

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.

Vì 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 gôn 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 Lâm - Thành viên HĐQT độc lập được đính kèm với báo cáo này, HĐQT xin báo cáo ĐHCĐ 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 chuyến 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 đề 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**

(Đã ký)

ĐẶNG THÀNH TÂM