

Số: 03/2026/KBC/BC-BTGD

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

## **BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

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

**Kính thưa Quý Cổ đông!**

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

### **I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025**

#### **1. Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025**

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

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

*Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025*

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

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

#### ❖ Các chi phí:

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

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

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

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

**Về thực hiện thu hút đầu tư trong năm 2025 và triển vọng trong năm 2026:**  
 Trong năm 2025, tổng diện tích đất đã ghi nhận doanh thu là 123,11 ha tập trung chủ yếu ở: KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh (26,3 ha), CCN Đặng Lễ - Chính Nghĩa – Kim Động (93,64 ha) và 95.828 m<sup>2</sup> tương đương với 2.187 căn NOXH, v.v.

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

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

### 3. Tình hình tài chính

#### ❖ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

*Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025*

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

#### ❖ **Tình hình Nợ của KBC:**

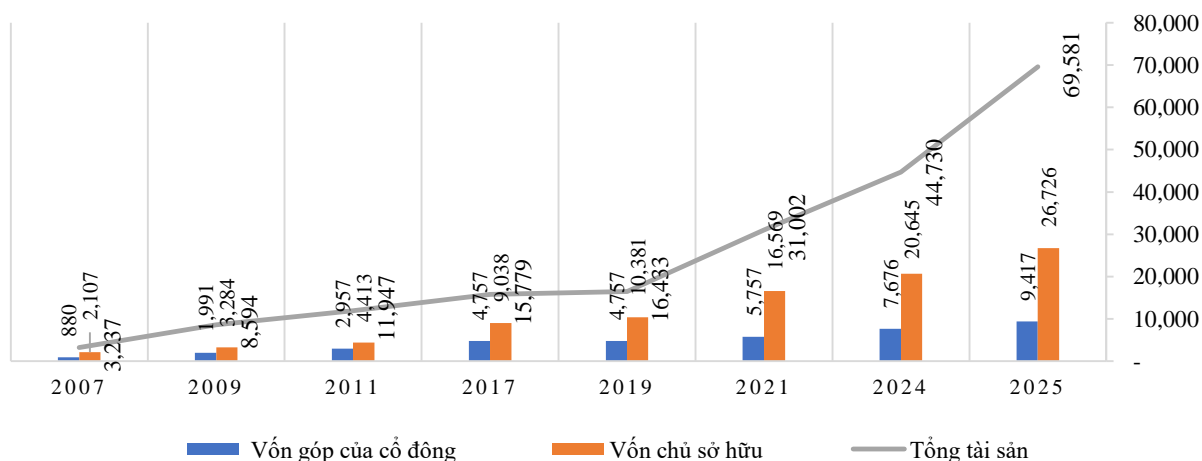
Tại ngày 31/12/2025, tổng Nợ phải trả của Tổng Công ty là **42.855,33 tỷ đồng**, tăng 18.770,31 tỷ đồng, tương đương tăng 77,93% so với năm 2024. Trong đó:

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

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

#### ❖ **Quy mô vốn và tài sản:**

Đơn vị: Tỷ đồng



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

**Tại ngày 31/12/2025:** Tổng tài sản của toàn Tổng Công ty đạt **69.581,17 tỷ đồng**, tăng mạnh 24.851,25 tỷ đồng, tương đương mức tăng 55,56% so với năm 2024. Trong đó, **Vốn chủ sở hữu** của Tổng Công ty đạt **26.725,84 tỷ đồng**, tăng 6.080,94 tỷ, tương đương với mức tăng 29,5% so với năm 2024.

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

### **1. Công tác tổ chức nhân sự**

#### **❖ Số lượng nhân viên:**

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

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

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

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

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

### **2. Trách nhiệm với xã hội**

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện chia sẻ trách nhiệm xã hội với tổng số tiền là **135,35 tỷ đồng** cho các hoạt động trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Hải Phòng, Tây Ninh, Hậu Giang và Hưng Yên, bao gồm một số hoạt động như: Ủng hộ các gia đình chính sách, gia đình có hoàn cảnh khó khăn tỉnh Hậu Giang; Hỗ trợ kinh phí Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh tổ chức chương trình Tết sum vầy 2025; Hỗ trợ Quỹ vì người nghèo tỉnh Tây Ninh; Ủng hộ quỹ xóa nhà tạm, dột nát huyện Kim Động – Hưng Yên, v.v. Đặc biệt, KBC và Công ty con là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên đã hoàn thành Công trình đầu tư xây dựng nút giao liên thông kết nối đường tỉnh 390 Thanh Hà với đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Nút giao thông huyết mạch này sẽ góp phần thay đổi diện mạo đô thị thành phố Hải Phòng.

### **III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026**

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

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

- **Triển khai song song đầu tư, xây dựng, kinh doanh đối với các dự án:**  
KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ mở rộng 2; KCN Phú Bình; KCN Trảng Duệ 3, CCN phụ trợ Trảng Duệ, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động; KCN Kim Thành 2 – giai đoạn 1; KCN Tân Phú Trung; KCN Lộc Giang; KĐT và Dịch vụ Trảng Cát; Dự án NOXH Trảng Duệ & NOXH Thị trấn Nénh; v.v.
- **Triển khai phương án giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng đối với các dự án:** KCN Bình Giang; KCN Tân Dân; KCN Sông Hậu 2; CCN & Khu TĐC Tây Ninh; Trung Tâm Thương Mại và Văn Phòng Láng Hạ; KĐT mới Bắc Sông Cấm; Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu; NOXH Phượng Mao; NOXH Tiên Dương 2; v.v.
- **Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án:** KĐT Phúc Ninh; CCN Thành Long; KCN Tân Tập; KCN Trung Lập GD1; Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2.

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

#### **2. Kế hoạch thu xếp nguồn vốn năm 2026**

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

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

Vì vậy, Tập đoàn đã và đang chủ động xây dựng các kế hoạch thu xếp vốn thông qua phát hành/chào bán chứng khoán, đồng thời triển khai các phương án thu xếp vốn

mới/ tái cấu trúc nợ với các Tổ chức tài chính/Quỹ đầu tư để kịp thời đáp ứng nguồn vốn cho các dự án/ các hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

### **3. Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026**

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

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

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

#### **Nơi nhận:**

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

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

*(Đã ký)*

**NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG**