

Số: 1804.4/2026/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 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, 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!

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 là 60,24% vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu gián tiếp/ tỷ lệ lợi ích là 96,28%, tỷ lệ biểu quyết là 98,69%. 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 Sân golf 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 Sân gôn 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 Sân gôn Khoái Châu theo quy định của pháp luật hiện hành tùy từng thời điểm.

Trên cơ sở đó, HĐQT của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP xin báo cáo 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) mua cổ phần của Công ty Hưng Yên; (ii) điều chuyển vốn (vay, cho vay) giữa KBC và Công ty Hưng Yên; thanh toán các chi phí chi hộ/ thu lại các chi phí đã chi hộ liên quan đến Dự án Sân gôn Khoái Châu từ Công ty Hưng Yên, v.v.

Để tạo thuận lợi trong công tác triển khai thực hiện các kế hoạch hoạt động đối với Dự án Sân gôn Khoái Châu với mục tiêu sớm đưa Dự án vào khai thác nhằm góp phần xây dựng quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ ngày càng đi vào chiều sâu, thực chất, hiệu quả. **HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) 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 2026 - 2027 giữa KBC hoặc Công ty con do KBC sở hữu/ nắm quyền kiểm soát 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 Sân gôn 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, 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 Dự án Sân gôn 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.

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 trong năm 2027.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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**

(Đã ký)

ĐẶNG THÀNH TÂM