

Số: 1804.1/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Căn cứ:**

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

**Kính thưa Quý Cổ đông!**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Là đơn vị có uy tín, có kinh nghiệm lâu năm.
- Không xung đột về quyền lợi khi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.
- Có mức phí kiểm toán cạnh tranh, phù hợp với nội dung, phạm vi và tiến độ kiểm toán.

Theo đề xuất và kiến nghị của Ban Kiểm soát, để đảm bảo thuận lợi cho công tác điều hành, tiến độ và chất lượng báo cáo kiểm toán năm 2026, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán bao gồm:

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

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

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

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

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

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

Đơn vị: đồng

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

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

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

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

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

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

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

### ***Theo báo cáo tài chính hợp nhất:***

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

### ***Theo báo cáo tài chính riêng:***

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

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

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

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

## **IX. THÔNG VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

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

**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.

**(Đã ký)**

**ĐẶNG THÀNH TÂM**