.119.170** phiếu biểu quyết, chiếm: **62,2872%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty, trong đó:

- Trực tiếp: **543.933** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0709%** trên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông Tổng Công ty.
- Trực tuyến: **477.575.237** phiếu biểu quyết, chiếm **62,2163%** 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: **120** đại diện cho **478.119.170** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu thu về: **108** đại diện cho **477.908.207** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9559%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không thu về: **12** đại diện cho **210.963** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0441%** 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 2024 - Kế hoạch hoạt động năm 2025 theo Báo cáo Số: 01/2025/KBC/BC-HĐQT & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024 của HĐQT theo Báo cáo Số: 02/2025/KBC/BC-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **107** đại diện cho: **477.907.207** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9998%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **105** đại diện cho: **477.895.307** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9973%** 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: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **11.900** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0025%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **1** đại diện cho: **1.000** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0002%** 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 2024 - Kế hoạch hoạt động năm 2025 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024 của HĐQT với tỷ lệ 99,9973% tán thành.

5.2. Thông qua báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc theo Báo cáo Số: 03/2025/KBC/BC-BTGD

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 105 đại diện cho: 477.895.307 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9973% 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: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 2 đại diện cho: 11.900 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0025% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc với tỷ lệ 99,9973% tán thành.

5.3. Thông qua báo cáo về hoạt động giám sát năm 2024 của Ban kiểm soát theo Báo cáo Số: 04/2025/KBC/BC-BKS

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 104 đại diện cho: 477.886.307 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9954% 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: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 3 đại diện cho: 20.900 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0044% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2024 của Ban kiểm soát với tỷ lệ 99,9954% tán thành.

5.4. Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 theo Mục IV Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 104 đại diện cho: 477.886.307 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9954% 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: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 3 đại diện cho: 20.900 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0044% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 với tỷ lệ 99,9954% tán thành.

5.5. Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 theo Mục V Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 92 đại diện cho: 468.222.668 phiếu biểu quyết, chiếm: 97,9733% 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: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 15 đại diện cho: 9.684.539 phiếu biểu quyết, chiếm: 2,0264% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2025 với tỷ lệ 97,9733% 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 2024 theo mục VI Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 101 đại diện cho: 459.489.327 phiếu biểu quyết, chiếm: 96,1459% 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: 0,0000% 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: 18.417.880 phiếu biểu quyết, chiếm: 3,8539% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2024 với tỷ lệ 96,1459% 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 2025 theo Mục VII Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
- + Tổng số tờ phiếu tán thành: 101 đại diện cho: 459.475.327 phiếu biểu quyết, chiếm: 96,1430% 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: 0,0000% 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: 18.431.880 phiếu biểu quyết, chiếm: 3,8568% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2025 với tỷ lệ 96,1430% tán thành.

5.8. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Mục VIII Tờ trình số 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

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

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 107 đại diện cho: 477.907.207 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9998% 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: 477.886.107 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9954% 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: 200 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: 3 đại diện cho: 20.900 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0044% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0002% 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 2024 với tỷ lệ 99,9954% tán thành.

5.9. 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 2806.2/2025/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 2025 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.000007	13.333.333
3	Đặng Thị Hoàng Phượng	KBC.000041	10.198
4	Nguyễn Thị Kim Thanh	KBC.000027	390.266
5	Công ty cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo	KBC.000004	39.239.852
6	Công ty cổ phần Phát triển Xanh Bền Vững Châu Á Thái Bình Dương (Tên trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển DTT)	KBC.000001	86.550.000
Tổng cộng			191.640.314

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

- Tổng số tờ phiếu phát ra: 114 đại diện cho 286.478.856 phiếu biểu quyết, chiếm 100,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu thu về: 102 đại diện cho 286.267.893 phiếu biểu quyết, chiếm 99,9264% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không thu về: 12 đại diện cho 210.963 phiếu biểu quyết, chiếm 0,0736% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp và có quyền biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 101 đại diện cho: 286.266.893 phiếu biểu quyết, chiếm: 99,9997% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: 78 đại diện cho: 234.668.980 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,9753% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: 18 đại diện cho: 33.181.033 phiếu biểu quyết, chiếm: 11,5909% 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: 18.416.880 phiếu biểu quyết, chiếm: 6,4334% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 1 đại diện cho: 1.000 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0003% 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 quan là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên với tỷ lệ 81,9753% 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 2025.

Đại hội đã nhất trí thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Biên bản này được lập hồi 11 giờ 15 phút ngày 28/06/2025.

Đại hội kết thúc lúc 11 giờ 20 phút cùng ngày.

Trân trọng cảm ơn!

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA

 NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG

TM. BAN THƯ KÝ
 TRƯỞNG BAN


 TRẦN THỊ THU HÀ

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Hội đồng quản trị

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) xin được báo cáo với các Quý Cổ đông về tình hình hoạt động của Tổng Công ty và của **HDQT** trong năm 2024 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP NĂM 2024

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi nhưng kinh tế năm 2024 của nước ta duy trì xu hướng tích cực, môi trường vĩ mô ổn định, lạm phát thấp hơn mục tiêu, an sinh xã hội được duy trì, là điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực và thế giới. Cụ thể:

- ✓ GDP cả năm của Việt Nam tăng trưởng 7,09% so với năm 2023; Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân được kiểm soát ở mức 3,63%; Lãi suất cho vay giảm và tăng trưởng tín dụng đạt 15,08% đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, mở rộng sản xuất kinh doanh;
- ✓ Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua đã khai thông các vướng mắc, tinh giản nhiều thủ tục, giúp Cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp hoạt động hiệu quả hơn, minh bạch hơn trên thị trường;
- ✓ Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đạt khoảng 38,23 tỷ USD, vốn FDI thực hiện năm 2024 đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023 và là mức thực hiện cao nhất từ trước tới nay.

Như vậy, mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô có những điểm tích cực, nhưng sự ảnh hưởng tích cực của vĩ mô đến hoạt động của các doanh nghiệp nói chung, của KBC nói riêng có độ trễ hơn. Sau đây, **HDQT** Tổng Công ty xin báo cáo với Quý Cổ đông về hoạt động trong năm 2024 như sau:

1. Về hoạt động kinh doanh

Kết quả kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty năm 2024:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất đạt **3.292,59 tỷ đồng**, bằng 54,34% so với năm 2023 và 36,58% so với kế hoạch;
- ✓ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt **423,03 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023 và 10,58% so với kế hoạch.

Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **2.775,77 tỷ đồng**, bằng 49,4% so với năm 2023, doanh thu từ việc bán NOXH tại thị trấn Nénh, Bắc Giang & Trảng Duệ, Hải Phòng đạt **909,55 tỷ** gấp 8,68 lần so với năm 2023. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch đề ra bởi một số dự án dự kiến ghi nhận doanh thu trong năm 2024 chưa được giải quyết các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng, v.v.

2. Về hoạt động đầu tư

Năm 2024, tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án KCN, KĐT, NOXH, v.v của Tổng Công ty là **3.926,92 tỷ đồng**, bằng 2,55 lần so với năm 2024; Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **100 tỷ đồng**.

3. Về hoạt động quản lý tài chính

Tại ngày 31/12/2024, Tổng nợ vay thực tế tại các định chế tài chính gồm cả gốc và lãi là **9.743,6 tỷ đồng**, tăng 68,6% so với năm 2023 nhằm bổ sung nguồn tài chính cho việc triển khai hàng loạt Dự án mới. Trong đó, năm 2024, Tổng Công ty đã phát hành thành công **1.000 tỷ đồng** Trái phiếu riêng lẻ để cơ cấu nợ.

Tổng nợ gốc và lãi đã thanh toán trong năm là **5.340,5 tỷ đồng** và không còn dư nợ tại PVcombank. Tỷ lệ Nợ thực tế/ Tổng tài sản là 21,8%, đây là hệ số nợ an toàn đối với một doanh nghiệp BDS có quy mô lớn như KBC.

4. Về quản trị công ty

KBC luôn cố gắng 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.

Tuy nhiên, Tổng Công ty cũng không thể tránh khỏi những thiếu sót trong năm 2024, Cục thuế tỉnh Bắc Ninh ra Quyết định Xử phạt vi phạm hành chính số 4763/QĐ-XPHC ngày 20/12/2024 với tổng số tiền phạt vi phạm hành chính là 91,73 triệu đồng. Ngay sau khi nhận Quyết định Xử phạt này, Tổng Công ty đã thực hiện nộp toàn bộ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước.

5. Hoạt động đối ngoại

Trong năm 2024, 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, Hải Dương, Thái Nguyên, Hậu Giang, v.v để xúc tiến việc thành lập các dự án mới.

Đồng thời, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tích cực tham gia nhiều hội thảo, hội nghị trong và ngoài nước để xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam qua hình thức trực tiếp và trực tuyến như: Hội nghị kết nối cơ hội kinh doanh Việt Nam – Trung Quốc, Hội thảo Hợp tác chất bán dẫn Hàn Quốc – Việt Nam năm 2024, Hội nghị kết nối đầu tư Việt Nam – Thái Lan tại Hà Nội, Chương trình Kết nối hợp tác bán dẫn Việt Nam – Hoa Kỳ, v.v.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

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 ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 và ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 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 2024 như sau:

STT	Họ tên	Chức vụ	Thù lao của Thành viên HĐQT	Tổng thuế thu nhập do KBC trả	Tổng chi phí của HĐQT
1	Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT			
2	Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	35.000.000	135.000.000
3	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
4	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	340.000.000	85.000.000	425.000.000
5	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000	11.111.111	111.111.111
Tổng cộng					782.222.222

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

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 36 cuộc họp và ban hành 43 Nghị quyết/Quyết định phê duyệt các vấn đề về kế hoạch hoạt động kinh doanh; kế hoạch quản trị tài chính bao gồm đầu tư, góp vốn; giao dịch với các bên liên quan, hoạt động quản trị công ty; v.v. (Chi tiết các cuộc họp đã được công bố thông tin tại Báo cáo tình hình quản trị năm 2024 và Báo cáo thường niên năm 2024 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%. Với số lượng Nghị quyết/Quyết định phê duyệt nhiều hơn hẳn so với số lượng cuộc họp được tổ chức, có thể nói trong năm 2024, HĐQT đã hoạt động một cách tích cực, năng suất, tạo điều kiện cho Ban TGD kịp thời triển khai thực hiện 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 2024 và thuyết minh tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

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 2024 số 0502/2025/KBC/BC-HĐQT ngày 05/02/2025 của Ông Lê Hoàng Lâm - Thành viên HĐQT độc lập, HĐQT xin báo cáo ĐHĐCĐ những nội dung chính sau đây:

- TVĐL đã tham gia tất cả 36 cuộc họp của HĐQT, các ý kiến của TVĐL đều đảm bảo tính độc lập, kiểm soát được xung đột lợi ích, bảo vệ lợi ích cho KBC và Cổ đông.
- TVĐL đã đưa ra các ý kiến đóng góp về việc quản lý và vận hành Tổng Công ty, về hoạt động kinh doanh, công tác nhân sự, quản trị nội bộ và quản lý rủi ro, v.v.
- TVĐL đánh giá cao hoạt động của HĐQT trong năm 2024 với tinh thần làm việc trách nhiệm, chỉ đạo nhanh chóng kịp thời, giám sát chặt chẽ việc 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 2024, 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;
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị rủi ro, tăng cường quản lý dòng tiền trong bối cảnh thị trường còn nhiều bất lợi, ưu tiên nguồn lực tài chính cho việc triển khai dự án, tái cấu trúc nợ, phát hành thành công 1000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ.
- Tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 và ĐHĐCĐ

thường niên năm 2024;

- 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;
- Tích cực tham gia các hội thảo, hội nghị và các chuyển công tác, xúc tiến thương mại trong và ngoài nước thông qua các hình thức trực tiếp và trực tuyến.

6. Các tiểu ban thuộc HĐQT

Trong năm 2024, Tổng Công ty không có tiểu ban thuộc HĐQT. Tuy nhiên, 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.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA HĐQT

1. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

HĐQT Tổng Công ty thông qua giữ nguyên Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/03/2025 và Nghị quyết HĐQT số: 2905/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất là: **10.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế là: **3.200** tỷ đồng.

2. Kế hoạch và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2025

- Giao Ban TGD triển khai đầu tư và xây dựng hạ tầng, thu hút đầu tư vào các dự án: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp Hưng Yên; Cụm công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ; KCN Lộc Giang; KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ, NOXH Thị trấn Nénh;
- Giao Ban TGD tiếp tục nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý & kế hoạch phê duyệt phương án đền bù và lập phương án triển khai đầu tư kinh doanh đối với các dự án: KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ mở rộng; KCN & Khu tái định cư Tân Tập, KCN Kim Thành 2, Cụm công nghiệp & Khu tái định cư ở Long An;
- HĐQT với Ban TGD thành lập các dự án mới: KCN Quế Võ mở rộng 2 – Bắc Ninh, KCN Bình Giang – Hải Dương; KCN Phú Bình – Thái Nguyên; KCN Sông Hậu 2 – Hậu Giang và một số dự án trọng điểm khác ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên 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.
- Tiếp tục thực hiện triển khai phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ;

- Duy trì, xây dựng đội ngũ chuyên gia thường xuyên cập nhật tin tức, tình hình kinh tế - tài chính, các thay đổi trong chính sách đề HĐQT, Ban TGD kịp thời đưa ra các chiến lược, chính sách mới phù hợp với tình hình thực tế;
- 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;
- Giao Ban TGD chú trọng thực hiện công tác quan hệ cổ đông, 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.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm, 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

Trên đây là Báo cáo về tình hình hoạt động năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025 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



DANG THÀNH TÂM

Số: 02/2025/KBC/BC-HDQT

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCD”) trong năm 2024

Kính thưa Quý Cổ đông!

Hội đồng quản trị (HDQT) xin được báo cáo với các Quý cổ đông về việc triển khai các nội dung phải thực hiện tại các Nghị quyết ĐHĐCD trong năm 2024 như sau:

STT	Nội dung phê duyệt	Thực hiện
I	Nghị quyết ĐHĐCD bất thường năm 2024 lần 1 số: 2803/2024/KBC/NQ-ĐHĐCD ngày 28/03/2024	
1	Thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty: - Tổng doanh thu dự kiến: 9.000 tỷ đồng; - Tổng LNST dự kiến: 4.000 tỷ đồng.	Kết quả thực hiện theo BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán: - Tổng doanh thu: 3.292,59 tỷ đồng; - Tổng LNST: 423,03 tỷ đồng.
2	Thông qua việc niêm yết trái phiếu.	Năm 2024, không có trái phiếu nào cần phải niêm yết.
3	Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024.	Ngày 05/07/2024, KBC đã CBTT về việc ký kết hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, là công ty kiểm toán đã được ĐHĐCD phê duyệt.
4	Thông qua chủ trương giao dịch giữa các bên liên quan trong năm 2024 cho đến kỳ ĐHĐCD gần nhất trong năm 2025.	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.
5	Thông qua các giao dịch lớn với bên liên quan là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát phát sinh trong năm 2023 và năm 2024	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.



II	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số: 19061/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ và số 19062/2024/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2024	
1	Thông qua việc giữ nguyên kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty trong năm 2024 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 lần 1 thông qua ngày 28/03/2024. (Báo cáo tại mục 1, phần I)	
2	Thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HĐQT, BKS năm 2024 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 2024 là: 1.157.099.216 đồng, bằng 23,14% so với hạn mức đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.
3	Thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023: ĐHĐCĐ thông qua việc giữ lại Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023 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 2024.	
4.	<p>Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ:</p> <p>Ngày 15/11/2024, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 1511/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ, danh sách đối tượng được chào bán và cam kết không vi phạm việc sở hữu chéo của Luật Doanh nghiệp; Nghị quyết HĐQT số 1511.1/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài; Nghị quyết HĐQT số 1511.2/2024/KBC/NQ-HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.</p> <p>Ngày 20/01/2025, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 2001/2025/KBC/NQ-HĐQT thay thế cho Nghị quyết HĐQT số 1511.2/2024/KBC/NQ-HĐQT.</p> <p>Ngày 02/4/2025, KBC đã CBTT về việc UBCKNN đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty, chi tiết theo Công văn số 649/UBCK-QLCB ngày 01/4/2025 của UBCKNN.</p> <p>HĐQT đã ban hành các Nghị quyết HĐQT số: 1806/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 18/06/2025 thông qua giá chào bán và các nội dung liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ; Nghị quyết HĐQT số 2306/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025 thông qua phương án xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ KBC và Nghị quyết HĐQT số 2306.2/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025 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.</p>	

Ngày 24/06/2025, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số: 2406/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và các công việc liên quan đến đợt chào bán theo đó:

+ Tổng số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công: 174.150.000 cổ phiếu

+ Số lượng cổ phiếu không chào bán hết: 75.850.000 cổ phiếu (toàn bộ số lượng cổ phiếu không chào bán hết bị hủy bỏ theo Nghị quyết HĐQT số 2306.2/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 23/06/2025).

+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 24/06/2025.

+ Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành sau khi hoàn thành đợt chào bán: 941.754.759 cổ phiếu.

+ Vốn điều lệ Tổng công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán: 9.417.547.590.000 đồng.

Điều lệ Công ty sửa đổi lần thứ 29 cập nhật các điều liên quan đến vốn điều lệ ghi nhận số vốn thực tế sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu đã được ban hành và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Ngày 25/06/2025, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số: 2506.8/2025/KBC/NQ-HĐQT thông qua việc sử dụng số tiền **4.162.185.000.000 đồng** thực tế thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ, theo đó Hội đồng quản trị quyết định phân bổ số tiền thu được cho mục đích trả nợ gốc và lãi cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng & Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang, số tiền phân bổ cho các mục đích còn lại đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 1511/2024/KBC/NQ-HĐQT ngày 15/11/2024 đều bằng 0, cụ thể:

STT	Nội dung	Tổng cộng (VND)
1	Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	1.462.500.000.000
2	Trả nợ gốc vay và lãi vay Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	2.699.685.000.000
	Tổng cộng	4.162.185.000.000

Như vậy, HĐQT đã thực hiện xong phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ. Các công việc cần thiết liên quan khác sẽ được HĐQT tiếp tục thực hiện với các cơ quan có thẩm quyền.

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 2024, 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



ĐẶNG THÀNH TÂM



Số: 03/2025/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

Kính thưa Quý Cổ đông!

Sau đây, Ban Tổng Giám đốc (“**Ban TGD**”) báo cáo Quý Cổ đông về tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (“**KBC**”) như sau:

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2024

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

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2024	2023	So sánh 2024/2023
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	2.775,77	5.618,48	49,40%
Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng	1.250,62	5.221,10	23,95%
Doanh thu chuyển nhượng BDS	909,55	104,81	867,77%
Doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, xử lý nước thải và tiện ích khác	418,79	386,38	108,39%
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng	195,66	145,33	134,62%
Doanh thu khác	1,15	1,14	100,68%
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu</i>	<i>0</i>	<i>(240,29)</i>	<i>N/A</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	451,29	426,08	105,92%
Thu nhập khác	49,62	22,30	222,51%
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	15,91	(8,09)	N/A
Tổng doanh thu	3.292,59	6.058,76	54,34%
Tổng lợi nhuận sau thuế	423,03	2.245,00	18,84%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	381,92	2.030,69	18,81%

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024

Năm 2024, Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **3.292,59 tỷ đồng**, bằng 54,34% so với năm 2023 và bằng 36,58% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ đạt **2.775,77 tỷ đồng**, bằng 49,4% so với năm 2023 và phần lớn đến từ việc cho thuê KCN, doanh thu từ việc bán NOXH tại thị trấn Nénh, Bắc Giang & Trảng Duệ, Hải Phòng đạt **909,55 tỷ** gấp 8,68 lần so với năm 2023. Doanh thu cung cấp nước sạch, phí dịch vụ, xử lý nước thải tăng trưởng đều đặn hàng năm, năm 2024 đạt 386,38 tỷ đồng, bằng 108,39% so với năm 2023, là nguồn thu ổn định duy trì các hoạt động vận hành của KBC.

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2024 đạt 423,03 tỷ đồng, bằng 18,84% so với năm 2023 và bằng 10,58% so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt **381,92 tỷ đồng**, bằng 18,81% so với năm 2023. Nguyên nhân không đạt được kế hoạch là do: Một số dự án dự kiến ghi nhận doanh thu năm 2024 chưa được giải quyết các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng dẫn đến diện tích KCN sẵn sàng cho thuê không đủ đáp ứng nhu cầu khách hàng, còn lợi nhuận từ NOXH thì thấp.

❖ 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 2024 là **1.077,76 tỷ đồng**, bằng 86,6% so với năm 2023. Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp gần như không đổi so với năm 2023; Chi phí lãi vay là **268,64 tỷ đồng** và giảm 29,24% so với năm 2023; Chi phí bán hàng là **98,04 tỷ đồng**, giảm 72,34% so với năm 2023, v.v.

2. Hoạt động đầu tư các dự án trong năm 2024

Trong năm 2024, Tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án của KBC là **3.926,92 tỷ đồng**, bằng 2,55 lần so với năm 2023, trong đó tập trung vào các dự án Cụm công nghiệp Hưng Yên, KCN Lộc Giang, các dự án NOXH, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu mở rộng, KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, v.v.; Hoạt động đầu tư góp vốn của các công ty con vào các công ty khác là **100 tỷ đồng**.

Cụ thể, trong năm Tập đoàn đã tập trung xây dựng và đưa vào vận hành các nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải (KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu và Quang Châu mở rộng, KCN Quế Võ và Quế Võ mở rộng). Với những dự án mới được phê duyệt, KBC tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng như: KCN Lộc Giang, Cụm công nghiệp Hưng Yên, v.v. Đặc biệt, các dự án NOXH tại thị trấn Nénh – Bắc Giang và Trảng Duệ – Hải Phòng đã triển khai xây dựng thần tốc, chất lượng vượt trội, bàn giao sớm hơn tiến độ, v.v nhằm hưởng ứng lời kêu gọi 1 triệu NOXH của Chính phủ và thực hiện trách nhiệm xã hội của Tập đoàn.

3. Thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2024 và triển vọng trong năm 2025

Trong năm 2024, Diện tích đất đã ghi nhận doanh thu trong năm từ KCN Quang Châu mở rộng 12,2 ha, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh 19,4 ha và 64.656,4 m² tương đương với 1.527 căn NOXH.

Trong năm 2025, Tổng Công ty đã sẵn sàng có một quỹ đất KCN mới nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong giai đoạn tới. Ngay từ đầu năm 2025, công ty đã ký kết được hàng loạt các thỏa thuận thuê đất.

Tuy nhiên, vào ngày 03/04/2025, do ảnh hưởng bởi chính sách thuế quan của Hoa Kỳ, các nhà đầu tư cần có thời gian dài hơn để ra quyết định đầu tư mới. Mặc dù vậy, chúng tôi tin tưởng vào chính sách ngoại giao của Đảng và Nhà nước, giữ cho Việt Nam luôn có vai trò quan trọng trên trường quốc tế trong việc thu hút đầu tư FDI. Cụ thể, vào ngày 11/05/2025, KCN Trảng Duệ 3 – Hải Phòng có quy mô 652,73 ha đã được động thổ và ký kết các Bản ghi nhớ với 03 nhà đầu tư khoảng 24,5 ha trong bối cảnh chưa có kết quả đàm phán thuế quan giữa Việt Nam và Hoa Kỳ.

Đồng thời, Tổng Công ty sẽ tập trung triển khai các dự án KĐT, NOXH để đảm bảo kế hoạch kinh doanh, cũng như chiến lược phát triển dài hạn của KBC.

4. Tình hình tài chính

❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	3,80	5,09
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,95	3,13
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	39,52%	53,85%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	65,35%	116,66%
+ Hệ số Nợ vay/ Tổng tài sản (%)	10,94%	22,61%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,16	0,11
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản)	16,80%	6,21%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39,96%	15,24%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	37,05%	12,85%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,10%	2,05%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	6,71%	0,95%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	51,16%	33,65%

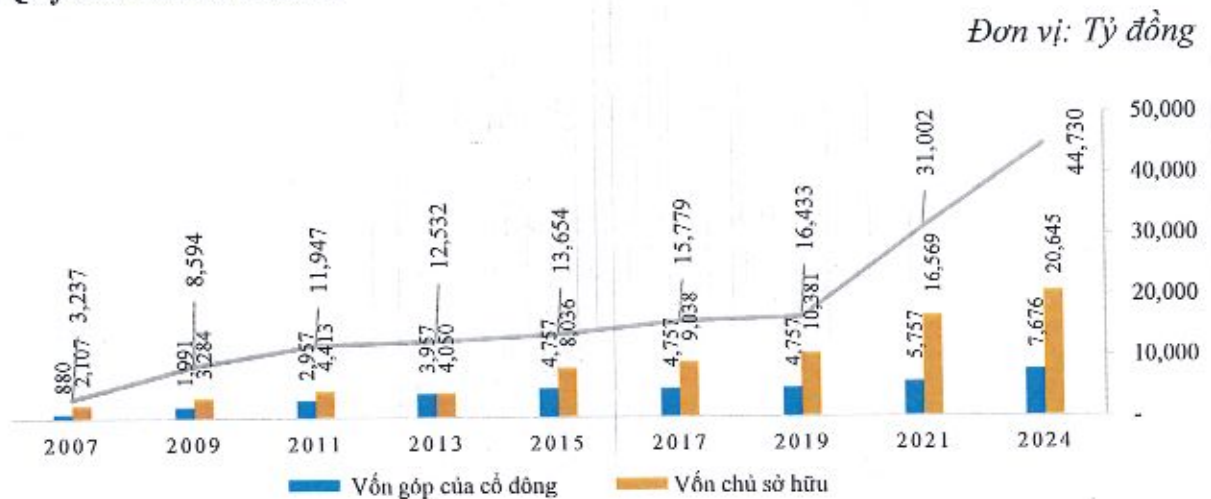
❖ Tình hình Nợ của KBC:

Tại ngày 31/12/2024, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là **24.085,02 tỷ đồng**, tăng mạnh 10.871,68 tỷ đồng, tăng 82,28% so với năm 2023. Trong đó:

- Phát hành Trái phiếu riêng lẻ tăng **1.000 tỷ đồng**; Vay Ngân hàng tăng **5.462,79 tỷ đồng** để đảm bảo nguồn vốn cho dự án KĐT và Dịch vụ Trồng Cấy;
- Phải trả dài hạn khác tăng **6.051,8 tỷ đồng**, chủ yếu là do khách hàng đặt cọc, đảm bảo thực hiện hợp đồng;
- Dự nợ các định chế tài chính là **9.743,6 tỷ đồng**, bằng 47% Vốn chủ sở hữu, bằng 21,8 % Tổng tài sản. Đây vẫn là một chỉ số khá an toàn với KBC mặc dù nợ vay của Tổng Công ty tăng mạnh trong năm 2024.

Ngoài ra, trong năm Tổng Công ty đã thực hiện trả nợ gốc và lãi là **5.340,5 tỷ đồng**, không còn dư nợ tại PVcomBank. 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 6,2% đến 11,05%/năm, phù hợp với mặt bằng lãi suất chung của thị trường.

❖ Quy mô vốn và tài sản:



Biểu đồ tăng trưởng Vốn và Tài sản kể từ khi niêm yết đến nay

Tại ngày 31/12/2024: Tổng tài sản của toàn Tổng Công ty đạt **44.729,92 tỷ đồng**, tăng mạnh 11.295,7 tỷ đồng, tăng 33,78% so với năm 2023. Trong đó, **Vốn chủ sở hữu** của Tổng Công ty đạt 20.344,9 tỷ đồng, tăng 424,03 tỷ đồng.

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 31/12/2024 của Công ty là 226 người, tăng thuần 13 người so với năm 2023.

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

Trong năm 2024, ngoài việc tuyển dụng bổ sung nhân viên các phòng ban, Tổng Công ty đã thành lập thêm 01 Văn phòng đại diện Thành Công Vũng Bền tại Hà Nội, đồng thời tổ chức tuyển dụng hàng loạt nhân sự trẻ, các chuyên gia nước ngoài, có kinh nghiệm và trình độ để đáp ứng nhu cầu hoạt động ngày càng mở rộng của KBC. Văn phòng đại diện mới đặc biệt chú trọng đến các hoạt động nghiên cứu, thành lập các dự án chiến lược phù hợp với xu thế phát triển của Việt Nam và Thế giới gắn liền với sự phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn.

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

Chính sách 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, bữa ăn tại văn phòng; Có sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, 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 theo Luật Lao động; 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 một chuyến thăm quan nghỉ mát cũng như nhiều buổi sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, v.v và được thưởng từ 3 đến 5 tháng lương; v.v. Năm 2024, Mức lương trung bình của người lao động tại Công ty mẹ là 20,1 triệu đồng/người/tháng.

2. Trách nhiệm với xã hội

Trong năm, Tập đoàn đã chi ủng hộ và chia sẻ trách nhiệm với số tiền **25,32 tỷ đồng** cho các hoạt động xã hội trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Quảng Ninh, Củ Chi – TP Hồ Chí Minh bao gồm một số hoạt động như: Ủng hộ quỹ vì người nghèo 2024; Ủng hộ Tết vì người nghèo; Ủng hộ chương trình xóa nhà tạm, nhà dột huyện Lục Ngạn; Ủng hộ đồng bào bị thiệt hại do bão lũ trên địa bàn huyện Phú Bình, Thái Nguyên; Nâng cấp đường dân sinh thôn Đông Dương, v.v.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

1. Triển khai kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2025

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 2025 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 Tân Phú Trung, KCN Trảng Duệ 3, Cụm công nghiệp Hưng Yên; Cụm công nghiệp phụ trợ Trảng duệ; KCN Lộc Giang; KCN Quế Võ mở rộng 2 – Bắc Ninh, KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ, NOXH Thị trấn Nénh; Dự án khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu, Hưng Yên.

- **Triển khai đền bù đối với các dự án:** KCN Kim Thành 2, Cụm công nghiệp & Khu tái định cư ở Long An;
- **Hoàn thiện đưa vào sử dụng Nhà máy nước sạch, Nhà máy xử lý nước thải xây mới tại các KCN sau:** KCN Quế Võ mở rộng, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu;
- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án:** KĐT Phúc Ninh, KĐT Trảng Duệ mở rộng; KCN & Khu tái định cư Tân Tập;
- **Thành lập các dự án mới:** KCN Bình Giang – Hải Dương; KCN Phú Bình – Thái Nguyên; KCN Sông Hậu 2 – Hậu Giang, Khu Nhà ở xã hội Tiên Dương 2 Đông Anh - Hà Nội và một số dự án trọng điểm khác ở Bắc Giang, Bắc Ninh, Hưng Yên v.v.

2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2025

Từ đầu năm 2025 đến nay, KBC đã nhận được nhiều đề nghị của các định chế tài chính đề xuất được tài trợ các dự án cho Tập đoàn bao gồm KCN – KĐT – NOXH, đã ký kết thành công các hợp đồng tín dụng tài trợ cho dự án KĐT và Dịch vụ Trảng Cát, KCN Trảng Duệ 3 v.v. Do đó, tùy theo tình hình thực tế, KBC sẽ ký kết với các định chế tài chính các hợp đồng vay vốn tài trợ cho các dự án và triển khai các phương án phát hành trái phiếu khi thấy cần thiết. Ngoài ra, KBC đang triển khai phương án phát hành 250 triệu cổ phiếu riêng lẻ để nâng cao năng lực Vốn tự có.

3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2025

Ban Tổng Giám đốc giữ nguyên kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Tổng Công ty năm 2025 đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 thông qua tại Nghị quyết ĐHCĐ số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHCĐ ngày 06/03/2025 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: **10.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **3.200** tỷ đồng.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban TGD, kính trình ĐHCĐ 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: 04/2025/KBC/BC BKS

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025



BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về hoạt động giám sát năm 2024 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 2025 về các hoạt động giám sát năm 2024 và một số đề xuất kiến nghị như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024

1. Hoạt động của BKS trong năm 2024:

Trong năm 2024, 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 HĐQT 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 2024, 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 ĐHCĐ năm 2024 về hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023 của Tổng Công ty.
- Theo dõi đánh giá việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ năm 2024.
- 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 2024 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	50.000.000	203.001.000	10.764.882	263.765.882
2	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
3	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
Tổng Cộng						374.876.994

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 31/12/2024

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

- Tổng doanh thu đạt: **1.064,982** tỷ đồng, bằng **36,14%** so với năm 2023.
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt: **14,39** tỷ đồng, bằng **1,56%** so với năm 2023.
- Tổng tài sản đạt: **30.898,15** tỷ đồng, bằng **125,72%** so với năm 2023.
- Tổng vốn chủ sở hữu đạt: **12.408,85** tỷ đồng, bằng **100,12%** so với năm 2023

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

- Tổng doanh thu đạt: **3.292,59** tỷ đồng, bằng **54,34%** so với năm 2023, bằng **36,58%** so với kế hoạch.

- Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt: **423,03** tỷ đồng, bằng **18,84%** so với năm 2023, bằng **10,58%** so với kế hoạch.
- Lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt: **381,92** tỷ đồng bằng **18,81%** so với năm 2023.
- Tổng tài sản đạt: **44.729,92** tỷ đồng, bằng **133,78%** so với năm 2023.
- Vốn chủ sở hữu đạt: **20.644,9** tỷ đồng, bằng **102,1%** so với năm 2023.

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 2024 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 ĐHĐCD thường niên năm 2025.



- 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 Trảng Dục 3, Cụm công nghiệp Hưng Yên, KCN Lộc Giang, đặc biệt KĐT Trảng Cát, v.v . Đồng thời, phối hợp với cơ quan quản lý tháo gỡ vướng mắc về thủ tục pháp lý cho KĐT Phúc Ninh và thúc đẩy thành lập các dự án mới như kế hoạch của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024. Kính trình ĐHĐCĐ 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: 2806.1/2025/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 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 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP;
- Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young.

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 2025 của Tổng Công ty:

I. THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 & BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ TRONG NĂM 2024 CỦA HĐQT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động năm 2024 - Kế hoạch hoạt động năm 2025 & Báo cáo về việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ trong năm 2024 của HĐQT.

II. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc ("**BTGD**").

Cụ thể, HĐQT đã ban hành Nghị quyết số: 2905/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 29/05/2025 về việc thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Ban Tổng Giám đốc. Trong đó, kế hoạch Tổng doanh thu hợp nhất và Lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty được giữ nguyên như Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/03/2025 như sau:

- ✓ Tổng doanh thu hợp nhất dự kiến: **10.000** tỷ đồng;
- ✓ Tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế dự kiến: **3.200** tỷ đồng.

III. THÔNG QUA BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT NĂM 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua Báo cáo về hoạt động giám sát năm 2024 của Ban kiểm soát (“BKS”).

IV. THÔNG QUA CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024 CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM & NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐƯỢC TRÌNH BÀY TẠI THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2024

Các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã được Công ty TNHH Ernst & Young 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 tại ngày 31/12/2024;
- (4) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024;
- (5) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- (6) Thuyết minh Báo cáo tài chính;
- (7) Nghiệp vụ với các Bên liên quan năm 2024.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua các Báo cáo tài chính nêu trên đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam & Nghiệp vụ với các Bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

V. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025:

- 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 2025.

- 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 2025, 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 KPMG Việt Nam (KPMG)
- (3) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- (4) Công ty TNHH PWC Việt Nam (PWC)
- (5) Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
- (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 Tín 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 2025.

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 báo cáo tài chính năm 2025 và soát xét các báo cáo tài chính bán niên năm 2025;
- ✓ Soát xét các báo cáo tài chính tại một thời điểm bất kỳ 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 2025. 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.

Phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán này thay thế cho phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán đã được thông qua phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1 số: 0603/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/03/2025.

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 2024

HDQT báo cáo ĐHDCĐ 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 2024.

Trong đó, Tổng chi phí thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS và chi phí lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách năm 2024 là: **1.157.099.216** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm năm mươi bảy triệu, không trăm chín mươi chín nghìn, hai trăm mười sáu đồng*), bằng 23,14% so với hạn mức đã được ĐHDCĐ thường niên năm 2024 phê duyệt.

Đơn vị: đồng

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 Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT, kiêm TGD	100.000.000	6.253.501.000	3.111.331.308	135.000.000
2	Huỳnh Phát	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
3	Lê Hoàng Lân	Thành viên HĐQT độc lập	100.000.000	240.000.000	85.000.000	425.000.000
4	Đặng Nguyễn Quỳnh Anh	Thành viên HĐQT	100.000.000		11.111.111	111.111.111
5	Phạm Phúc Hiếu	Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT		3.203.501.000	1.472.039.000	
6	Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó TGD		1.460.833.000	533.679.308	
7	Phan Anh Dũng	Phó TGD		474.880.000	62.293.333	
8	Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng BKS	50.000.000	203.001.000	10.764.882	263.765.882
9	Thế Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
10	Trần Tiến Thành	Thành viên BKS	50.000.000		5.555.556	55.555.556
Tổng Cộng						1.157.099.216

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 2025

HDQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua kế hoạch chi trả thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí hoạt động cho HDQT, BKS và Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách trong năm 2025 như sau:

1. Số lượng thành viên HDQT, BKS năm 2025:
 - Thành viên HDQT: 05 người;
 - Thành viên BKS: 03 người.
2. Tổng chi phí lương, thưởng, thù lao và chi phí hoạt động của HDQT, BKS cho năm 2025 là: 5.000.000.000 đồng/năm (*Bằng chữ: Năm tỷ đồng/năm*).
3. ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HDQT 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 HDQT/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 2026.

VIII. THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2024

Tính đến thời điểm 31/12/2024, 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 Ernst & Young Việt Nam đã ghi nhận kết quả kinh doanh năm 2024 của Tổng Công ty như sau:

Theo báo cáo tài chính hợp nhất:

Tổng Doanh thu năm 2024:	3.292.598.883.592	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024:	2.775.773.466.955	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024:	423.033.429.135	đồng
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ:	381.924.116.264	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024	4.811.255.659.305	đồng

Theo báo cáo tài chính riêng:

Tổng Doanh thu năm 2024:	1.064.982.247.053	đồng
Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024:	884.851.896.857	đồng
Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024:	14.395.899.931	đồng
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024	1.987.586.192.414	đồng

Căn cứ vào Kết quả kinh doanh nêu trên, căn cứ vào kế hoạch phát triển các dự án mới trong năm 2025, HDQT kính trình 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.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

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



ĐẶNG THANH TÂM



Số: 2806.2/2025/KBC/TT-HDQT

Bắc Ninh, ngày 06 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 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 thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động 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 85% vốn điều lệ. 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 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 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 Khoái Châu theo quy định của pháp luật hiện hành tùy từng thời điểm.



Để tạo thuận lợi trong công tác triển khai thực hiện các kế hoạch hoạt động đối với Dự án Khoái Châu với mục tiêu sớm đưa Dự án vào khai thác nhằm thúc đẩy quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ ngày càng đi vào chiều sâu, thực chất, hiệu quả. **HDQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”)** 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 2025 - 2026 giữa KBC hoặc Công ty con do KBC sở hữu/ nắm quyền kiểm soát 100% 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 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, KBC hoặc bên thứ 3 để đảm bảo các nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay và các nghĩa vụ khác liên quan đến Dự án 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.

HDQT kính trình ĐHĐCD thông qua chủ trương đối với các giao dịch nêu trên dự kiến phát sinh trong năm 2025 - 2026 và có trách nhiệm báo cáo về tình hình thực hiện các giao dịch nêu trên tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất trong năm 2026.

HDQT kính trình ĐHĐCD 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 ĐHĐCD 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