

Số: 1804.3/2026/KBC/TT-HĐQT

Bắc Ninh, ngày 27 tháng 3 năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

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

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

#### ***Căn cứ:***

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

#### **Kính thưa Quý Cổ đông!**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

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

**(Đã ký)**

**ĐẶNG THÀNH TÂM**