



## TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

### TRỤ SỞ CHÍNH

Lô B7 KCN Quế Võ, P. Phương Liễu Tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84-22) 3634034

Fax: (84-22) 3634035

[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn)

### VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN TẠI HÀ NỘI

Số 10 ngõ Hàng Bột, P. Ô Chợ Dừa, TP. Hà Nội

Tel: (84-241) 37346890

Fax: (84-241) 37346891

### VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN THÀNH CÔNG VỮNG BỀN TẠI HÀ NỘI

Tầng 4, số 40 Phan Bội Châu, P. Cửa Nam, TP. Hà Nội

Tel: (84-24) 37830188

### VĂN PHÒNG TP. HỒ CHÍ MINH

Số 20 Phùng Khắc Khoan, P. Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Tel: (84-28) 38228290

Fax: (84-28) 38228291

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

## Thực thi Nghị quyết 68

**Dòng tiền mạnh, Doanh thu tăng trưởng, Lợi nhuận bứt phá**

[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn)

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>THÔNG ĐIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>                                                     | <b>4</b>  |
| <b>TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>NĂM 2025: KHỞI ĐỘNG HÀNG LOẠT DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>PHẦN I: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP</b>                                                       | <b>10</b> |
| THÔNG TIN KHÁI QUÁT                                                                         | 10        |
| NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH                                                            | 17        |
| MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ                                      | 18        |
| ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC                                                                       | 27        |
| CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY                                                  | 29        |
| <b>PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025</b>                                          | <b>32</b> |
| TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025                                            | 32        |
| TỔ CHỨC NHÂN SỰ                                                                             | 33        |
| TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN                                                       | 39        |
| TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH                                                                         | 50        |
| CƠ CẤU CỔ ĐÔNG                                                                              | 51        |
| BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI                                         | 53        |
| <b>PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                                     | <b>60</b> |
| KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2025                                      | 60        |
| ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH                                                                | 63        |
| NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ                                        | 64        |
| KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2026                                                                | 65        |
| GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN:                                        | 66        |
| ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TỔNG CÔNG TY     | 66        |
| <b>PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY</b> | <b>68</b> |
| ĐÁNH GIÁ CỦA HDQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY                                             | 68        |
| ĐÁNH GIÁ CỦA HDQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY           | 69        |
| CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HDQT CHO NĂM 2026                                              | 69        |
| <b>PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>                                                             | <b>71</b> |
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ                                                                           | 71        |
| BAN KIỂM SOÁT                                                                               | 71        |
| CÁC GIAO DỊCH, THU LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HDQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT    | 83        |
| <b>PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>                                | <b>89</b> |

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

|                                                     |                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| BCTC: Báo cáo tài chính                             | HDQT: Hội đồng quản trị                       |
| BĐS: Bất động sản                                   | HNX: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội          |
| BQL: Ban quản lý                                    | HSX: Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh |
| CCN: Cụm công nghiệp                                | LNST: Lợi nhuận sau thuế                      |
| CTCP: Công ty Cổ phần                               | NOXH: Nhà ở xã hội                            |
| FDI: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài                | TCT: Tổng Công ty                             |
| KBC: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP | TGD: Tổng Giám đốc                            |
| KCN: Khu công nghiệp                                | TĐC: Tái định cư                              |
| KDC: Khu dân cư                                     | TTCK: Thị trường Chứng khoán                  |
| KDV: Khu dịch vụ                                    | VBL: Vốn điều lệ                              |
| KĐT: Khu đô thị                                     |                                               |
| KHP: Khu phức hợp                                   |                                               |



## THÔNGIỆP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT**

Hội Đồng Quản Trị – Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP (KBC) xin trân trọng gửi lời cảm ơn tới Ban lãnh đạo của Tổng Công ty và các Công ty thành viên cùng toàn thể cán bộ nhân viên, các Quý Khách hàng, Quý Đối tác, các Cơ quan, các Ngân hàng, các Định chế tài chính, các Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, các Tổ chức và các Cá nhân đã đồng hành cùng KBC trong quá trình xây dựng và phát triển.

Năm 2025 đánh dấu cột mốc đưa KBC bước lên "**Hành trình Kiến tạo Thịnh vượng**" với hàng loạt các dự án KCN, KĐT, v.v có quy mô lớn được phê duyệt, khởi công, triển khai cùng lúc. Đặc biệt, KBC và các Công ty con đã được lựa chọn thực hiện một số dự án chuyên biệt như:

- + Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu nhằm góp phần xây dựng quan hệ Việt Nam – Hoa Kỳ ngày càng đi vào chiều sâu, thực chất, hiệu quả;
- + Dự án trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo (AI Data Center) đã và đang được KBC chuẩn bị hạ tầng (chủ động quy hoạch, nguồn cung điện, nước, v.v) sẵn sàng hợp tác và đón nhận các Dự án “AI Data Center” 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.

Chủ tịch HĐQT – Ông Đặng Thành Tâm khẳng định KBC luôn chuẩn bị bài bản để hài hòa với chính sách quốc gia; khi dòng vốn từ Hoa Kỳ chững lại do chính sách mới, KBC đã chủ động sang châu Âu kêu gọi các doanh nghiệp chuyển hướng sang Việt Nam để xuất khẩu sang thị trường này, duy trì tăng trưởng.

Thêm vào đó, nhằm đáp ứng yêu cầu của các nhà đầu tư lớn về cung cấp năng lượng sạch cho việc mở rộng hoạt động kinh doanh ở Việt Nam và góp phần phát triển tăng trưởng xanh, KBC đã sẵn sàng tham gia vào các dự án Nhà máy điện gió tại Gia Lai.

Ngoài ra, KBC rất chú trọng xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp. Dù lợi nhuận thấp, việc này giúp công nhân ổn định cuộc sống, gắn bó lâu dài với nhà máy nhằm đóng góp vào sự phát triển ổn định của môi trường đầu tư tại Việt Nam.

Chúng tôi hiểu rằng, sự thành công của mỗi dự án KCN, KĐT, NOXH và các hoạt động đầu tư kinh doanh của KBC đều in đậm dấu ấn của tất cả thành viên KBC, của Quý Cổ đông, Quý đối tác, v.v, nhằm xây dựng thương hiệu **KINHBAC CITY** ngày càng phát triển bền vững, tạo lập giá trị gia tăng cho KBC, cho Cổ đông KBC, cho Quý đối tác và cho Xã hội, v.v.

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Trở thành Tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam trong việc kiến tạo hệ sinh thái bất động sản tích hợp: từ không gian sản xuất công nghiệp hiện đại, đến không gian sống văn minh và không gian kết nối mối quan hệ trên phạm vi toàn cầu, v.v.

KBC hướng đến mục tiêu trở thành biểu tượng của sự Phát triển Xanh, Bền vững và Thịnh vượng.

SỨ MỆNH

KBC cam kết cung cấp giải pháp môi trường sống, làm việc & kết nối "Xanh – Sạch – Tuần hoàn", hiện thực hóa lộ trình xây dựng mô hình KCN – KĐT – NOXH – KPH sinh thái:

+ **Hạ tầng Công nghiệp công nghệ cao và Năng lượng sạch:** Cung cấp mặt bằng xây dựng nhà máy/nhà xưởng tiêu chuẩn quốc tế, hạ tầng đồng bộ và chú trọng đầu tư các dự án năng lượng tái tạo để thu hút các Tập đoàn công nghệ cao và đa quốc gia về Việt Nam, đồng thời giảm phát thải carbon và tối ưu hóa chi phí vận hành.

+ **An sinh Xã hội:** Kiến tạo quần thể nhà ở tiện nghi, thân thiện môi trường cho cộng đồng chuyên gia và người lao động, góp phần ổn định đời sống xã hội tại các địa phương.

+ **Dịch vụ Đô thị & Tiện ích Cao cấp:** Phát triển quần thể nhà ở tiện nghi, thân thiện với môi trường và các tổ hợp Sân golf tiêu chuẩn quốc tế và liên kết quốc tế, tạo ra không gian sống và giải trí văn minh, nâng tầm giá trị thương hiệu KINHBAC CITY.

+ **Quản trị Tiên phong:** Xây dựng môi trường làm việc coi trọng trí tuệ và sự sáng tạo, chuẩn hóa quy trình quản trị doanh nghiệp để thích ứng linh hoạt với những biến động của kinh tế trong và ngoài nước.

PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG

Thương hiệu KINHBAC CITY được khẳng định trong hơn hai thập kỷ với những cam kết vàng:

+ **Sản phẩm, dịch vụ ưu việt:** Đa dạng, mang tính cạnh tranh cao, đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe riêng biệt của từng khách hàng.

+ **Kết nối toàn cầu:** Phục vụ mạng lưới khách hàng đa quốc gia liên quan đến các lĩnh vực như: Công nghệ cao, điện tử, cơ khí chính xác, dịch vụ thể thao liên kết quốc tế, v.v.

+ **Thu hút FDI & FII:** Khẳng định năng lực thu hút vốn đầu tư nước ngoài hàng đầu Việt Nam, là "cánh tay nối dài" đưa chính sách đầu tư quốc gia đến với bạn bè quốc tế.

+ **Trách nhiệm xã hội:** Tạo việc làm cho hàng trăm nghìn lao động, đóng góp ngân sách quốc gia và thúc đẩy tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

+ **Tăng trưởng Xanh:** Phát triển kinh tế gắn liền với bảo vệ môi trường, hướng tới mô hình kinh tế tuần hoàn, mang lại giá trị nhân văn lâu dài cho xã hội.



Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Tổng Giám đốc



NĂM 2025: KHỞI ĐỘNG HÀNG LOẠT DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

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 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 sau:

+ Tổng doanh thu hợp nhất của Tổng Công ty đạt **7.890,54 tỷ đồng**, gấp 2,39 lần so với năm 2024, Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2025 đạt **2.208,14 tỷ đồng**, gấp 5,22 lần so với năm 2024.

+ Thu xếp vốn thành công cho các dự án đã được phê duyệt đầu tư và các hoạt động đầu tư kinh doanh của Tổng Công ty là hơn 1 tỷ USD. Trong đó, KBC đã phát hành thành công 174.150.000 cổ phiếu riêng lẻ tương đương với tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 4.162.185.000.000 đồng.

+ Quỹ đất gia tăng đáng kể với diện tích đất KCN tăng 2.216,34 ha, diện tích đất KĐT tăng thuần 809,83 ha, diện tích các dự án liên quan đến lĩnh vực năng lượng tăng 118,03 ha, đây là thành tích đáng kể nhất trong năm 2025 giúp KBC tạo ra các sản phẩm, dịch vụ đa dạng, khai thác giá trị gia tăng trong vòng 10 năm tới.

Chúng tôi rất biết ơn Chính Phủ và các Cơ quan quản lý, chúng tôi nhận thấy rằng chưa bao giờ các quyết định đầu tư tại các bộ, ngành và tỉnh thành lại được thực hiện nhanh chóng đến thế, việc đẩy nhanh tiến độ chính là cách giảm thiểu lãng phí hiệu quả nhất, chúng ta sẽ vừa kiểm soát được lạm phát, vừa thúc đẩy kinh tế tăng trưởng bền vững. Hiện nay, tất cả các dự án của KBC đã được tháo gỡ thủ tục pháp lý, được cấp mới trong năm 2025 đều đã khởi công, thu xếp nguồn vốn, triển khai phương án giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng và phương án kinh doanh, v.v. Cụ thể:

Hai Dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát có diện tích 584,9 ha và Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Trảng Duệ 3 có diện tích là 652,73 ha đã được tháo gỡ các thủ tục pháp lý sau nhiều năm chờ đợi. Hiện tại, hai dự án đang tập trung xây dựng hạ tầng và thu hút đầu tư, được kì vọng là “thời nam châm” thu hút dòng tiền mạnh tại thành phố Hải Phòng.



Lễ khởi công Dự án KCN Trảng Duệ 3

Tổng Công ty đã được phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư các dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN như sau: KCN Kim Thành 2 (giai đoạn 1) – Hải Phòng với quy mô 234,63 ha; KCN Bình Giang – Hải Phòng với quy mô 150 ha; KCN Quế Võ mở rộng 2 – Bắc Ninh với quy mô 140,34 ha; KCN Tân Dân – Hưng Yên với quy mô 129,72 ha; KCN Phú Bình – Thái Nguyên với quy mô 675 ha; KCN Sông Hậu 2 – Cần Thơ với quy mô 380 ha, v.v.



Lễ khởi công Dự án KCN Phú Bình

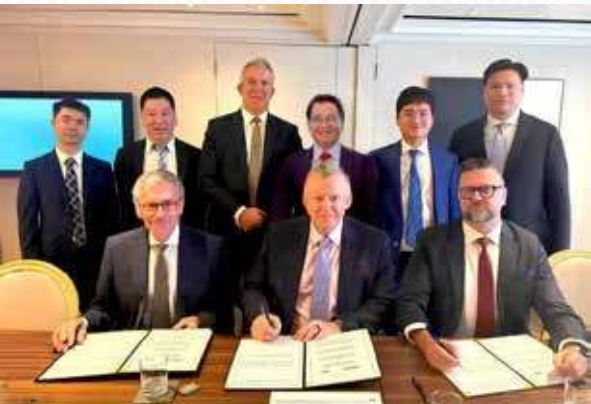
Ngày 21/5/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên – Công con của KBC đã tổ chức lễ khởi công Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu có quy mô 888,53 ha. Dự án có tổng vốn đầu tư khoảng 1,5 tỷ USD, góp phần thúc đẩy quá trình chuyển mình của Hưng Yên, kết nối Hưng Yên với các nhà đầu tư quốc tế một cách sâu rộng hơn.



Lễ khởi công Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu

Ngày 28/10/2025, KBC đã ký kết Biên bản ghi nhớ với Accelerated Infrastructure Capital (AIC) – nền tảng đầu tư và phát triển trung tâm dữ liệu cùng hạ tầng số có trụ sở tại London và Hong Kong.

Theo nội dung thỏa thuận, các bên sẽ phối hợp trên cơ sở phát huy thế mạnh của từng bên trong chiến lược triển khai giai đoạn đầu tiên của dự án trung tâm dữ liệu AI, đồng thời xem xét mở rộng sang các địa điểm khác trên toàn quốc trong các giai đoạn tiếp theo.



Đại diện KBC, AIC và VietinBank trong Lễ ký kết biên bản ghi nhớ

Ngày 11/03/2026, tại Khu Công nghiệp Tân Phú Trung của KBC diễn ra lễ ký kết biên bản ghi nhớ hợp tác (MOU) giữa Sở Khoa học và Công nghệ TP.HCM với Công ty Accelerated Infrastructure Capital (AIC) về đầu tư trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo (AI), đồng thời trao hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án. Sự kiện được diễn ra trước sự chứng kiến của Chủ tịch UBND TP.HCM Nguyễn Văn Được cùng đại diện các sở, ngành liên quan và các đối tác quốc tế. Đây sẽ là một dự án AI đầu tiên tại TP.HCM do liên doanh AIC phối hợp với Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc và các đối tác quốc tế thực hiện.



Lễ ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác giữa Sở Khoa học và Công nghệ TP.HCM với Công ty Accelerated Infrastructure Capital (AIC) về đầu tư Trung tâm dữ liệu AI tại KCN Tân Phú Trung

Ngoài ra, KBC đã mua lại dự án Trung tâm Thương mại và Văn Phòng Láng Hạ – Hà Nội có diện tích 3.709 m<sup>2</sup>; Được lựa chọn là chủ đầu tư Dự án Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2 tại Gia Lai với quy mô 118,03 ha; Được phê duyệt mới hai dự án NOXH tại Bắc Ninh và Hà Nội, v.v.



## PHẦN I: THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**
- Tên giao dịch tiếng Anh: **KINH BAC CITY DEVELOPMENT HOLDING CORPORATION**
- Tên viết tắt: **KINHBAC CITY GROUP**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2300233993, do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27/03/2002, cập nhật thay đổi lần thứ 23 ngày 15/07/2025
- Vốn điều lệ: **9.417.547.590.000 đồng**
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025: **26.725.843.817.123 đồng**
- Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, phường Phương Liễu, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0222 3634034                      Số fax: 0222 3634035
- Website: <http://www.kinhbaccity.vn>
- Mã cổ phiếu: KBC
- Người đại diện pháp luật: **Ông Đặng Thành Tâm**

Năm 2025, KBC đã tăng vốn điều lệ từ 7.676.047.590.00 đồng lên 9.417.547.590.000 đồng thông qua Phương án phát hành 174.150.000 cổ phiếu riêng lẻ nhằm nâng cao Năng lực Vốn chủ sở hữu để tham gia các dự án mới.

### QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

Thành lập ngày 27/3/2002, KBC hiện là một trong những tập đoàn tư nhân thành công nhất trong lĩnh vực phát triển KCN, giữ vai trò quan trọng trong thu hút FDI vào Việt Nam. Hơn 90% khách hàng tại các KCN công nghệ cao của KBC là doanh nghiệp nước ngoài lớn đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Hồng Kông, v.v như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Luxshare-ICT, Goertek, v.v. Các KCN được đầu tư theo tiêu chuẩn hiện đại, vận hành ổn định, đem lại lợi nhuận cho KBC và đóng góp giá trị cho các nhà đầu tư và nền kinh tế trong và ngoài nước.

Tính đến 31/12/2025, KBC sở hữu 9.230,13 ha đất KCN, bằng 6,32% quỹ đất KCN cả nước; 2.280,23 ha đất khu đô thị tại các tỉnh, thành ở cả ba miền và 235,23 ha đất phục vụ xây dựng nhà máy. Ngoài việc tiếp tục triển khai các dự án NOXH tại Hải Phòng, Bắc Ninh, Hà Nội, KBC đã sẵn sàng tham gia đầu tư vào các dự án điện gió và hợp tác xây dựng trung tâm dữ liệu AI, hướng tới phát triển nguồn năng lượng sạch, phù hợp xu hướng phát triển bền vững, nhằm giảm phát thải và tăng cường an ninh năng lượng, phù hợp với định hướng quốc gia về chuyển dịch năng lượng xanh.

Trong các năm tới, KBC dự kiến mở rộng đầu tư tại: Hưng Yên, Hải Phòng, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Đồng Tháp, v.v.

## NHỮNG CHẶNG ĐƯỜNG XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN

### ❑ XÂY DỰNG NỀN MÓNG & THƯƠNG HIỆU KINHBAC CITY

KBC được thành lập vào ngày 27/3/2002, chọn Bắc Ninh là nơi khởi đầu & đặt trụ sở chính. Các KCN đầu tiên được đưa vào kinh doanh sôi động từ năm 2006, đạt tỷ lệ lấp đầy 100% đối với KCN Quế Võ – Bắc Ninh, KCN Trảng Duệ – Hải Phòng vào năm 2019; KCN Quang Châu – Bắc Giang (nay là Bắc Ninh) đạt tỷ lệ lấp đầy 100% vào năm 2024; Các KCN này đã hoàn thành sứ mệnh xuất sắc, lấp đầy 100% diện tích với tổng quy mô lên đến 1.529 ha, thu hút hàng trăm Tập đoàn đa quốc gia trong lĩnh vực công nghệ cao vào Việt Nam, đáp ứng các yêu cầu khắt khe của các khách hàng như Canon, Foxconn, LG, Công ty vệ tinh của Samsung và Apple; Tạo ra hàng nghìn công việc, đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước, v.v, làm nên thương hiệu **KINHBAC CITY** ngày nay, trở thành Tập đoàn kinh tế tư nhân có quy mô lớn tại Việt Nam.

### ❑ VƯỢT QUA THÁCH THỨC VÀ PHỤC HỒI TRỞ LẠI

KBC trở thành công ty đại chúng với 88.000.000 cổ phiếu niêm yết lần đầu tại HNX vào ngày 18/12/2007, chuyển sàn niêm yết tại HSX vào ngày 18/12/2009 để tiếp cận kênh thu hút vốn trên Thị trường Chứng khoán. Đây là giai đoạn KBC phát triển nóng nhờ dòng vốn rẻ và sự bùng nổ của Thị trường chứng khoán. Tuy vậy, từ năm 2009 không chỉ riêng KBC mà hàng loạt các doanh nghiệp ở Việt Nam đều bị vướng vào vòng xoáy đầu tư ngoài ngành, đối mặt với những rủi ro trên Thị trường Tài chính, thiếu hụt dòng tiền, hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, giá cổ phiếu sụt giảm nghiêm trọng.

Đến năm 2014 – 2015, KBC là Tập đoàn thành công nhất ở Việt Nam trong quá trình tái cấu trúc nợ, thoái vốn các khoản đầu tư ngoài ngành; Các nhà đầu tư lớn trên thế giới liên tiếp lựa chọn các KCN của KBC như LG, các công ty vệ tinh của LG, Samsung, Apple; Các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư đã quay lại tài trợ vốn cho Tổng Công ty và tìm hiểu các cơ hội đầu tư, nhờ vậy KBC đã phục hồi trở lại.

### ❑ TĂNG TRƯỞNG MẠNH

Trong giai đoạn 2016 – 2019, các KCN của KBC đồng loạt bứt phá về thu hút FDI. KCN Trảng Duệ góp phần đưa Thành phố Hải Phòng đứng đầu cả nước và KCN Quang Châu góp phần đưa Bắc Giang đứng thứ 5 về thu hút FDI của Việt Nam vào năm 2016; Đến năm 2019 KCN Quế Võ, KCN Trảng Duệ với quy mô 1.013 ha đạt tỷ lệ lấp đầy 100%.

Ngoài ra, năm 2017, KBC lần đầu đưa sản phẩm Trái phiếu niêm yết trên HSX. Cho đến bây giờ, sản phẩm Trái phiếu của KBC là sản phẩm có uy tín lớn đối với các tổ chức và các cá nhân, luôn đón nhận sự quan tâm từ rất nhiều nhà đầu tư.

## ❑ GIA TĂNG GIÁ TRỊ & MỞ RỘNG LIÊN KẾT QUỐC TẾ

Giai đoạn 2020 – 2025 KBC đã vượt qua các đợt biến động mạnh của nền kinh tế & xã hội trong và ngoài nước có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của KBC như Đại dịch Covid; Sự bất ổn của Thị trường Chứng Khoán, Thị trường Vốn; Thị trường Trái Phiếu của Việt Nam năm 2022 – 2023; Chính sách Thuế Quan của Hoa Kỳ năm 2025.

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quang Châu của KBC đã đem lại kết quả kinh doanh ấn tượng vào KBC năm 2023 đạt mức Lợi nhuận sau thuế 2.245 tỷ đồng, là mức cao nhất kể từ khi niêm yết tới nay. Nhờ vậy, KBC đã thực hiện đưa dư nợ trái phiếu về 0 đồng trước ngày 30/06/2023 trong bối cảnh Thị trường Trái phiếu rơi vào tình trạng bất ổn. Trái phiếu KBC trở thành sản phẩm uy tín trên thị trường cho đến bây giờ.

Năm 2025 mặc dù bị ảnh hưởng trực tiếp bởi chính sách Thuế quan của Hoa Kỳ, Lợi nhuận sau thuế của KBC đạt 2.208,4 tỷ đồng, là mức cao thứ 2 sau năm 2023, phần lớn đến từ KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh & Cụm công nghiệp của Hưng Yên.

Hàng loạt các dự án quy mô lớn được tháo gỡ thủ tục pháp lý và cấp mới, tổng quỹ đất KCN & KĐT tăng thêm trong năm là 3.026,17 ha. Trong đó, KCN tăng thêm là 2.216,34 ha, trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hải Phòng, Cần Thơ; đặc biệt có thể kể đến Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu có quy mô 888,53 ha tại Hưng Yên và mua lại dự án Trung Tâm Thương Mại và Văn Phòng Láng Hạ tại Hà Nội.

Ngoài ra, KBC bắt đầu tham gia vào các Dự án Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2 tại tỉnh Gia Lai, hợp tác phát triển dự án Trung tâm dữ liệu AI nhằm xây dựng cơ sở hạ tầng và cung nguồn năng lượng sạch để thu hút các Nhà đầu tư lớn đầu tư vào Việt Nam.



Đại diện các Thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc  
Những thành viên đã đóng góp đáng kể vào lịch sử phát hình thành và phát triển của KBC

## CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

KBC là một Công ty đại chúng, không có sở hữu Nhà Nước, trong suốt quá trình 24 năm hoạt động và phát triển, Tổng Công ty và các công ty con đã được tặng các giải thưởng tiêu biểu như sau:



01 Huân chương Lao động  
hạng Nhất



02 Huân chương Lao động  
hạng Nhì



02 Huân chương Lao động  
hạng Ba



17 Cờ thi đua xuất sắc dẫn  
đầu của Chính phủ



Một trong 50 công ty niêm yết tốt  
nhất Việt Nam do Forbes công bố  
năm 2019, 2020, 2021



Nhiều năm liền đạt  
Doanh nghiệp ASEAN  
xuất sắc

- ❑ Được Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư tặng Bằng khen về thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các KCN ở Bắc Ninh và ở Hải Phòng;
- ❑ Nhiều năm được tặng Bằng khen và Cờ thi đua của Chủ tịch UBND các tỉnh, thành như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Tây Ninh, Thái Nguyên, v.v vì có nhiều thành tích xuất sắc, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế xã hội của các tỉnh, thành phố;
- ❑ Được vinh danh lần thứ 3 trong Top 10 Nhà phát triển BĐS KCN tại Diễn đàn BĐS Mùa Xuân do Hiệp hội BĐS Việt Nam, Tạp chí điện tử BĐS Việt nam và Viện nghiên cứu BĐS Việt Nam phối hợp tổ chức;
- ❑ Được Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh, Công an tỉnh Bắc Ninh và Sở Lao động Thương binh Xã hội tỉnh Bắc Ninh tặng Giấy khen vì đã có thành tích xuất sắc trong Hội thao kỹ thuật nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ lực lượng PCCC cơ sở trong KCN Quế Võ; có thành tích xuất sắc trong công tác an toàn, vệ sinh lao động;
- ❑ Là một trong số 15 doanh nghiệp được nhận Bằng khen của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vì thành tích nhiều năm liên tục đạt giải Báo cáo thường niên tốt nhất;
- ❑ Được Ban chấp hành Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh tặng bằng khen vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua lao động giỏi và xây dựng tổ chức Công đoàn vững mạnh;
- ❑ Các công ty con của KBC cũng nhận được Bằng khen, Cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu Chính phủ vì thành tích xây dựng và phát triển KCN.



## NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Khách hàng đặt bút ký hợp đồng với chúng tôi không chỉ vì lợi ích đầu tư hay chất lượng dịch vụ sẵn có. Chúng tôi chinh phục đối tác bằng sự tận tụy trong dịch vụ và bản lĩnh đáp ứng những tiêu chuẩn riêng biệt, dù là khắt khe nhất.

### Thương hiệu KINHBAC CITY

Với 24 năm kiến tạo và phát triển, KINHBAC CITY đã khẳng định vị thế là lựa chọn ưu tiên hàng đầu của các doanh nghiệp FDI khi đầu tư tại Việt Nam. Tính đến hiện tại 5 khu công nghiệp trọng điểm (tại Bắc Ninh và Hải Phòng) với quy mô **1.529 ha**, nơi quy tụ hàng trăm Tập đoàn đa quốc gia đã đạt tỷ lệ lấp đầy 100% & 1 KĐT Trảng Duệ với diện tích 42,058 ha đã đạt tỷ lệ bán hàng 98% .

Ngoài ra, các nhà đầu tư gián tiếp (FII) khá quan tâm đến KBC với tỷ lệ sở hữu cổ phiếu KBC của các nhà Đầu tư nước ngoài là 10,95% (theo Danh cách cổ đông chốt ngày 17/03/2026).

Bằng mô hình kinh doanh đặc quyền và bề dày kinh nghiệm quản trị, chúng tôi không ngừng gia tăng giá trị doanh nghiệp trong nước và quốc tế, thực hiện sứ mệnh thu hút dòng vốn FDI, FII đầu tư vào Việt Nam.

### Quan hệ nhà đầu tư

Với KBC, mỗi cuộc gặp gỡ đều là một cơ hội hợp tác quý báu. Chúng tôi sẵn sàng đón tiếp, chia sẻ, đồng hành cùng các nhà đầu tư, các cổ đông, các khách hàng và các đối tác, v.v.

### Tạo lập Quỹ đất lớn

Với mục tiêu đưa vùng đất khó khăn, kinh tế nghèo nàn trở nên giàu có, thịnh vượng, KBC đã biến những địa phương nghèo thành thủ phủ công nghiệp hiện đại, xây dựng niềm tin với Chính quyền và nhân dân. Chính sự đồng thuận này là "chìa khóa" giúp KBC tạo lập được quỹ đất 9.230,13 ha đất KCN, bằng 6,32% quỹ đất KCN cả nước; 2.280,23 ha đất KĐT tại các tỉnh, thành ở cả ba miền và 235,23 ha đất phục vụ xây dựng nhà máy đủ để khai thác giá trị gia tăng trong vòng 10 năm tới, đồng thời chúng tôi cũng không ngừng phát triển các dự án KCN, KĐT, NOXH mới và các dự án trong lĩnh vực Năng lượng xanh, trung tâm dữ liệu AI để nâng cao năng lực thu hút FDI ở tầm cao mới.

### Sản phẩm dịch vụ đa dạng, đáp ứng mọi yêu cầu khắt khe của khách hàng

+ Dịch vụ chuyên nghiệp: Lấy lợi ích của khách hàng làm cốt lõi, KBC sẵn sàng cung cấp các sản phẩm, dịch vụ phù hợp với nhu cầu đầu tư đa dạng của khách hàng, làm hài lòng tất cả các khách hàng khó tính nhất.

+ Vị thế chiến lược: Với 38 KCN & CCN có vị trí chiến lược trên toàn quốc, KBC là “bến đỗ” của các Tập đoàn tỷ đô như Canon, Foxconn, LG, JA Solar, Goertek, Luxshare, v.v;

+ Giải pháp linh hoạt: Sản phẩm bán và dịch vụ cho thuê nhà xưởng - văn phòng xây sẵn phát triển song song với sản phẩm cho thuê hạ tầng KCN nhằm rút ngắn thời gian đi vào hoạt động, giảm thiểu rủi ro cho các doanh nghiệp là vệ tinh của các Tập đoàn lớn;

+ Vận hành chuẩn mực: Hạ tầng luôn được duy tu chuyên nghiệp, đảm bảo cảnh quan hiện đại và thân thiện với môi trường;

+ Chuỗi cung ứng toàn diện: KBC tích hợp trọn gói các dịch vụ phụ trợ trong KCN từ an ninh, tài chính đến điện nước, tạo sự thuận tiện cao nhất cho nhà đầu tư;

+ KCN gắn liền với nhu cầu nhà ở: KBC phát triển các dự án KĐT và NOXH nhằm mang lại không gian sống đẳng cấp cho chuyên gia và an cư cho người lao động. Đặc biệt, để tạo giá trị cho cộng đồng, chia sẻ trách nhiệm xã hội, KBC đã hiện thực hóa mục tiêu an cư cho người lao động bằng cách triển khai thần tốc hệ thống Nhà ở xã hội (NOXH) tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Đà Nẵng và tiếp tục ở Bắc Ninh và Hà Nội trong năm tới. Trong năm 2024 – 2025, hàng nghìn căn hộ NOXH đã được bàn giao, giúp người công nhân và người thu nhập thấp yên tâm lập nghiệp.

+ KBC đã sẵn sàng hạ tầng để hợp tác/ đón nhận dự án đầu tư trung tâm dữ liệu trí tuệ nhân tạo (AI Data Center) tại KCN Tân Phú Trung, đóng góp cho sự phát triển của TP.HCM trở thành Thành phố thông minh, gia tăng lợi thế để thu hút các Tập đoàn công nghệ lớn.

+ Trong những năm tới, KBC sẽ cung cấp dịch vụ thể thao có liên kết quốc tế từ Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu.



Thiết kế Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái, sân golf Khoái Châu.  
Sự sang trọng trong thâm lặng, dấu ấn di sản vang vọng truyền đời.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hàng năm, KBC thực hiện rà soát các ngành nghề kinh doanh và thực hiện đăng ký thay đổi nếu thấy cần thiết.

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu

| MÃ NGÀNH   | NỘI DUNG                                                                              |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 6810       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| 4101, 4102 | Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở                                            |
| 4299       | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác                                            |

Loại hình sản phẩm dịch vụ chiếm 10% doanh thu của Tổng Công ty

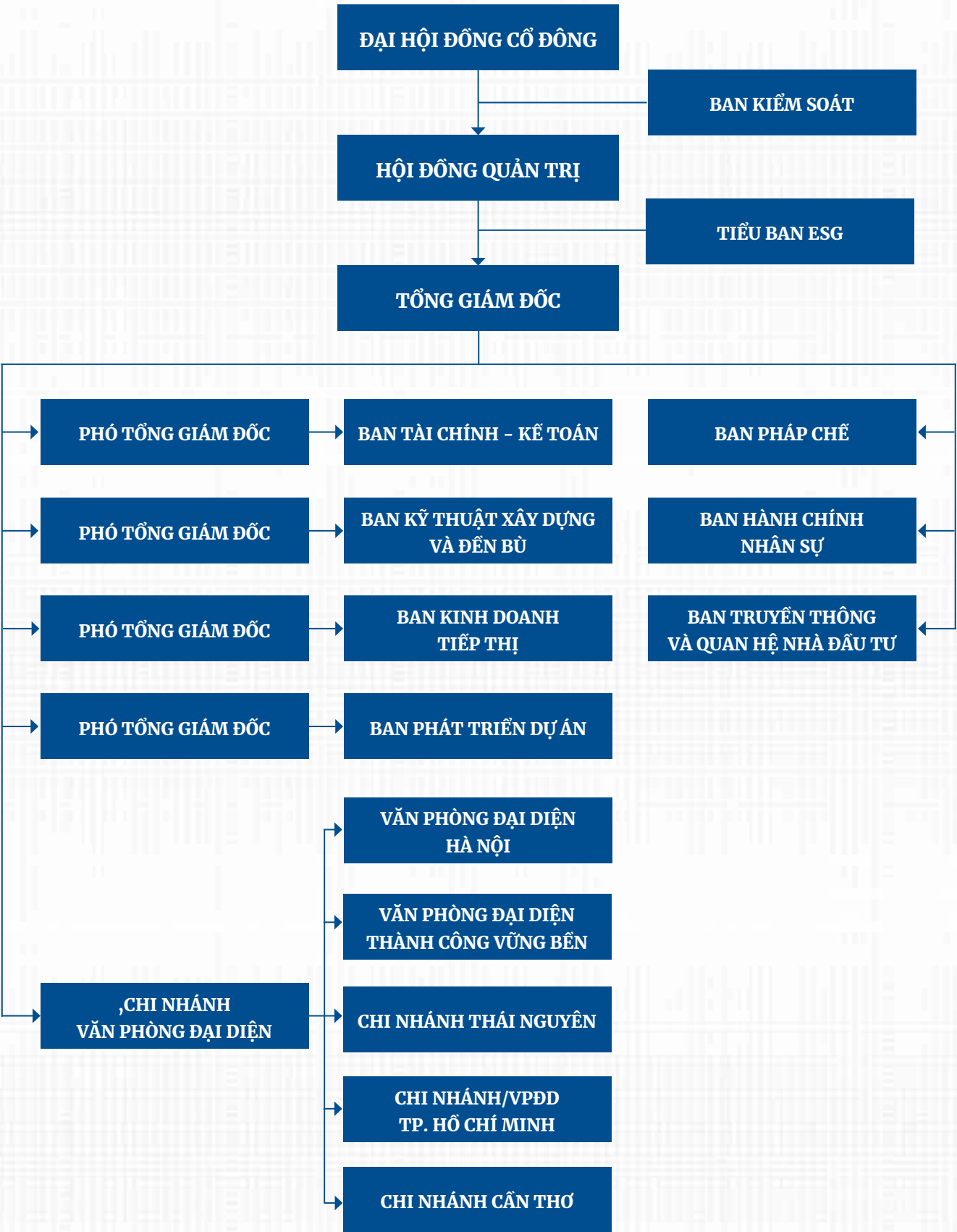
| LOẠI HÌNH SẢN PHẨM DỊCH VỤ                                                           | CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2024 | CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng                  | 37,98%                                       | 55,46%                                       |
| 2. Doanh thu chuyển nhượng BĐS                                                       | 27,62%                                       | 18,50%                                       |
| 3. Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải và tiện ích khác | 12,72%                                       |                                              |
| 4. Doanh thu hoạt động tài chính                                                     | 13,71%                                       |                                              |

Địa bàn kinh doanh chiếm 10% doanh thu của Tổng Công ty

| ĐỊA BÀN KINH DOANH         | CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2024 | CHIẾM TRÊN 10% TỔNG DOANH THU TRONG NĂM 2025 |
|----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1. Doanh thu tại Bắc Ninh  | 51,43%                                       | 26,45%                                       |
| 2. Doanh thu tại Hưng Yên  | 0,33%                                        | 36,65%                                       |
| 3. Doanh thu tại Hải Phòng | 39,61%                                       | 24,28%                                       |

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình tổ chức của KBC được tổ chức theo quy định tại khoản (a), mục (1), Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.



THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có các công ty con trực tiếp và gián tiếp như sau:

| STT                   | TÊN CÔNG TY                                                                                   | TỶ LỆ<br>BIỂU<br>QUYẾT<br>(%) | TỶ LỆ<br>LỢI<br>ÍCH<br>(%) | TRỤ SỞ CHÍNH                                                                           | LĨNH VỰC HOẠT<br>ĐỘNG KINH<br>DOANH         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| CÔNG TY CON TRỰC TIẾP |                                                                                               |                               |                            |                                                                                        |                                             |
| 1                     | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (SBG)<br><br>VĐL: 3.400 tỷ đồng           | 100                           | 96,46                      | Lô CC, Khu công nghiệp Quang Châu, phường Nếnh, tỉnh Bắc Ninh                          | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 2                     | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (SHP)<br><br>VĐL: 1.734,35 tỷ đồng        | 89,26                         | 89,26                      | Khu công nghiệp Tràng Duệ, phường An Phong, thành phố Hải Phòng                        | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 3                     | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (SCD)<br><br>VĐL: 1.181 tỷ đồng           | 74,3                          | 72,82                      | Ấp Trạm Bơm, đường Phan Văn Khải, xã Cù Chi, thành phố Hồ Chí Minh                     | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 4                     | Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)<br><br>VĐL: 12.681 tỷ đồng      | 100                           | 100                        | Khu Bãi Triều, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Hải An, thành phố Hải Phòng | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5                     | Công ty TNHH MTV Đầu tư NGD (NGD)<br><br>VĐL: 105,2 tỷ đồng                                   | 100                           | 100                        | Số 10 ngõ Hàng Bột, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội                                 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 6                     | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc (NX-KB)<br><br>VĐL: 7.100 tỷ đồng | 100                           | 100                        | Lô B7, khu Công nghiệp Quế Võ, Phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh                       | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 7                     | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tiên Dương (TDC)<br><br>VĐL: 500 tỷ đồng                    | 51                            | 51                         | Số 100 phố An Trạch, Phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội                                 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 8                     | Công ty Cổ phần Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên (HYG)<br><br>VĐL: 6.886 tỷ đồng        | 98,69                         | 96,28                      | Số 210 đường Nguyễn Văn Linh, phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên                            | Xây dựng và kinh doanh bất động sản         |

| STT       | TÊN CÔNG TY                                                                      | TỶ LỆ<br>BIỂU<br>QUYẾT<br>(%) | TỶ LỆ<br>LỢI<br>ÍCH<br>(%) | TRỤ SỞ CHÍNH                                                                                             | LĨNH VỰC HOẠT<br>ĐỘNG KINH<br>DOANH |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 9         | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Vũng Tàu (VTG)<br><br>VĐL: 1.000 tỷ đồng         | (**)                          | (**)                       | LK 28 đường Hàng Điều 1, phường Rạch Dừa, thành phố Hồ Chí Minh                                          | Xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 10<br>(*) | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc – Đồng Tháp<br><br>VĐL: 1.500 tỷ đồng | 90                            | 90                         | Lầu 7, Tòa nhà Bưu điện tỉnh Đồng Tháp, số 71A đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Đạo Thạnh, tỉnh Đồng Tháp | Kinh doanh bất động sản             |
| 11<br>(*) | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam<br><br>VĐL: 945 tỷ đồng              | 100                           | 100                        | Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội                                                 | Kinh doanh bất động sản             |
| 12<br>(*) | Công ty TNHH Logistics A&E<br><br>VĐL: 965 tỷ đồng                               | 100                           | 100                        | Tầng 2 số 1A Láng Hạ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội                                                 | Dịch vụ bưu chính                   |

(\*) Các công ty được thêm mới trong năm 2025

(\*\*) Công ty chưa được hoàn tất việc góp vốn, thông tin chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025



| STT                                                               | TÊN CÔNG TY                                                                                  | TỶ LỆ<br>BIỂU<br>QUYẾT<br>(%) | TỶ LỆ<br>LỢI<br>ÍCH<br>(%) | TRỤ SỞ CHÍNH                                                                                            | LĨNH VỰC HOẠT<br>ĐỘNG KINH<br>DOANH                 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>CÔNG TY DO KBC NĂM QUYỀN KIỂM SOÁT (CÔNG TY CON GIÁN TIẾP)</b> |                                                                                              |                               |                            |                                                                                                         |                                                     |
| 1                                                                 | Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Tân Phú Trung - Long An (SCD-LA)<br><b>VĐL: 200 tỷ đồng</b> | 100                           | 72,82                      | Số 133 Đường 835, Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh                                                           | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 2                                                                 | Công ty TNHH MTV khu công nghiệp Bắc Giang - Long An (SBG-LA)<br><b>VĐL: 200 tỷ đồng</b>     | 100                           | 96,46                      | Số 133 Đường 835, Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh                                                           | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 3                                                                 | Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (TTC)<br><b>VĐL: 271 tỷ đồng</b>   | 100                           | 89,26                      | Số 133 Đường 835, Xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh                                                           | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan |
| 4                                                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Long An (LADIC)<br><b>VĐL: 1.500 tỷ đồng</b>               | 60                            | 57,42                      | Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An                                                  | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng               |
| 5                                                                 | Công ty Cổ phần Công viên Tâm Linh Bảo Lạc (BLC)<br><b>VĐL: 100 tỷ đồng</b>                  | 65                            | 58,02                      | Thôn Ngô Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh                                               | Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ                   |
| 6                                                                 | Công ty TNHH Điện tử Quảng Yên (QEC)<br><b>VĐL: 300 tỷ đồng</b>                              | 100                           | 89,26                      | Lô NA8-2, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh | Sản xuất linh kiện điện tử                          |
| 7                                                                 | Công ty TNHH Công nghiệp chế tạo Quảng Yên (QYM)<br><b>VĐL: 250 tỷ đồng</b>                  | 100                           | 89,26                      | Lô NA8-1, Khu tổ hợp dự án nhà máy, nhà xưởng cao cấp khu Đầm Nhà Mạc, phường Liên Hòa, tỉnh Quảng Ninh | Sản xuất vòi phun động cơ máy nông nghiệp           |
| 8                                                                 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Khách sạn Hưng Yên (HYH)<br><b>VĐL: 50 tỷ đồng</b>                   | 98                            | 94,35                      | Tầng 2, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên                                     | Kinh doanh bất động sản                             |

| STT       | TÊN CÔNG TY                                                               | TỶ LỆ<br>BIỂU<br>QUYẾT<br>(%) | TỶ LỆ<br>LỢI<br>ÍCH<br>(%) | TRỤ SỞ CHÍNH                                                        | LĨNH VỰC HOẠT<br>ĐỘNG KINH<br>DOANH                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 9<br>(*)  | Công ty TNHH MTV KCN Tân Phú Trung - Tây Ninh<br><b>VĐL: 200 tỷ đồng</b>  | 100                           | 72,82                      | Số 348, tổ 13 ấp Bắc Bến Sỏi, xã Ninh Diễm, tỉnh Tây Ninh           | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan                                 |
| 10<br>(*) | Công ty Cổ phần Trump International Việt Nam<br><b>VĐL: 5.168 tỷ đồng</b> | 99                            | 95,32                      | Tầng 3, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên | Xây dựng và kinh doanh bất động sản                                                 |
| 11<br>(*) | Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh Bảo vệ Toàn cầu<br><b>VĐL: 10 tỷ đồng</b> | 79                            | 76,06                      | Tầng 4, số 210 đường Nguyễn Văn Linh, Phường Sơn Nam, tỉnh Hưng Yên | Dịch vụ bảo vệ                                                                      |
| 12<br>(*) | Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ<br><b>VĐL: 23.640 tỷ đồng</b>              | 99                            | 99                         | Tầng 2, số 1A Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội            | Xây dựng nhà, công trình đường sắt, đường bộ, công trình điện, công trình khác, ... |

(\*) Các công ty được thêm mới trong năm 2025

(\*\*) Công ty chưa được hoàn tất việc góp vốn, thông tin chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC CÔNG TY CON NĂM 2025

Tại ngày 31/12/2025, Kết quả hoạt động kinh doanh của một số công ty con như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| TÊN CÔNG TY<br>(*) | DOANH THU |           | LNST     |           | DƯ NỢ TÍN DỤNG |           | TÀI SẢN   |
|--------------------|-----------|-----------|----------|-----------|----------------|-----------|-----------|
|                    | GIÁ TRỊ   | 2025/2024 | GIÁ TRỊ  | 2025/2024 | GIÁ TRỊ        | 2025/2024 | GIÁ TRỊ   |
| SBG                | 605,62    | 24,66%    | 317,65   | 24,74%    | 9,40           | 71,21%    | 5.456,00  |
| SHP                | 2.184,67  | 586,82%   | (11,18)  | N/A       | 2.141,10       | 163,87%   | 15.857,60 |
| SCD                | 195,76    | 21,88%    | 82,75    | 20,34%    | 1.264,46       | 253,13%   | 4.727,99  |
| HYG                | 3.276,96  | 6.057,23% | 1.130,32 | 3.549,14% | 1.391,78       | 336,46%   | 16.897,59 |
| TCC                | 505,63    | 486,00%   | 395,41   | 493,03%   | 12.837,43      | 232,87%   | 27.169,16 |

(\*) Tên Công ty được chi tiết tại Mục "THÔNG TIN VỀ CÁC CÔNG TY CON"

Trên đây là các công ty con, công ty do KBC nắm quyền kiểm soát có chỉ số tài chính ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ số tài chính của Tổng Công ty trong năm 2025, trong đó tiêu biểu là:

- + Công ty HYG ghi nhận doanh thu gấp 60,57 lần so với năm trước, đến từ việc bán 93,64 ha đất CCN Chính Nghĩa, Kim Động và Đặng Lễ.
- + Công ty SHP tiếp tục ghi nhận doanh thu phần lớn từ NOXH tại Thị trấn Nễnh, Bắc Ninh và Tràng Duệ, Hải Phòng, đồng thời đang triển khai KCN Tràng Duệ 3, dự kiến ghi nhận doanh thu từ năm 2026.
- + Công ty TCC là đơn vị thực hiện dự án KĐT Tràng Cát, hiện dự án đã chuẩn bị các kế hoạch tài chính và đang được thi công hạ tầng.

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY LIÊN KẾT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các công ty liên kết trực tiếp và gián tiếp như sau:

| STT                        | TÊN CÔNG TY                                  | TỶ LỆ LỢI ÍCH (%) | ĐỊA CHỈ                                                                        | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH                                                | GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG) |
|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP |                                              |                   |                                                                                |                                                                           |                          |
| 1                          | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | 21,48%            | Lô 46, công viên phần mềm Quang Trung, phường Trung Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh.   | Đầu tư, kinh doanh hạ tầng và các thiết bị viễn thông                     | 542,15                   |
| 2                          | Công ty Cổ phần Scanviwood                   | 34%               | 565 An Dương Vương, Phường An Lạc, Tp Hồ Chí Minh                              | Chế biến đồ gỗ gia dụng để xuất khẩu                                      | 74,59                    |
| 3                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng     | 46,19%            | 61A Nguyễn Văn Cừ, phường Hải Vân, Thành phố Đà Nẵng                           | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê                  | 2.286,29                 |
| CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP |                                              |                   |                                                                                |                                                                           |                          |
| 4                          | Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2           | 22,72%            | 20 Phụng Khắc Khoan, Phường Tân Định, Thành Phố Hồ Chí Minh                    | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, hoặc đi thuê                  | 581,75                   |
| 5                          | Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Nhơn Hội       | 37,20%            | Lô A2 - 01, đường N3, KCN Nhơn Hội – Khu A, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai | Đầu tư, xây dựng kinh doanh khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch, v,v | 3.024,52                 |
| 6                          | Công ty TNHH Saigontel Long An               | 22,32%            | Ấp Tân Đông, xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh                                         | Đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN                            | 163,96                   |
| 7                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế         | 36,14%            | Tây Cánh Chân Mây, xã Chân Mây – Lăng Cô, Thành phố Huế                        | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng                              | 722,05                   |

LỢI NHUẬN & LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT NĂM 2025

Đơn vị tính: đồng

| STT       | TÊN CÔNG TY LIÊN KẾT                         | LỢI NHUẬN HOẶC LỖ ĐƯỢC CHIA TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1         | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | 79.137.748.548                                  |
| 2         | Công ty Cổ phần Scanviwood                   | 0                                               |
| 3         | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng     | 113.850.925.121                                 |
| 4         | Công ty cổ phần KCN Lê Minh Xuân 2           | (281.900.551)                                   |
| 5         | Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Nhơn Hội         | 4.297.697.027                                   |
| 6         | Công ty TNHH Saigontel Long An               | (5.777.125.499)                                 |
| 7         | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế         | 799.378.065                                     |
| Tổng Cộng |                                              | 192.026.722.711                                 |

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025

Các công ty liên kết đều đang là chủ đầu tư các dự án KCN, KĐT, NOXH tiềm năng, với tổng diện tích các KCN của Công ty liên kết là 2.275,72 ha, tổng diện tích KĐT và NOXH là 450 ha. Trong đó, có một số KCN đã lấp đầy như KCN Hòa Khánh mở rộng – Đà Nẵng, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn giai đoạn 1 – Bắc Ninh, còn lại các dự án khác đã và đang bắt đầu đưa vào kinh doanh và đầu tư mới, hoàn thiện thủ tục pháp lý. Do đó, việc nắm giữ các khoản đầu tư tại Công ty liên kết là chiến lược dài hạn, đa dạng hóa vị trí các KCN, KĐT, NOXH của Tổng Công ty, đồng thời KBC sẵn sàng nâng tỷ lệ sở hữu khi các dự án của công ty liên kết bắt đầu phát triển mạnh.



KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Bắc Ninh



## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

### ▣ Các mục tiêu chủ yếu

Bước sang năm 2026, KBC không chỉ dừng lại ở vai trò "Nhà phát triển hạ tầng" mà còn chuyển mình mạnh mẽ với các trụ cột sau:

- + Tập trung phát triển các dự án KCN – KĐT – NOXH và ghi nhận doanh thu tại KCN Trảng Duệ 3, KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh, KCN Quế Võ mở rộng 2, CCN phụ trợ Trảng Duệ, CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động, KCN Kim Thành 2 – giai đoạn 1, KCN Lộc Giang, KCN Phú Bình, KCN Tân Phú Trung, KĐT và dịch vụ Trảng Cát, các dự án NOXH hiện hữu và cấp mới tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Hà Nội...
- + Triển khai đầu tư dự án Nhà máy điện gió Vân Canh 1 và Vân Canh 2 tại tỉnh Gia Lai với mục tiêu giảm phát thải và tăng cường an ninh năng lượng, phù hợp với định hướng quốc gia về chuyển dịch năng lượng xanh, đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư lớn trong các KCN muốn tiêu thụ năng lượng sạch;
- + Đẩy nhanh tiến độ dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái và sân golf Khoái Châu nhằm cung cấp dịch vụ thể thao liên kết quốc tế và các sản phẩm nhà ở sang trọng; hợp tác xây dựng Trung tâm dữ liệu ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI đầu tiên tại KCN Tân Phú Trung, v.v.



### ▣ Chiến lược phát triển trung hạn và dài hạn

Đứng trước tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động, KBC đặt trọng tâm chiến lược phát triển xoay quanh các mục tiêu chính sau:

- + Tối ưu hóa sản phẩm: Phát triển hệ sinh thái sản phẩm, dịch vụ đa dạng, đáp ứng những tiêu chuẩn khắt khe nhất của các Tập đoàn đa quốc gia cũng như phù hợp với xu thế Xanh, Sạch, Tuần hoàn và phát triển bền vững;
- + Năng lực thực thi: Tập trung tích lũy nguồn lực tài chính và phát triển đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, đảm bảo đủ nội lực triển khai đồng loạt các đại dự án KCN – KĐT – NOXH – Khu Phúc hợp Đô thị & Sân Golf quy mô lớn;
- + Vị thế thương hiệu: Khẳng định uy tín KINHBAC CITY trên bản đồ đầu tư quốc tế trong lĩnh vực thu hút nguồn vốn FDI không chỉ trong lĩnh vực đầu tư vào các KCN mà còn cả các KĐT, Khu dịch vụ, duy trì vai trò doanh nghiệp dẫn đầu trong quản lý và phát triển Khu công nghiệp gắn liền Khu đô thị và Khu Dịch vụ;

### ▣ Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- + **Môi trường:** Ưu tiên thu hút các khách hàng/ nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghệ cao, phát triển KCN, KĐT, KDV, KPH hướng đến giảm thiểu phát thải và ô nhiễm môi trường cũng như đầu tư xây dựng hạ tầng công cộng bao gồm hồ điều hòa, hạ tầng giao thông, v.v, góp phần cải thiện cảnh quan và môi trường sống tại địa phương;
- + **Xã hội:** Đẩy mạnh các dự án NOXH và Khu TĐC, giúp người thu nhập thấp và lực lượng lao động di cư sớm ổn định cuộc sống; Gián tiếp tạo ra hàng nghìn việc làm ổn định, đồng thời đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước và thúc đẩy kinh tế – xã hội tại các địa bàn có dự án của KBC;
- + **Cộng đồng:** Chia sẻ trách nhiệm thông qua các chương trình thiện nguyện, cứu trợ thiên tai, xây dựng trường học, lan tỏa giá trị nhân văn và trách nhiệm xã hội dưới nhiều hình thức thiết thực.

Các dự án hiện hữu đủ để KBC khai thác giá trị gia tăng trong vòng 10 năm tới

## CÁC LOẠI RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN TỔNG CÔNG TY

Trong quá trình hoạt động kể từ khi thành lập, Tổng Công ty đã trải qua các loại rủi ro, vừa là những bài học vừa là thách thức đã giúp Tổng Công ty chuyển mình, phát triển mạnh mẽ hơn.

+ **Rủi ro Pháp lý và Thích ứng chuyển đổi xanh:** Đây là loại rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với KBC: Quy trình phê duyệt dự án kéo dài; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng, chồng chéo gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất; thay đổi các quy định về giá đất đến bù, v.v. Ngoài ra, áp lực đáp ứng các rào cản kỹ thuật về ESG từ thị trường quốc tế và sự ưu tiên “hệ sinh thái xanh” từ các tập đoàn FDI cũng đặt ra thách thức lớn về tốc độ chuyển đổi hạ tầng, trực tiếp ảnh hưởng lên khả năng cạnh tranh của KBC với các nước trong khu vực.

+ **Rủi ro từ thu hút FDI:** Trong nhiều thập kỷ qua, Việt Nam là điểm đến của các doanh nghiệp FDI lớn trên thế giới. Tuy nhiên, trên thực tế rủi ro từ thu hút FDI đã xảy ra như: Do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, các Tập đoàn FDI không thể đến Việt Nam; Các chính sách ưu đãi cho nhà đầu tư nước ngoài thay đổi; Căng thẳng địa chính trị và thay đổi chính sách thương mại từ các nền kinh tế lớn tiếp tục tái định hình chuỗi cung ứng, v.v; cũng là thách thức cho Việt Nam nói chung và KBC nói riêng. Trong năm 2055, rủi ro do chính sách Thuế quan của Hoa Kỳ đã làm cho một số KCN của KBC chưa thể ghi nhận doanh thu như kế hoạch.

+ **Rủi ro tài chính:** Rủi ro nổi bật nhất trong giai đoạn gần đây do thị trường vốn bất ổn, chính sách tiền tệ thắt chặt đột ngột, điển hình vào năm 2022 – 2023 khiến KBC phải ưu tiên sử dụng toàn bộ nguồn thu từ hoạt động kinh doanh đưa dư nợ Trái phiếu đang lưu hành về 0 đồng; Rủi ro này đang tái diễn từ đầu năm 2026 khiến thanh khoản hệ thống ngân hàng thiếu hụt, đẩy lãi suất lên cao đối với lĩnh vực BĐS, khiến cho KBC đã phải lên các

Phương án thu xếp vốn từ các kênh khác hoặc tái cấu trúc các khoản nợ, v.v.

+ **Rủi ro khác:** Các KCN của KBC đã gặp các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai (bão làm tốc mái các căn nhà xưởng, cháy nổ, v.v); đình công làm ngừng trệ hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, gây bất ổn an ninh; các công ty đang hoạt động trong KCN bị giải thể, phá sản; dịch bệnh, chiến tranh làm ảnh hưởng đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của các doanh nghiệp FDI; ô nhiễm môi trường (các doanh nghiệp trong KCN chưa tuân thủ về việc xử lý chất thải, xả thải đúng quy trình, v.v).

KBC đặt ưu tiên hàng đầu vào việc thiết lập hệ thống quản trị **rủi ro chủ động** đảm bảo mọi dự án đều triển khai trên nền tảng pháp lý vững chắc, sẵn sàng nguồn vốn để thanh toán nợ đến hạn và giải ngân cho các dự án khi cần, hài hòa lợi ích các bên.

Trong hoạt động vận hành, KBC thực thi nghiêm ngặt các tiêu chuẩn an toàn lao động và phòng chống cháy nổ thông qua chương trình đào tạo chuyên sâu và bảo trì hệ thống kỹ thuật xuyên suốt. Công tác kiểm soát tác động môi trường cũng được thực hiện định kỳ, cam kết đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn môi trường trong toàn bộ khu vực hoạt động.



PHẦN II: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025  
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

| CHỈ TIÊU                                                   | 2024     | 2025     | SO SÁNH<br>2025/2024 |
|------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------|
| Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ                        | 2.775,77 | 6.687,13 | 240,91%              |
| Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng            | 1.250,62 | 4.375,89 | 349,90%              |
| Doanh thu chuyển nhượng BDS                                | 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%               |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              | 451,29   | 678,60   | 150,37%              |
| Thu nhập khác                                              | 49,62    | 332,78   | 670,66%              |
| Lợi nhuận/Lỗ trong công ty liên kết, liên doanh            | 15,91    | 192,03   | 1.206,73%            |
| Tổng doanh thu                                             | 3.292,59 | 7.890,54 | 239,64%              |
| Tổng lợi nhuận sau thuế                                    | 423,03   | 2.208,14 | 521,98%              |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Công ty mẹ                  | 381,92   | 2.103,63 | 550,80%              |

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 5,2 lần so với năm 2024.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị: Tỷ đồng

| CHỈ TIÊU           | KẾ HOẠCH 2025 | THỰC HIỆN 2025 | HOÀN THÀNH |
|--------------------|---------------|----------------|------------|
| Tổng doanh thu     | 10.000        | 7.890,54       | 78,91%     |
| Lợi nhuận sau thuế | 3.200         | 2.208,14       | 69%        |

Nguyên nhân 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, v.v

## TỔ CHỨC NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) NHIỆM KỲ 2022 -2027

#### ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM - CHỦ TỊCH HĐQT



#### Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT

*Đã tham gia nhiều diễn đàn kinh tế hàng năm để chia sẻ cho cộng đồng những góc nhìn sâu, rộng, đa chiều về kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước*

Ông **Đặng Thành Tâm** sinh năm 1964, được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ ngày thành lập Công ty. Ông tốt nghiệp kỹ sư Hàng Hải tại Đại học Hàng Hải, Hải Phòng và có bằng cử nhân luật, cử nhân quản trị kinh doanh của Trường Henley, Anh Quốc và thành thạo tiếng Anh.

Ông đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhất; Huân chương Lao động hạng Nhì; Huân chương Lao động hạng Ba; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ Thi đua Toàn quốc; 3 Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ; được ngài Mitsuo Sakaba – Đại sứ Nhật Bản tại Việt Nam trao tặng Bằng khen của Nhật Hoàng và Kỷ niệm chương ghi nhận sự đóng góp to lớn vào sự phát triển của mối quan hệ Nhật – Việt và trở thành doanh nhân đầu tiên của Việt Nam vinh dự nhận được phần thưởng cao quý này; được tặng nhiều Bằng khen của các Bộ, Cơ quan ngang Bộ, UBND các Tỉnh, các Tổ chức, Hiệp hội; được công nhận Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp Tỉnh năm 2008; liên tục giữ Danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu và Cúp Thánh Gióng; đã từng là đồng Chủ tịch Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam – Nhật Bản (Diễn đàn do Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn thành lập); Phó Chủ tịch Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia; được Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bổ nhiệm làm Thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC); được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp Chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ; và là thành viên tư vấn đối tác chiến lược trong Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF GCC Partner Member Advisory Board); được trao tặng giải thưởng “Ernst & Young – Bản lĩnh doanh nhân lập nghiệp Việt Nam 2011” và là Đại biểu Quốc hội khóa XIII.

Ông Đặng Thành Tâm không chỉ là một doanh nhân mà còn là một nhà ngoại giao có tầm ảnh hưởng trên trường quốc tế. Đặc biệt Ông thường tham gia nhiều diễn đàn kinh tế hàng năm với tư cách là diễn giả để thảo luận về các giải pháp từ việc đổi mới sáng tạo, ứng dụng công nghệ, cải tiến quy trình và tái cấu trúc vận hành nhằm gia tăng năng suất đến đầu tư và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, v.v. Ông có nhiều ý kiến đóng góp, chia sẻ cho cộng đồng những góc nhìn sâu, rộng, đa chiều về kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 52.116.665 cổ phiếu, chiếm 5,53% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

#### BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG - THÀNH VIÊN HĐQT KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC



#### Bà Nguyễn Thị Thu Hương Tổng Giám đốc & Ngài Liu Shih-Chung – Trưởng Đại diện Văn phòng Kinh tế và Văn hóa Đài Bắc tại Việt Nam

Bà **Nguyễn Thị Thu Hương** sinh năm 1971 – được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 27/4/2012. Bà có bằng Tiến sĩ Kinh tế và bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, thành thạo tiếng Trung và tiếng Anh. Bà nắm rõ những điểm mạnh, điểm yếu của Tổng Công ty, từ đó chèo lái KBC vượt qua những năm tháng khó khăn, xây dựng nền tảng phát triển vững bền cho KBC trong hơn hai thập kỷ qua.

Bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực ngoại giao, có vai trò quan trọng trong công tác xúc tiến quan hệ đầu tư với các Tập đoàn lớn cũng như kiểm soát hoạt động kinh doanh tại từng KCN. Ngoài ra, Bà luôn chú trọng đến tinh thần làm việc trách nhiệm, tính kỷ luật và tinh thần đoàn kết của Tập thể cán bộ của Tổng Công ty.

Bà đã được tặng Huân chương Lao động hạng Nhì, hạng Ba của Chủ tịch nước CHXHCN Việt Nam; nhiều lần được nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ, của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Danh hiệu Chiến sĩ thi đua cấp tỉnh; liên tục nhiều năm được tặng Bằng khen của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh, tỉnh Thái Nguyên, TP. Hải Phòng; Được tặng nhiều Giấy khen của Ban quản lý các KCN, Liên đoàn lao động tỉnh Bắc Ninh, Giấy khen của Tổng cục thuế và của Cục thuế tỉnh Bắc Ninh; Bà cũng vinh dự là đại diện tham gia “Hội nghị những nhà lãnh đạo trẻ Khu vực châu Á – Thái Bình Dương”; “Hội nghị Nữ Doanh nhân Châu Á”; “Nữ Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu – Cúp Bông hồng vàng”.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 399.304 cổ phiếu, chiếm 0,04% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**ÔNG HUỖNH PHÁT – THÀNH VIÊN HĐQT**

Ông Huỳnh Phát sinh năm 1966 có bằng Cử nhân Tài chính Kế toán. Ông Phát tham gia HĐQT của KBC từ ngày 14/06/2013 với tư cách là thành viên độc lập. Tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 lần 1 tổ chức ngày 10/2/2022, ĐHĐCĐ đã tiến hành bầu HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027, theo đó Ông Huỳnh Phát không còn là thành viên HĐQT độc lập, nhưng ông tiếp tục là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027. Với kiến thức chuyên ngành về lĩnh vực tài chính kế toán và nhiều năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực kinh doanh KCN, ông đã đóng góp những ý kiến giá trị về nhiều mặt và đảm bảo việc quản trị rủi ro trong mỗi quyết định của HĐQT.

**Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**ÔNG LÊ HOÀNG LÂN – THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Ông Lê Hoàng Lê sinh năm 1975, được bầu là thành viên HĐQT độc lập vào ngày 10/02/2022. Ông Lê có bằng Cử nhân Kinh tế, Chứng chỉ Kiểm toán viên và bằng Thạc sỹ Tài chính Kế toán. Với kiến thức trong lĩnh vực tài chính, kiểm toán cùng nhiều năm kinh nghiệm làm quản lý tại các Quỹ đầu tư, Ngân hàng, ông Lê luôn đưa ra những quan điểm độc lập trong các cuộc họp HĐQT và những đánh giá khách quan trong mọi hoạt động quản trị công ty.

**Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**BÀ ĐẶNG NGUYỄN QUỲNH ANH – THÀNH VIÊN HĐQT**

Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh sinh năm 1996, được bầu là thành viên HĐQT vào ngày 10/02/2022. Bà có bằng Cử nhân Kinh tế tại The University of Texas at Austin. Bà Quỳnh Anh là người có kiến thức tốt, được đào tạo bài bản, đã và đang đóng góp vào quá trình kết nối KBC với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy thu hút đầu tư và thu xếp vốn. Là Lãnh đạo trẻ và năng động trong đội ngũ Lãnh đạo của KBC, bà tiên phong trong việc áp dụng công nghệ số vào quản trị, giúp KBC vững bước phát triển và thịnh vượng trong kỷ nguyên mới.

Ngoài ra, Bà còn là chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo, là thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc – công ty con của KBC; đồng thời Bà còn được bổ nhiệm là Trưởng Tiểu ban Môi Trường, Xã Hội và Quản Trị ESG của Tổng Công ty ngày 26/01/2025.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 13.333.333 cổ phiếu, chiếm 1,42% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**Số lượng cổ phiếu đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo: 39.239.852 cổ phiếu, chiếm 4,17% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**



**Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch HĐQT & Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – Thành viên HĐQT**

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG – TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(Đã trình bày tại mục Hội đồng quản trị)*

**ÔNG PHẠM PHÚC HIẾU – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ông Phạm Phúc Hiếu sinh năm 1978, được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc, kiêm Kế toán trưởng kể từ ngày 08/12/2012 và là Người được ủy quyền công bố thông tin của KBC. Ông từng là thành viên HĐQT từ ngày 26/04/2014 đến ngày 10/02/2022. Ông có bằng Cử nhân Tài chính Ngân hàng, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Ông đã gắn bó với KBC từ năm 2004, trải qua nhiều cương vị quản lý tài chính tại KBC và các công ty thành viên. Vì vậy, Ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định Ông Phạm Phúc Hiếu là một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo KBC.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ : 30.422 cổ phiếu, chiếm 0,003% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**BÀ NGUYỄN MỸ NGỌC – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KINH DOANH**

Bà Nguyễn Mỹ Ngọc sinh năm 1972, tốt nghiệp Cử nhân Ngoại ngữ và Cử nhân Tài chính Ngân hàng. Bà Ngọc đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại công ty nước ngoài trước khi gia nhập KBC vào năm 2008. Bà thông thạo tiếng Trung và tiếng Anh, với kinh nghiệm và tinh thần trách nhiệm cao, Bà Ngọc được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh của Tổng Công ty kể từ ngày 02/02/2015. Bà đã có nhiều đóng góp, thành tích xuất sắc trong việc thu hút và đàm phán trực tiếp với nhiều Tập đoàn lớn đầu tư vào các KCN của KBC.

**Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

**ÔNG ĐẶNG NGUYỄN NAM ANH – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH DỰ ÁN**

Ông Đặng Nguyễn Nam Anh được bổ nhiệm là Phó Tổng giám đốc phụ trách phát triển dự án ngày 14/03/2025. Ông tốt nghiệp chuyên ngành Kinh tế tại Đại học Texas at Austin (University of Texas at Austin). Sau khi tốt nghiệp, Ông gia nhập và tham gia nhiều vị trí trong Tập đoàn, từ đó góp phần xây dựng chiến lược phát triển cho Tập đoàn.Trong đó, Ông trực tiếp tham gia quy hoạch và phát triển Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái, sân gôn Khoái Châu; Tiếp đó, Ông tiếp tục triển khai dự án Trung tâm Dữ liệu Trí tuệ Nhân tạo (AI Data Center – AIDC) hợp tác cùng Accelerated Infrastructure Capital (AIC), thúc đẩy xây dựng nền tảng hạ tầng số và hệ sinh thái AI tại Việt Nam.

**Số lượng cổ phiếu nắm: 0 cổ phiếu, chiếm 0% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

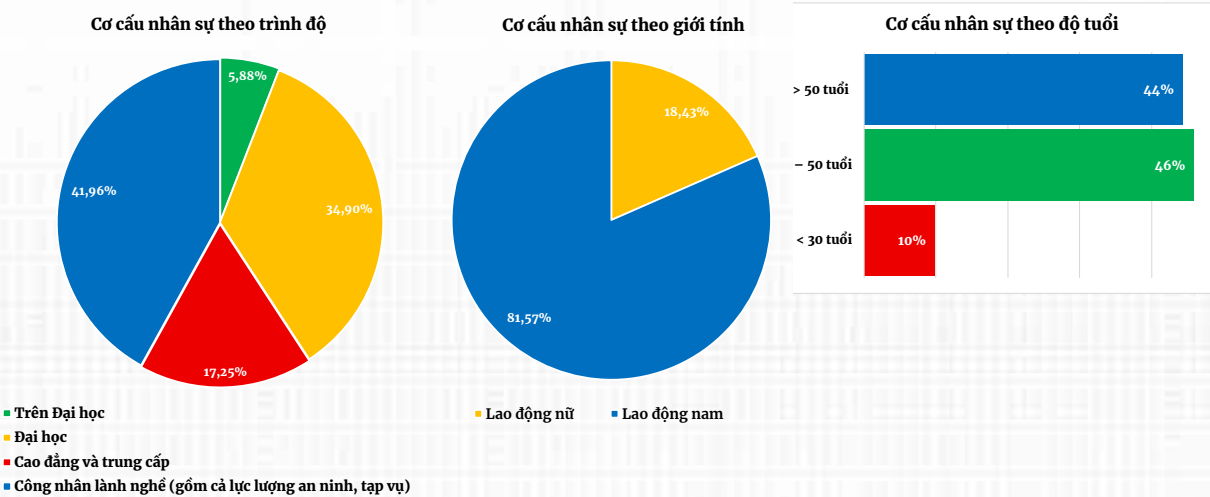
**ÔNG PHAN ANH DŨNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KỸ THUẬT**

Ông Phan Anh Dũng sinh năm 1969, là Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng kỹ thuật xây dựng của Tổng Công ty từ ngày 01/06/2011.

**Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 15.333 cổ phiếu, chiếm 0,0016% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.**

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Cơ cấu lao động tại Công ty mẹ tại ngày 31/12/2025



Tổng số nhân viên tại Công ty mẹ tính đến 31/12/2025 là 255 người, tăng thuận 29 người so với năm 2024.

Đa phần cán bộ nhân viên của Tổng Công ty trong độ tuổi 30 – 50 tuổi, là độ tuổi “vàng” về cả năng lực cũng như kinh nghiệm làm việc.

Tại KBC, do đặc thù ngành nghề kinh doanh kinh doanh chính thuộc lĩnh vực BDS KCN nên tỷ lệ lao động nam chiếm 81,57% tổng số nhân viên (liên quan đến các công việc như khảo sát, đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng kỹ thuật, bảo vệ, v.v).

Tuy nhiên, ở các vị trí quản lý cấp cao bao gồm HĐQT, Ban TGD, BKS và Trưởng/Phó bộ phận các phòng ban thì tỷ lệ lao động giữa nam nữ là cân đối, hài hòa. Ngoài ra, người lao động tại đây có xu hướng gắn bó lâu dài, ổn định tại Tập đoàn.



CÁC CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về tuyển dụng

KBC duy trì nguyên tắc tuyển dụng minh bạch. Các vị trí luôn được chiêu mộ rộng rãi qua các nền tảng tuyển dụng với phương châm "đúng người, được việc, gắn bó lâu dài". Trong năm 2025, 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, sẵn sàng chuyển giao trọng trách từ thế hệ dày dặn kinh nghiệm cho thế hệ trẻ đầy sáng tạo.

Về đào tạo phát triển nguồn nhân lực

Tổng Công ty luôn chú trọng việc xây dựng và duy trì một bộ máy quản lý cùng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ trong lĩnh vực phát triển các dự án, đầu tư kinh doanh, tài chính, luật, quản trị công ty, v.v. Do đó, KBC luôn chú trọng việc đào tạo nội bộ, chia sẻ kinh nghiệm cho thế hệ trẻ ở tất cả các vị trí, đồng thời khuyến khích và tạo các điều kiện cần thiết để nhân viên có thể tham gia các lớp đào tạo về kỹ năng mềm, kiến thức nghiệp vụ để nâng cao chuyên môn, sẵn sàng đáp ứng các yêu cầu làm việc tại Tổng Công ty trong hiện tại và tương lai.

Về lương, thưởng, phụ cấp và các đãi ngộ khác

Chính sách 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 như sau:

Đáp ứng các yêu cầu pháp luật: Người lao động được đóng đầy đủ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và hưởng chế độ nghỉ phép, nghỉ việc riêng, nghỉ thai sản, v.v theo Luật lao động;

Các chương trình chăm sóc sức khỏe bao gồm: Khám sức khỏe định kỳ hàng năm; Hỗ trợ ăn trưa tại văn phòng với các sản phẩm sạch được tăng gia trực tiếp; Trang bị sân bóng đá, sân tennis, sân bóng rổ, phòng tập được trang bị máy chạy bộ, có giáo viên dạy Yoga, Jumba cho toàn thể nhân viên sử dụng;

Các chính sách khác: Tổ chức các chuyến du lịch, sinh hoạt tập thể, hoạt động Công đoàn, các phụ cấp tùy theo tính chất công việc như: Phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp kiêm nhiệm, phụ cấp ăn trưa, đi lại, điện thoại, phí thuê bao điện thoại hàng tháng, Tạo điều kiện cho nhân viên tham gia các khóa đào tạo dài hạn vẫn được hưởng nguyên lương, v.v;

Hàng năm, cán bộ công nhân viên được thưởng trung bình 5 tháng lương.



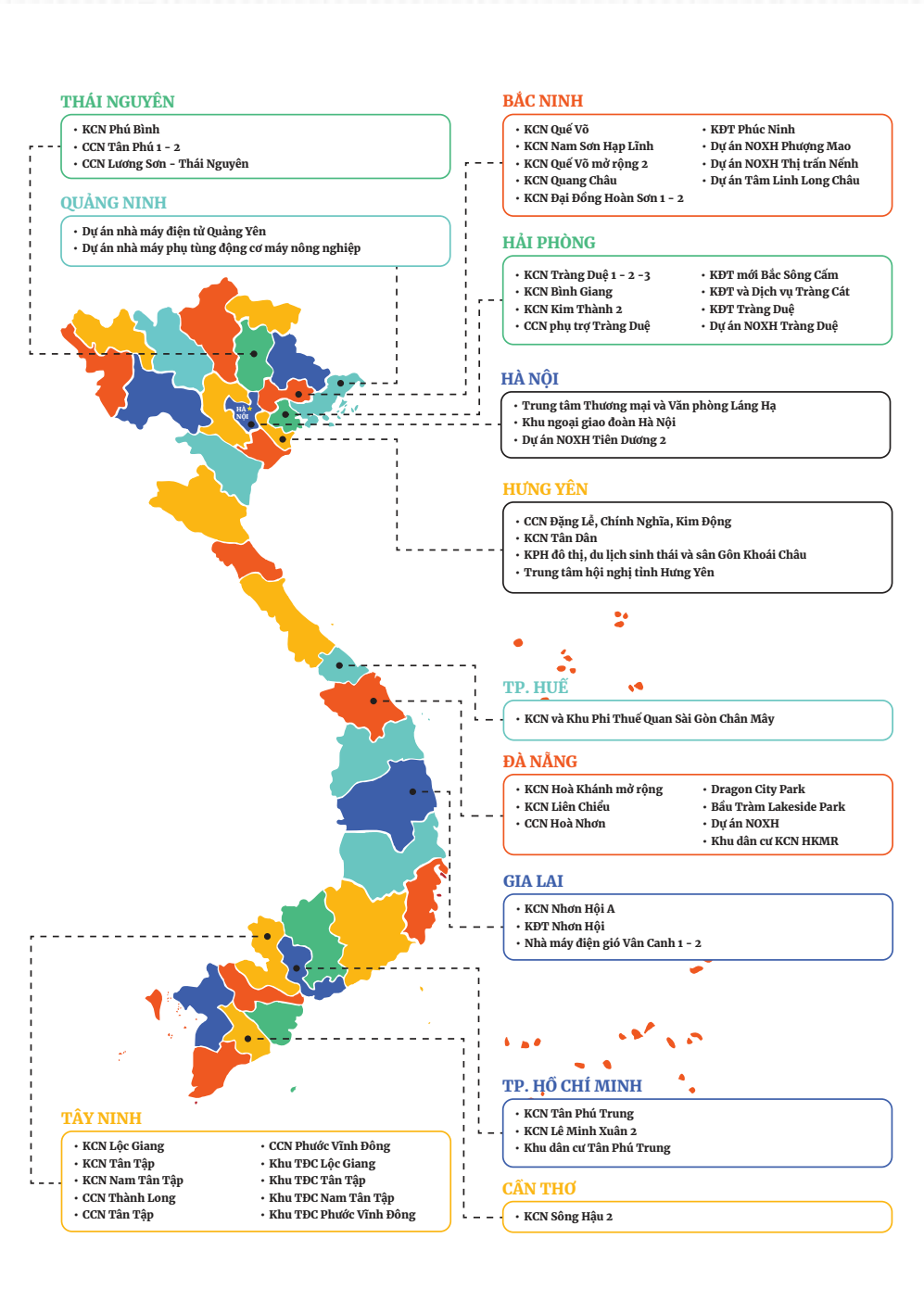
Các hoạt động du lịch – thể thao gắn kết được tổ chức hàng năm bởi Tổng Công ty

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

QUỸ ĐẤT CỦA TẬP ĐOÀN

Tổng quỹ đất của cả Tập đoàn hiện nay đang quản lý và phát triển là 9.230,13 ha đất KCN, 2.280,23 ha đất KĐT và 235,23 ha đất Dự án khác, tập trung ở cả ba miền Bắc – Trung – Nam. Song song với việc phát triển các dự án hiện tại, KBC cũng đang lập các dự án mới tại: Hưng Yên, Hải Phòng, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Đồng Tháp v.v..

Vị trí các Dự án của Tập đoàn như bản đồ dưới đây:



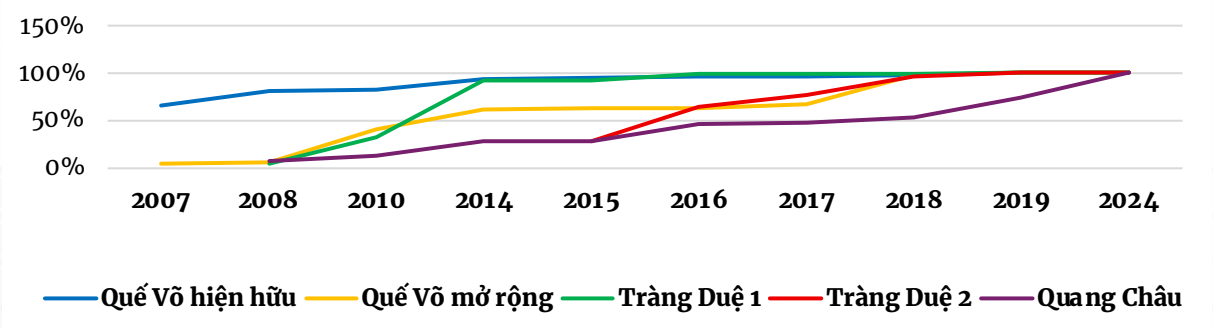
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2025

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| STT | HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ                                                                                                   | GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| I   | Hoạt động đầu tư trực tiếp vào dự án                                                                               |                  |
| 1   | Trung Tâm Thương Mại và Văn Phòng Láng Hạ                                                                          | 2.183,00         |
| 2   | KĐT và Dịch vụ Tràng Cát                                                                                           | 8.215,69         |
| 3   | Nhà ở xã hội Thị trấn Nếnh                                                                                         | 1.703,10         |
| 4   | Nhà ở xã hội Tràng Duệ                                                                                             | 1.249,56         |
| 5   | Dự án KPH đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu                                                          | 739,12           |
| 6   | KĐT mới Bắc Sông Cấm - Thủy Nguyên Hải Phòng                                                                       | 85,40            |
| 7   | Khu TĐC CCN Tân Tập                                                                                                | 90,61            |
| 8   | KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh                                                                                               | 347,33           |
| 9   | KCN Tràng Duệ 3                                                                                                    | 798,44           |
| 10  | CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động - Hưng Yên                                                                      | 1.347,89         |
| 11  | KCN Kim Thành 2 - GĐI                                                                                              | 519,95           |
| 12  | KCN Lộc Giang - Long An                                                                                            | 1.760,38         |
| 13  | Đầu tư xây dựng nút giao liên thông kết nối đường tỉnh 390, huyện Thanh Hà với đường ô tô cao tốc Hà Nội-Hải Phòng | 124,36           |
| 14  | Dự án Tâm Linh Long Châu                                                                                           | 32,59            |
| 15  | Các dự án khác                                                                                                     | 683,14           |
|     | <b>Tổng giá trị đầu tư vào dự án</b>                                                                               | <b>19.880,56</b> |
| II  | Đầu tư góp vốn của Công ty mẹ                                                                                      | 11.905,56        |
| III | Đầu tư góp vốn/ hợp tác kinh doanh của các Công ty con                                                             | 6.147,10         |

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KCN ĐÃ LẤP ĐẦY 100% DIỆN TÍCH



Đến năm 2024 KBC đã có 05 KCN với quy mô 1.529 ha được lấp đầy 100%, thu hút 279 nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Đài Loan, Trung Quốc, v.v. Trong đó:

- Tại Bắc Ninh: Hai KCN Quế Võ có tổng diện tích 611 ha, với 70 căn nhà xưởng xây sẵn có diện tích là 5.160 m2/căn, đi vào hoạt động từ năm 2003, mất 12 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, thu hút 125 nhà đầu tư. KCN Quang Châu có diện tích 516 ha, với 23 căn nhà xưởng xây sẵn, đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 15 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%, thu hút 42 nhà đầu tư.
- Tại Hải Phòng: KCN Tràng Duệ 1 có diện tích 187,8 ha, với 17 căn nhà xưởng xây sẵn có diện là 5.200 m2/căn đi vào hoạt động từ năm 2008, mất 9 năm để đạt tỷ lệ lấp đầy 100%; KCN Tràng Duệ 2 có diện tích 214,2 ha, không có nhà xưởng xây sẵn, chỉ mất 5 năm đạt tỷ lệ lấp 100%, cả hai KCN thu hút 112 nhà đầu tư.

Các KCN đã lấp đầy luôn có nguồn thu ổn định hàng năm cho đến hết vòng đời của dự án, bao gồm doanh thu dịch vụ, quản lý hạ tầng, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải. Năm 2025, tổng doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải của Tổng Công ty đạt 486,34 tỷ đồng, tăng 16,13% so với năm 2024.

KĐT Tràng Duệ đạt tỷ lệ lấp đầy 98%

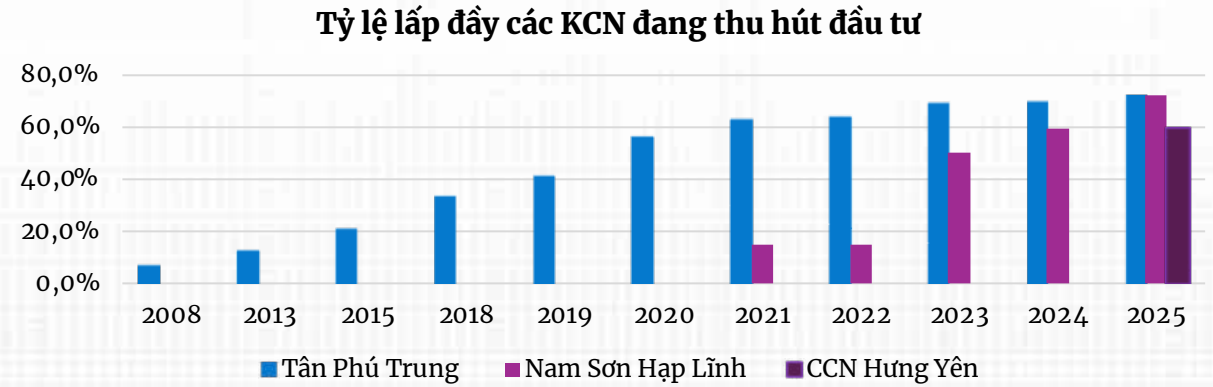
KĐT Tràng Duệ - Hải Phòng do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) làm chủ đầu tư. Dự án có quy mô có diện tích 42,08 ha, với 22,6 ha đất thương phẩm, đã bàn giao 704 lô đất và căn biệt thự liền kề, đạt tỷ lệ lấp đầy 98%. Dự án còn 10 lô (04 căn biệt thự, 06 căn liền kề) dự kiến bàn giao vào quý 2/2026 và 4,55 ha đất thương mại dịch vụ chưa đưa vào kinh doanh.



KĐT Tràng Duệ

CÁC KCN ĐANG TRIỂN KHAI

Tỷ lệ lấp đầy các KCN đang thu hút đầu tư



KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh tại Bắc Ninh có vị trí địa lý thuận lợi, tiếp giáp với đường quốc lộ 18B, cách nhà máy Samsung 15 km, thuận lợi về kết nối giao thông với cảng biển, sân bay, là điểm đến được nhiều nhà đầu tư quan tâm với nhu cầu cao có khả năng lấp đầy nhanh chóng trong thời gian tới, dự án có quy mô như sau:

- + Tổng diện tích: 300 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 204,1 ha
- + Tổng diện tích đất đã cho thuê: 147,63 ha
- + Diện tích đất cho thuê năm 2025: 26,32 ha
- + Tỷ lệ lấp đầy: 72,3%

Tính đến 31/12/2025, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh là 1.969,16 tỷ đồng, trong đó năm 2025 đầu tư 347,3 tỷ đồng cho việc đền bù, làm hạ tầng, xây dựng nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải.

Kế hoạch của dự án: Thực hiện đền bù 55 ha diện tích còn lại, hoàn thiện hạ tầng, thu hút đầu tư để đạt tỷ lệ lấp đầy 100% diện tích của dự án vào năm 2026.



Các nhà máy đang xây trong KCN Nam Sơn Hạp Lĩnh

❑ **KCN Tân Phú Trung**

KCN Tân Phú Trung do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (SCD) làm chủ đầu tư, có vị trí thuận lợi khi nằm trên mặt tiền Quốc lộ 22, cách trung tâm TP. HCM 25 km và cách sân bay Tân Sơn Nhất 15 km với quy mô như sau:

- + Tổng diện tích: 542,6 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 346,46 ha
- + Tổng diện tích đất đã cho thuê: 248,72 ha
- + Diện tích đất cho thuê năm 2025: 1,57 ha
- + Tỷ lệ lấp đầy: 71,79%

Tính đến 31/12/2025, tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ Dự án là 2.376,01 tỷ đồng, trong đó năm 2025 dự án đã đầu tư 11,32 tỷ đồng cho việc san lấp, làm đường, cấp thoát nước.

**Kế hoạch của dự án:** Đẩy mạnh thu hút đầu tư trong năm 2026; Chuẩn bị hạ tầng đầy đủ cho Dự án Trung tâm dữ liệu AI, góp phần hình thành hạ tầng số hiện đại, phục vụ nhu cầu phát triển các công nghệ mới, đồng thời thu hút các Nhà đầu tư lớn trong lĩnh vực công nghệ.



Các nhà máy đang xây trong KCN Tân Phú Trung

❑ **KCN Lộc Giang**

KCN Lộc Giang do SCD làm chủ đầu tư tại tỉnh Tây Ninh, dễ dàng kết nối với nhiều tỉnh thành lân cận và trung tâm thuộc TP. HCM.

Dự án có quy mô quy mô 466 ha, diện tích đất thương phẩm là 326,5 ha. Tổng giá trị đầu tư lũy kế của KCN này là 1.820,29 tỷ đồng, trong đó năm 2025 dự án đã đầu tư 757,87 tỷ đồng cho việc đền bù và xây dựng hạ tầng.

Dự kiến dự án được đưa vào kinh doanh từ năm 2026.



KCN Lộc Giang  
Sẵn sàng đưa vào kinh doanh từ năm 2026

❑ **CCN Hưng Yên**

CCN Hưng Yên gồm các CCN Đặng Lễ, Chính Nghĩa, Kim Động do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (HYG) làm chủ đầu tư, có vị trí chiến lược tại tỉnh Hưng Yên, giao thông thuận tiện, dễ dàng kết với các khu vực kinh tế trọng điểm phía Bắc với quy mô như sau:

- + Tổng diện tích: 225 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 159,6 ha
- + Diện tích đất cho thuê năm 2025: 96,64 ha
- + Tỷ lệ lấp đầy: 58,67%

Tổng giá trị đầu tư lũy kế của CCN này là 2.126.27 tỷ đồng, trong đó năm 2025 dự án đã đầu tư **1.347,89 tỷ đồng** cho việc đền bù giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng.

**Kế hoạch của dự án:** Tiếp tục thi công hạ tầng, đẩy mạnh thu hút đầu tư trong năm 2026, đồng thời hoàn thiện xây dựng và chạy thử 03 nhà máy nước thải.



CCN Hưng Yên có tốc độ thu hút đầu tư, hoàn thiện hạ tầng cao nhất trong năm 2025

❑ KCN Trảng Duệ 3 & Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ

KCN Trảng Duệ 3 & Cụm Công nghiệp phụ trợ Trảng Duệ do Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) làm chủ đầu tư, nằm trong Khu Kinh tế Đình Vũ Cát Hải, liên kế KCN Trảng Duệ 1 & 2 đã lấp đầy 100%.



KCN Trảng Duệ 3 và CCN phụ trợ Trảng Duệ

| TIÊU CHÍ                                        | KCN TRẢNG DUỆ 3                                                                          | CCN PHỤ TRỢ TRẢNG DUỆ |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Tổng diện tích                                  | 652,73 ha                                                                                | 58,75 ha              |
| Diện tích đất thương phẩm                       | 470,22 ha                                                                                | 39,37 ha              |
| Tổng chi phí đã đầu tư trong năm 2025           | 798,44 tỷ đồng                                                                           | 235 tỷ đồng           |
| Tổng giá trị lũy kế đã đầu tư cho toàn bộ dự án | 1.042,68 tỷ đồng                                                                         | 235 tỷ đồng           |
| Kế hoạch của dự án                              | Thu hút đầu tư, song song với hoàn thiện hạ tầng, dự kiến ghi nhận doanh thu từ năm 2026 |                       |

CÁC DỰ ÁN KCN - CCN TIỀM NĂNG

Các KCN được cấp phép trong năm 2025 đã nhanh chóng triển khai phương án đền bù, đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư, dự kiến ghi nhận được doanh thu trong năm 2026 như là:

- ❑ KCN Kim Thành 2 – Hải Phòng do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên (HYG) làm chủ đầu tư, có diện tích là 234,63 ha, diện tích đất thương phẩm là 154,47 ha, đã đầu tư trong năm 2025 là 519,44 tỷ đồng cho các hạng đền bù , làm hạ tầng v.v.
- ❑ KCN Quế Võ Mở Rộng 2 – Bắc Ninh do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP làm chủ đầu tư, có diện tích là 140,34 ha, diện tích đất thương phẩm là 96,21 ha, đã đầu tư trong Quý 1 năm 2026 là 546 tỷ đồng cho các hạng mục đền bù, làm hạ tầng
- ❑ KCN Phú Bình – Thái Nguyên do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP làm chủ đầu tư, có diện tích là 675 ha, diện tích đất thương phẩm là 465,48 ha. Dự án đang triển khai giai đoạn 1 là 190ha, đã đầu tư trong Quý 1 năm 2026 là 474,06 tỷ đồng để đền bù.

Ngoài ra, Trong năm 2026, Tập đoàn tiếp tục đẩy nhanh triển khai các KCN Bình Giang, Sông Hậu 2; Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý và phương án đền bù cho CCN – Khu Tái Định cư Tân Tập, Phước Vĩnh Đông ở Tây Ninh,v.v.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (NOXH)

❑ Các dự án NOXH đang triển khai

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) là chủ đầu tư Dự án NOXH Trảng Duệ - Hải Phòng và liên danh cùng CTCP Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang thực hiện dự án NOXH Thị trấn Nếnh – Bắc Ninh. Hai dự án được khởi công vào năm 2021 & 2023, chào đón cư dân từ đầu năm 2024, sớm hơn tiến độ 6 tháng, đóng góp đáng kể quỹ nhà ở cho người lao động gần các KCN của Tập đoàn.



Dự án NOXH Thị trấn Nếnh và NOXH Trảng Duệ

Tình hình triển khai của Dự án NOXH đang triển khai tính đến ngày 31/12/2025

|                            |                                                                                                                                         |                                                                                                  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quy mô dự án               | 3,23 ha (gồm 16 tòa chung cư cao 20 tầng 1 tầng hầm, cung cấp 5.287 căn hộ)                                                             | 31.369 m2 (10 tòa chung cư cao 15 tầng, 1 hầm, cung cấp 2.538 căn hộ)                            |
| Tổng mức đầu tư dự kiến    | 4.010,69 tỷ đồng                                                                                                                        | 1.645 tỷ đồng                                                                                    |
| Tổng giá trị đã đầu tư     | 2.381,2 tỷ đồng                                                                                                                         | 1.305,6tỷ đồng                                                                                   |
| Giá trị đã đầu tư năm 2025 | 1.703,1 tỷ đồng                                                                                                                         | 1.249,56 tỷ đồng                                                                                 |
| Quá trình triển khai dự án |                                                                                                                                         |                                                                                                  |
| Giai đoạn 1                | Xây dựng 10 tòa từ quý 4/2021, đã bàn giao & đưa vào sử dụng                                                                            | Xây dựng 03 tòa từ quý 2/2023, đã bàn giao & đưa vào sử dụng                                     |
| Giai đoạn 2                | Xây dựng 06 tòa từ quý 1/2025, dự kiến bàn giao năm 2026                                                                                | Xây dựng 04 tòa từ quý 3/2024, đã bàn giao & đưa vào sử dụng                                     |
| Giai đoạn 3                |                                                                                                                                         | Xây dựng 03 tòa từ quý 3/2025                                                                    |
| Thực hiện năm 2025         | Bàn giao 1.074 căn hộ tương đương diện tích 48.651 m2                                                                                   | Bàn giao 1.113 căn hộ tương đương diện tích 47.177 m2                                            |
| Kế hoạch năm 2026          | Dự kiến bàn giao hết các tòa thuộc lô CT1, CT2 và tiếp tục bàn giao 70% lô CT3, CT4, tương đương 1.943 căn hộ có diện tích 98.777,86 m2 | Dự kiến bàn giao và đưa vào sử dụng 3 tòa cuối, tương đương 645 căn hộ có diện tích 26.073,75 m2 |

CÁC DỰ ÁN NOXH KHÁC

Trong năm tới, KBC tiếp tục triển khai 02 dự án NOXH đã được lựa chọn là chủ đầu tư mặc dù lợi nhuận thấp, nhưng việc này giúp công nhân ổn định cuộc sống, gắn bó lâu dài với nhà máy.

- ❑ Dự án NOXH Tiên Dương 2 – Hà Nội do CTCP KCN Sài Gòn - Bắc Giang (SBG) liên danh cùng CTCP Đầu tư Phát triển Bền vững Evergreen Bắc Giang đăng ký thực hiện triển khai. Dự án có tổng vốn đầu tư gần 6.841,7 tỷ đồng, quy mô gần 39,5 ha, trong đó 12,3 ha đất NOXH và 2,3 ha đất nhà ở thương mại, tương đương 3.344 căn NOXH và 114 căn nhà ở thương mại thấp tầng là biệt thự, liền kề, cùng các công trình dịch vụ, thương mại khác.
- ❑ Dự án NOXH Phượng Mao 2 – Bắc Ninh do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP làm chủ đầu tư với diện tích 1,72 ha với tổng vốn đầu tư 1.408 tỷ đồng, gồm 03 tòa căn hộ 20 tầng nổi, tương đương 1.062 căn hộ.

CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ

❑ Dự án KĐT Tràng Cát

Dự án Đầu tư KĐT và Dịch vụ Tràng Cát do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC) là đơn vị thành lập dự án; Tổng công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc – CTCP là Nhà đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1050738888 thay đổi lần thứ 2 ngày 16/01/2025, với quy mô như sau:

- + Tổng diện tích: 584,91 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 302,5 ha.
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 69.087,05 tỷ đồng, đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất
- + Tổng giá trị lũy kế đã đầu tư: 16.907,84 tỷ đồng
- + Giá trị đầu tư trong năm 2025: 8.250,21 tỷ đồng (san lấp, thi công hạ tầng, v.v)

Kế hoạch của dự án: Đẩy nhanh tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật để đưa vào kinh doanh.



Công trường Dự án KĐT và Dịch vụ Tràng Cát

❑ Dự án Khu Thương mại dịch vụ (lô TMDV-05) thuộc KĐT Bắc Sông Cấm

Ngày 19/07/2025, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã tổ chức khởi công Dự án Khu Thương mại dịch vụ (lô TMDV-05) thuộc KĐT Bắc Sông Cấm tại thành phố Hải Phòng với tổng diện tích 47.411,83 m2, gồm: 08 tòa tháp căn hộ hỗn hợp cao 25 tầng, cung cấp khoảng 1.500 căn hộ cao cấp được thiết kế hiện đại, tối ưu công năng và trải nghiệm sống; 01 tòa hỗn hợp khách sạn cao cấp kết hợp văn phòng đồng thời tích hợp chuỗi tiện ích đa dạng như trung tâm triển lãm – hội nghị – hội thảo và trung tâm thương mại.

Trong năm 2025, dự án đã được đầu tư 85,4 tỷ đồng. Với vị trí chiến lược, dự án không chỉ là quần thể đô thị kết nối trung tâm hành chính – kinh tế, mà còn là điểm nhấn kiến trúc trên bản đồ phát triển đô thị hiện đại, thể hiện phong cách sống năng động, văn minh và bền vững trong giai đoạn phát triển mới của thành phố Hải Phòng sau sáp nhập.



Lễ khởi công Khu Thương mại dịch vụ (lô TMDV-05) & Công trường  
Dự án – KĐT Bắc Sông Cấm, Hải Phòng

❑ Dự án KĐT Phúc Ninh

Dự án Khu Đô thị mới Phúc Ninh – Bắc Ninh do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP làm chủ đầu tư, có vị trí thuận lợi thuộc trục đường cao tốc Hà Nội – Bắc Giang, cách thủ đô Hà Nội và sân bay quốc tế Nội Bài 30km, quy mô dự án như sau:

- + Tổng diện tích: 114,55 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 44,5 ha
- + Diện tích đã đền bù: 94,11 ha
- + Diện tích được bàn giao: 86,94 ha
- + Diện tích đất đã bán : 2,51 ha
- + Diện tích đang đặt chỗ: 12 ha

Tính đến 31/12/2025, dự án có giá trị đầu tư lũy kế là 1.123,81 tỷ đồng. Hiện tại, dự án đã hoàn thành 119 căn biệt thự và liền kề trên tổng số 150 căn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 121 lô đất. Tuy nhiên, do cơ quan quản lý chưa xác định được tiền thuê đất còn lại phải nộp cho dự án, dẫn đến KBC chưa tiếp tục đưa dự án kinh doanh trở lại.

Kế hoạch của dự án: Phối hợp với cơ quan quản lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các thủ tục pháp lý cho dự án, đưa dự án kinh doanh trở lại; tiếp tục thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật; xây dựng hồ điều hòa, triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng, v.v.



KĐT Phúc Ninh – Bắc Ninh

❑ Dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái và sân gôn Khoái Châu

Dự án do CTCP Tập đoàn và Đầu tư Phát triển Hưng Yên (HYG) làm chủ đầu tư với quy mô như sau:

- + Tổng diện tích: 888,53 ha
- + Diện tích đất thương phẩm: 135,8 ha
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 39.787 tỷ đồng
- + Tổng giá trị đầu tư lũy kế: 739,38 tỷ đồng

Dự án dự kiến cung cấp dịch vụ thể thao có liên kết quốc tế, cùng các sản phẩm nhà ở sang trọng mang dấu ấn di sản truyền đời, được kỳ vọng góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Hưng Yên, trở thành điểm hẹn giao lưu toàn cầu.



Thiết kế Sân gôn của Dự án

❑ Các dự án khác

Ngoài các dự KĐT đã nêu, Tập đoàn còn sở hữu các dự án khác sẽ được đưa vào triển khai trong năm 2026 như: Trung Tâm Thương Mại và Văn Phòng Láng Hạ; Trung tâm Hội nghị tỉnh Hưng Yên; Các dự án Khu Tái định cư tại Tây Ninh; Tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh Dự án Dragon City Park – Đà Nẵng; Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án khác.



Dự Án Tòa nhà Láng Hạ – Hà Nội

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

❑ Tình hình tài chính

| Đơn vị: đồng                      |                    |                    |                   |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| CÁC CHỈ TIÊU                      | NĂM 2024           | NĂM 2025           | SO SÁNH 2025/2024 |
| Tổng giá trị tài sản              | 44.729.924.910.530 | 69.581.173.766.629 | 155,56%           |
| Doanh thu thuần                   | 2.775.773.466.955  | 6.687.125.604.053  | 240,91%           |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 933.928.813.747    | 2.601.169.269.717  | 278,52%           |
| Lợi nhuận khác                    | (211.402.096.255)  | 328.173.899.687    | 255,24%           |
| Lợi nhuận trước thuế              | 722.526.717.522    | 2.929.343.169.404  | 405,43%           |
| Lợi nhuận sau thuế                | 423.033.429.135    | 2.208.140.955.280  | 521,98%           |
| Tỷ lệ cổ tức                      | N/A                | N/A                | N/A               |

Theo BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025

❑ 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 (%)                                       | 22,61%   | 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%   |

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN THEO DANH SÁCH CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 17/03/2026

| CHỈ TIÊU                       | SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN |
|--------------------------------|------------------|
| Tổng số cổ phần đã phát hành   | 941.754.759      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông    | 941.754.759      |
| Cổ phiếu ưu đãi                | 0                |
| Cổ phiếu quỹ                   | 0                |
| Cổ phiếu đang lưu hành         | 941.754.759      |
| Cổ phiếu chuyển nhượng tự do   | 941.754.759      |
| Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng | 0                |

Cơ cấu cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 17/03/2026

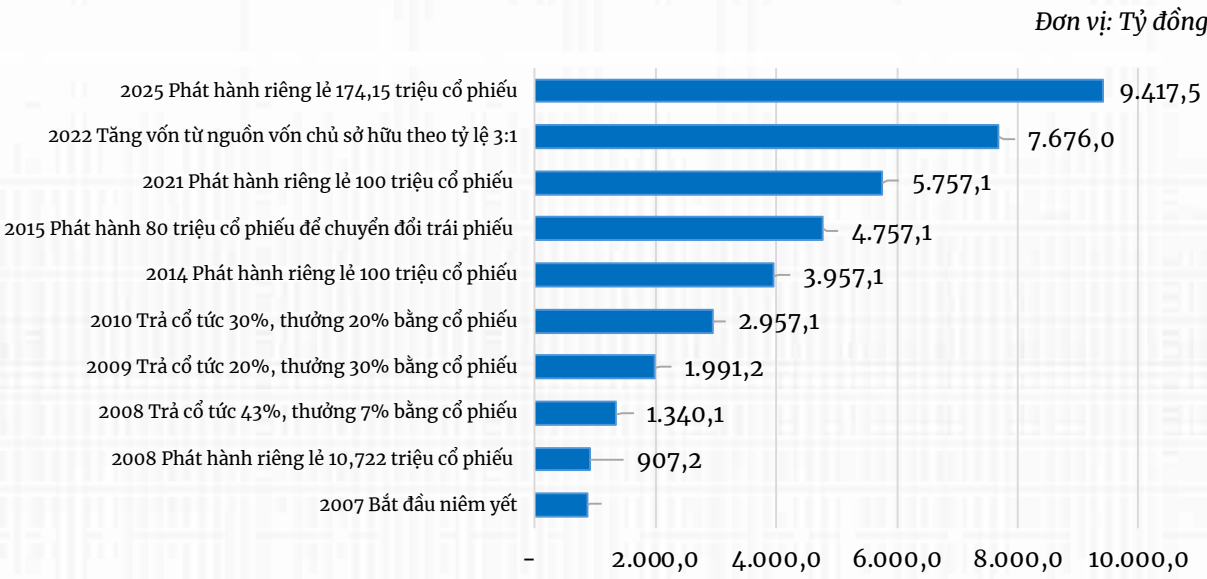
| PHÂN LOẠI CỔ ĐÔNG         | SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG | SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU | TỶ LỆ  |
|---------------------------|------------------|-------------------|--------|
| Trong nước                | 28.445           | 838.608.305       | 89,05% |
| Cá nhân                   | 25.359           | 399.066.638       | 42,38% |
| Tổ chức                   | 86               | 439.541.667       | 46,67% |
| Nước ngoài                | 434              | 103.146.454       | 10,95% |
| Cá nhân                   | 339              | 2.395.143         | 0,25%  |
| Tổ chức                   | 95               | 100.751.311       | 10,70% |
| Tổng số Cổ phiếu lưu hành |                  | 941.754.759       | 100%   |
| Cổ phiếu quỹ              | 0                | 0                 | 0,0%   |
| Tổng cộng                 | 28.879           | 941.754.759       | 100%   |

Phân loại cổ đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 17/03/2026

| TÊN CỔ ĐÔNG                                                     | SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU | TỶ LỆ  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------|
| Cổ phiếu đang lưu hành                                          | 941.754.759       | 100%   |
| Cổ đông lớn                                                     | 255.043.262       | 27,08% |
| Đặng Thành Tâm (Chủ tịch HĐQT)                                  | 52.116.665        | 5,53%  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Kinh Bắc            | 66.376.597        | 7,05%  |
| Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI                                          | 50.000.000        | 5,31%  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Xanh bền vững Châu Á Thái Bình Dương | 86.550.000        | 9,19%  |
| Cổ đông nhà nước                                                | 0                 | 0%     |
| Cổ đông nước ngoài                                              | 103.146.454       | 10,95% |
| Cổ đông nắm giữ dài hạn                                         | 302.570.515       | 32,13% |
| Cổ đông khác                                                    | 280.994.528       | 29,84% |

QUÁ TRÌNH THAY ĐỔI VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Từ khi niêm yết 2007 – 2025)



Tại ngày 31/12/2025, vốn điều lệ của KBC là 9.417,5 tỷ đồng, tăng 1.741,5 tỷ đồng so với năm 2024 thông qua hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Các yếu tố tác động lên môi trường

Trong năm 2025, Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) được thành lập do bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh – thành viên HĐQT Tổng Công ty làm trưởng ban. Tiểu ban ESG đã tích cực thực hiện các hoạt động chuyên môn như: Khảo sát, nghiên cứu, kiểm tra và xây dựng các chỉ số xanh trong các KCN; khởi động dự án “Xây dựng lộ trình phát triển bền vững và lập Báo cáo phát triển bền vững cho KBC”; Ngày 23 và 24/10/2025 Ban ESG đã kết hợp cùng Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với vai trò là đơn vị tư vấn đã tổ chức đào tạo cho cán bộ Tập đoàn kiến thức cơ bản liên quan đến ESG và cách thức triển khai báo cáo ESG tại KBC.

Ngoài ra, trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh, chúng tôi luôn tuân thủ và chấp hành mọi quy định về môi trường ở Việt Nam theo từng dự án. Ban an toàn lao động do Tổng Công ty thành lập có nhiệm vụ đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo tất cả các nguyên vật liệu sử dụng phải được thực hiện theo tiêu chuẩn xây dựng và các nghị định về xây dựng mà nhà nước ban hành. Trong hoạt động kinh doanh, hầu hết các khách hàng của chúng tôi là các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực công nghệ cao, không ống khói, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Bên cạnh đó, những sáng kiến tiết kiệm trong đầu tư và kinh doanh luôn được coi là yếu tố then chốt để giúp doanh nghiệp phát triển bền vững, giúp tối đa hóa doanh thu lợi nhuận mà vẫn đảm bảo việc vận hành toàn Tập đoàn. Cụ thể:

- Tiết kiệm chi phí marketing, truyền thông, bán hàng mà vẫn đạt doanh thu tăng trưởng;
- Bộ máy nhân sự tinh gọn; Rút ngắn các quy trình nội bộ, tiết kiệm thời gian ra quyết định;
- Sử dụng tài sản công ty như xe ô tô, máy tính, máy in, v.v hiệu quả;
- Sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện và điện mặt trời cho hệ thống chiếu sáng;

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

Lĩnh vực kinh doanh của KBC không thuộc lĩnh vực phải kiểm kê khí nhà kính theo Nghị định 06/2022/NĐ-CP và Quyết định 13/2024/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

KBC là đơn vị phát triển hạ tầng các KCN thông qua hình thức thuê nhà thầu, chúng tôi không quản lý chi tiết khối lượng vật liệu xây dựng, v.v; Không có hoạt động tái chế nguyên vật liệu được sử dụng; Không sử dụng nước tái chế và tái sử dụng, toàn bộ nước thải từ các nhà máy trong KCN được xử lý đạt tiêu chuẩn của KCN, được xả ra hệ thống thu gom KCN và được đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung để xử lý nước thải sau xử lý đạt QCVN 40/2011/BTNMT cột A xả ra môi trường.



Nhân viên Tập đoàn thực hiện thu dọn cảnh quan môi trường trong các hoạt động ESG

Những tiêu chí Tổng Công ty thống kê được

Tình hình tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ nước sạch và xử lý nước thải tại các KCN của Tập đoàn trong năm 2025 như sau:

Tại các KCN & KĐT lấp đầy 100%

| TIÊU CHÍ                             | 02 KCN QUANG CHÂU                                                                                                | 02 KCN QUẾ VÕ                                                         | 02 KCN & KĐT TRẢNG DUYỆ                                                                                                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiêu thụ điện                        | 6.740.383 KWH                                                                                                    | 3.875.907 KWH                                                         | 1.899.865 KWH                                                                                                                                  |
| Nhà máy cung cấp nước sạch           | 04 nhà máy                                                                                                       | 02 nhà máy                                                            | 01 nhà máy                                                                                                                                     |
| Công suất cung cấp nước sạch         | 39.000 m3/ngày đêm                                                                                               | 8.900 m3/ngày đêm                                                     | 10.000 m3/ngày đêm                                                                                                                             |
| Tổng lượng nước sạch tiêu thụ        | 8.254.173 m3                                                                                                     | 5.704.651 m3                                                          | 2.295.413 m3                                                                                                                                   |
| Mức tiêu thụ nước trung bình         | 22.614 m3/ngày đêm                                                                                               | 15.629 m3/ngày đêm                                                    | 6.376,1 m3/ngày đêm                                                                                                                            |
| Nguồn nước sạch bổ sung              | Chiếm 2,1% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty Hà Bắc & Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng nước DNP - Bắc Giang | Chiếm 61% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty nước sạch Bắc Ninh | Chiếm 10% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch số 2 Hải Phòng.                                                |
| Số nhà máy xử lý nước thải           | 04 nhà máy                                                                                                       | 03 nhà máy                                                            | 02 nhà máy                                                                                                                                     |
| Công suất xử lý nước thải            | 26.000 m3/ngày đêm                                                                                               | 18.000 m3/ngày đêm                                                    | 12.000 m3/ngày đêm                                                                                                                             |
| Tổng lưu lượng nước thải xử lý       | 4.776.318 m3                                                                                                     | 4.424.490 m3                                                          | 3.037.970 m3                                                                                                                                   |
| Lưu lượng nước thải xử lý trung bình | 13.086 m3/ngày đêm                                                                                               | 12.121,89 m3/ngày đêm                                                 | 8.323,2 m3/ngày đêm                                                                                                                            |
| Dịch vụ xử lý nước thải thuê ngoài   | Không                                                                                                            | Không                                                                 | Sử dụng dịch vụ của Công ty TNHH Khoa học Công nghệ Môi trường Quốc Việt và CTCP Môi trường xanh Posbee với tổng công suất 12.000 m3/ ngày đêm |
| Nhà máy đang xây dựng mới            | 01 nhà máy xử nước thải với công suất 7.000 m3/ngày đêm                                                          | Không                                                                 | Không                                                                                                                                          |

□
 Tại các KCN đang thu hút kinh doanh

| TIÊU CHÍ                             | KCN TÂN PHÚ TRUNG                                                          | KCN NAM SƠN – HẠP LĨNH                                                                                     | CCN HƯNG YÊN                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiêu thụ điện                        | 2.136.909 KWH                                                              | 1.000.334 KWH                                                                                              | 122.480 KWWH                                                                                      |
| Nhà máy cung cấp nước sạch           | 01 nhà máy                                                                 | 01 nhà máy (đã hoàn thành khu xử lý, trạm bơm nước thô và tuyến ống nước thô, chờ cấp phép khai thác v.v ) | Không có                                                                                          |
| Công suất cung cấp nước sạch         | 3.000 m3/ngày đêm                                                          | 19.000 m3/ngày đêm                                                                                         |                                                                                                   |
| Tổng lượng nước sạch tiêu thụ        | 1.20.693 m3                                                                | 1.057.271 m3 m3                                                                                            | 10.467 m3                                                                                         |
| Mức tiêu thụ nước trung bình         | 3.399 m3/ngày đêm                                                          | 2.897 m3/ngày đêm                                                                                          | 28,68 m3/ ngày đêm                                                                                |
| Nguồn nước sạch bổ sung              | Chiếm 55,26% tổng lượng nước tiêu thụ, mua từ Công ty Hạ Tầng Nước Sài Gòn | Mua 100% từ công ty nước sạch Bắc Ninh                                                                     | Mua 100% từ Công ty TNHH nước sạch Ngọc Tuấn - Nagaoka                                            |
| Số nhà máy xử lý nước thải           | 01 nhà máy                                                                 | 01 nhà máy đang xây dựng                                                                                   |                                                                                                   |
| Công suất xử lý nước thải            | 4.000 m3/ngày đêm                                                          | 18.000 m3 /ngày đêm (đã xây xong giai đoạn 1 với công suất 6.000 m3/ ngày đêm, đang vận hành thử nghiệm)   |                                                                                                   |
| Tổng lưu lượng nước thải xử lý       | 784.781 m3                                                                 | 939.143 m3                                                                                                 |                                                                                                   |
| Lưu lượng nước thải xử lý trung bình | 2.150,08 m3/ngày đêm                                                       | 2.573 m3/ngày đêm                                                                                          |                                                                                                   |
| Dịch vụ xử lý nước thải thuê ngoài   | Không                                                                      | Không                                                                                                      |                                                                                                   |
| Nhà máy đang xây dựng mới            | Không                                                                      | Không                                                                                                      | 03 nhà máy nước thải đang xây dựng tại cả 3 CCN với tổng công suất ước tính là 6.700 m3/ ngày đêm |

Tại các KCN, nhà đầu tư mua điện trực tiếp từ EVN, KBC không quản lý điện năng tiêu thụ từ khách hàng. Như vậy, Tổng lượng điện năng tiêu thụ tại các Dự án đã và đang kinh doanh của KBC là 14.875.878 KWH, tăng 9,24% so với năm 2024 do các KCN có thêm khách hàng và CCN Kim Động, Đặng Lễ, Chính Nghĩa được đưa vào kinh doanh, v.v.

Các KCN của KBC đều tự xây dựng hệ thống xử lý nước thải và các nhà máy cung cấp nước sạch với nguồn nước cung cấp chính cho các KCN là nguồn nước ngầm; Đồng thời luôn có kế hoạch xây mới, xây bổ sung các nhà máy để kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng của các khách hàng.

Trong năm 2025, KBC đều tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, KBC còn chú trọng công tác tuyên truyền tới các doanh nghiệp trong KCN tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và sử dụng điện, nước tiết kiệm, hiệu quả hướng tới sự phát triển bền vững.



**Chính sách liên quan đến người lao động**

**Số lượng lao động và mức lương trung bình:**

Tại ngày 31/12/2025, tổng số lao động tại Công ty mẹ là 255 người (cơ cấu lao động đã được trình bày tại Mục 2 Phần II Báo cáo này); Mức lương trung bình của người lao động như sau:

- ❑ Tại Công ty mẹ: 19,36 triệu đồng/ tháng
- ❑ Trung bình tại các Công ty con: 10,25 triệu đồng/ tháng

**Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.**

*Đã được trình bày tại Phần 2 Mục 2 của Báo cáo này.*

**Hoạt động đào tạo người lao động**

Tổng Công ty áp dụng chính sách đãi ngộ thỏa đáng, trọng dụng người lao động. Vì vậy, KBC đã tập hợp đội ngũ cán bộ cao cấp có kinh nghiệm thực tiễn, có năng lực trình độ cao làm nòng cốt cho đội ngũ nhân sự, đồng thời chú trọng đào tạo nhân sự nội bộ, các chuyên viên trong Tổng Công ty luôn được chia sẻ kinh nghiệm, hướng dẫn công việc từ đội ngũ nhân sự cao cấp cũng như tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên học tập nâng cao nghiệp vụ mà vẫn được hưởng nguyên lương.

Hàng năm, hầu hết các nhân viên chuyên trách của Tổng Công ty đều tham gia các lớp tập huấn do các cơ quan chủ quản tổ chức để cập nhật chính sách, quy định pháp luật; Các lớp tập huấn về nghiệp vụ bảo vệ, nghiệp vụ bảo hiểm, thuế, quy định đối với công ty đại chúng, chương trình đặc thù cho hoạt động vận hành trong KCN như phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ, nghiệp vụ bảo vệ an ninh, khóa đào tạo về vệ sinh an toàn lao động, v.v. Một số hoạt động trong năm 2025 như:

- ❑ KBC tổ chức khóa đào tạo về an toàn lao động với tổng 108 giờ đào tạo cho 235 người, huấn luyện nghiệp vụ phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ với tổng 24 giờ đào tạo cho 65 người, chương trình đào tạo về ESG trong 3 giờ cho 86 người;
- ❑ SCD đã tổ chức khóa tập huấn phòng cháy chữa cháy trong 9 giờ với 30 người tham dự;
- ❑ SBG tổ chức tập huấn an toàn, vệ sinh lao động cho toàn bộ cán bộ, công nhân trong toàn bộ ngày 31/05/2025, v.v;

Ngoài ra, các chương trình phát triển kỹ năng mềm về giao tiếp, soạn thảo hợp đồng, chăm sóc khách hàng, tham gia các hội nghị xúc tiến đầu tư, hội nghị quan hệ với nhà đầu tư đều được Tập đoàn chú trọng và cử cán bộ tham gia thường xuyên.

**Thực hiện trách nhiệm xã hội trong năm 2025**

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.



Nút giao đường tỉnh 390 với cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đã chính thức được thông xe từ ngày 12/02/2026

### PHẦN III: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA TỔNG CÔNG TY NĂM 2025

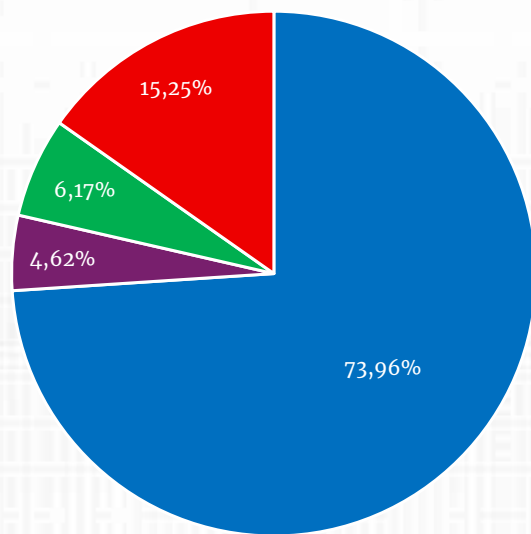
Đơn vị: đồng

| CHỈ TIÊU                                                           | CÔNG TY MẸ        | HỢP NHẤT            |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Doanh thu bán hàng và dịch vụ                                      | 1.469.242.643.438 | 6.687.125.604.053   |
| Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng                    | 1.260.699.583.431 | 4.375.885.040.784   |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                               | -                 | 1.459.919.669.687   |
| Doanh thu bán nhà xưởng                                            | -                 | 132.620.706.300     |
| Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ và xử lý nước thải | 173.412.135.151   | 486.340.724.409     |
| Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng                     | 35.130.924.856    | 232.108.314.558     |
| Doanh thu khác                                                     | -                 | 251.148.315         |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                               | (400.443.222.692) | (3.497.496.465.502) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ                               | 1.068.799.420.746 | 3.189.629.138.551   |
| Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu bán hàng (%)                         | 72,74%            | 47,70%              |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                      | 454.101.857.761   | 678.601.010.444     |
| Lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh               | -                 | 192.026.722.711     |
| Thu nhập khác                                                      | 719.690.901       | 332.789.946.627     |
| Tổng doanh thu                                                     | 1.924.064.192.100 | 7.890.543.283.835   |
| Tổng lợi nhuận sau thuế                                            | 35.188.208.061    | 2.208.140.955.280   |
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông công ty mẹ                     |                   | 2.103.625.414.463   |

Theo BCTC hợp nhất và riêng đã được kiểm toán năm 2025

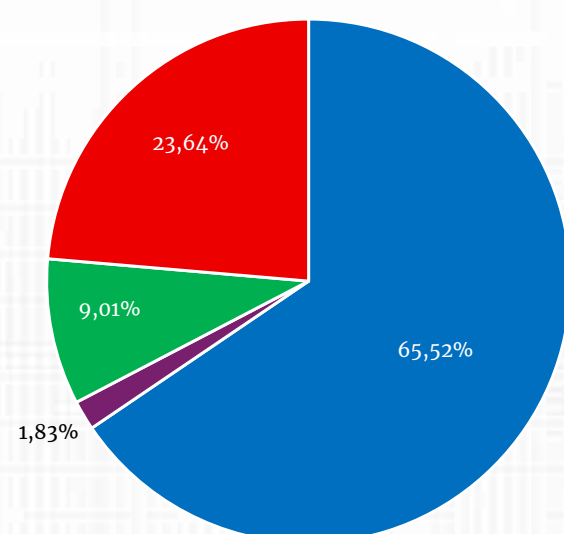
Biểu đồ cơ cấu Tổng doanh thu Công ty mẹ và Hợp nhất

CƠ CẤU DOANH THU HỢP NHẤT



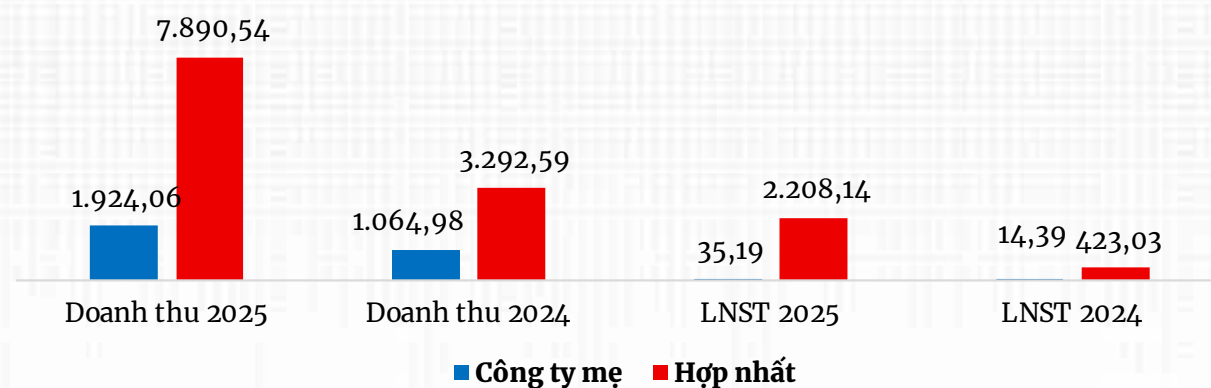
- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu bán nhà xưởng, cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải và khác, v.v.
- Doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác và phần lãi/lỗ trong công ty liên kết

CƠ CẤU DOANH THU CÔNG TY MẸ



- Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu bán nhà xưởng, cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng
- Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ xử lý nước thải và khác, v.v.
- Doanh thu hoạt động tài chính, doanh thu khác

Biểu đồ doanh thu lợi nhuận Công ty mẹ và hợp nhất Tổng Công ty 2024 – 2025



## Đánh giá kết quả kinh doanh

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.

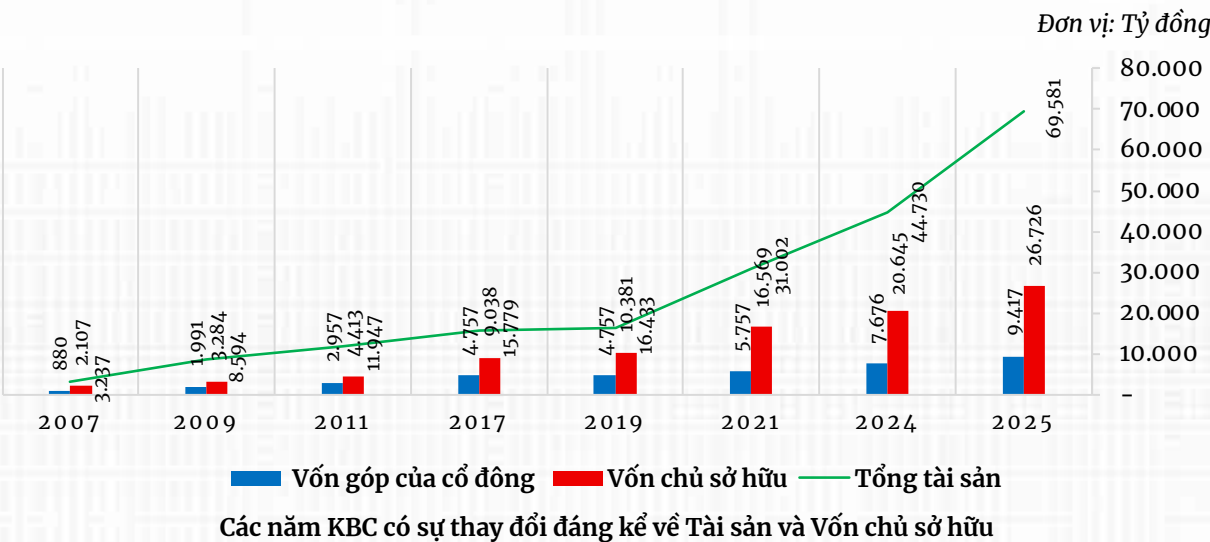
## Yếu tố chi phí ảnh hưởng đến lợi nhuận của Tập đoàn

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.



ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình Tài sản và Vốn chủ sở hữu



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.

Tình hình Nợ phải trả

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 Tràng Cát, KCN Lộc Giang, KCN Tràng 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 KPH 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.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

Cơ cấu tổ chức Tập đoàn năm 2025 có sự thay đổi đáng kể so với năm 2024. Cụ thể:

- ❑ Thành lập Tiểu ban ESG trực thuộc HĐQT
- ❑ Bổ nhiệm Ông Đặng Nguyễn Nam Anh làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án
- ❑ Thành lập 01 công ty tại Đồng Tháp & 02 chi nhánh tại Cần Thơ và Thái Nguyên
- ❑ Mua lại 02 Công ty, tỷ lệ sở hữu 100%
- ❑ Sở hữu gián tiếp 04 Công ty do các Công ty con thành lập mới.

Trong 03 năm trở lại đây, KBC liên tục mở rộng quỹ đất, được cấp phép nhiều dự án có quy mô lớn đảm bảo cho KBC khai thác giá trị gia tăng của các dự án trong vòng 10 năm tới, đa dạng hóa các sản phẩm dịch vụ, sẵn sàng tham gia vào các lĩnh vực kinh doanh mới nâng cao hình ảnh & thương hiệu.

Ngoài ra, chính sách quản lý nhân sự của năm 2025 không có nhiều thay đổi so với năm 2024. KBC là Tập đoàn có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt ổn định, duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty và vẫn đang tiếp tục tìm kiếm những nhân sự kế nhiệm để trở thành cán bộ nòng cốt, thông tin tuyển dụng được đăng tải trên các trang thông tin điện tử của KBC và các trang về tuyển dụng phổ biến để ứng viên dễ dàng tìm kiếm.



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2026

### Kế hoạch kinh doanh năm 2026

Trên cơ sở kế hoạch triển khai các dự án, kế hoạch kinh doanh từ các công ty con 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 KPH 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 ở 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.

### 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.

### Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026

Theo Nghị quyết HĐQT số: 2603/2026/KBC/NQ-HĐQT, Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2026 của KBC như sau:

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

## GIẢI TRÌNH CỦA BAN TGD ĐỐI VỚI CÁC Ý KIẾN KIỂM TOÁN: Không có

### ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TGD LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA TỔNG CÔNG TY

#### Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

KBC đã thành lập Tiểu ban ESG chuyên trách chuẩn hóa và quản lý các chỉ số đo lường về môi trường trong KCN, cũng liên tục xây mới nhà máy cung cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải để kịp thời đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp tại đây, phù hợp với tiêu chuẩn đảm bảo môi trường cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Trong KCN của KBC có 01 công ty chuyên thực hiện các công việc duy tu bảo dưỡng hệ thống đường sá trong KCN, trồng cây xanh, thu dọn rác thải vận chuyển về nơi quy định, v.v để đảm bảo KCN xanh sạch, đẹp, không ống khói, không ô nhiễm môi trường. Ngoài ra, KBC còn được chọn là chủ đầu tư Dự án Nhà máy điện gió Vân Canh 1 & 2 tại tỉnh Gia Lai, hướng tới sản xuất năng lượng sạch.

#### Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Liên quan đến người lao động, Ban TGD cho rằng người lao động tại KBC luôn được đảm bảo mức thu nhập ổn định, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, được xét tăng lương định kỳ 3 năm/lần, được tăng lương kịp thời khi lạm phát tăng cao, hoặc khi các cá nhân có thành tích xuất sắc, được trang bị thiết bị làm việc hiện đại, đầy đủ, được khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc. Các chế độ bảo

hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, v.v theo quy định pháp luật luôn được Tổng Công ty thực hiện đầy đủ và đúng hạn. Ngoài ra, người lao động được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo nâng cao chuyên môn và được trang bị hệ thống cơ sở vật chất đầy đủ phục vụ công việc.

Tuy nhiên, KBC vẫn còn có những điểm còn hạn chế như không trích các quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi để có thể thực hiện các chương trình phúc lợi như phát hành cổ phiếu thưởng cho nhân viên, hoặc tài trợ các khóa học chuyên sâu dành cho nhân viên, v.v.

#### Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

KBC đã có những đóng góp đáng kể đối với cộng đồng địa phương nơi có các KCN của KBC hoạt động như: gián tiếp tạo ra hàng nghìn công ăn việc làm, giúp người lao động ổn định cuộc sống; xây dựng các KĐT, NOXH gần các KCN để phục vụ nhu cầu nhà ở cho người lao động; hàng năm thực hiện chương trình ủng hộ xã hội tại các địa phương còn khó khăn; v.v.



Các dự án của KBC không chỉ vì lợi nhuận mà còn vì sự phát triển bền vững, lâu dài của cộng đồng địa phương và xã hội





## **PHẦN IV: BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY**

### **ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY**

#### **Hoạt động sản xuất kinh doanh**

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2025 chưa đạt kế hoạch đề ra, HĐQT vẫn đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Lãnh đạo Tổng Công ty trong năm 2025 khi đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho hai dự án trọng điểm là KĐT và Dịch vụ Tràng Cát và KCN Tràng Duệ 3 sau nhiều năm chờ đợi. Đồng thời, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã trực tiếp làm việc với các Cơ quan quản lý của các tỉnh, thành phố như: Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thái Nguyên, Gia Lai, TP. Hồ Chí Minh v.v để xúc tiến thành lập hàng loạt các dự án mới bao gồm: KCN Sông Hậu 2, KCN Kim Thành 2, KCN Quế Võ mở rộng 2, KCN Bình Giang, KCN Phú Bình, Nhà máy Điện gió Vân Canh 1 & Vân Canh 2, Trung tâm dữ liệu ứng dụng trí tuệ nhân tạo, v.v.

Với số lượng dự án bùng nổ trong năm 2025, hoạt động đầu tư của Tập đoàn cũng tăng trưởng tương đương khi tổng giá trị đầu tư trực tiếp vào các dự án là 19.880,56 tỷ đồng, gấp 5,06 lần so với năm 2024. Ngoài ra, hoạt động đầu tư của Công ty mẹ vào các công ty con là 11.905,56 tỷ đồng và tổng giá trị đầu tư của các công ty con vào các công ty khác là 6.147,10 tỷ đồng.

#### **Hoạt động đối ngoại**

Các thành viên HĐQT và Ban TGD đã tham gia 23 hội thảo, hội nghị và các chuyến công tác trong và ngoài nước để cập nhật các xu hướng phát triển tương lai trên thế giới cũng như tiến hành hoạt động xúc tiến thương mại, thu hút FDI vào Việt Nam. Tiêu biểu có thể kể đến một số hoạt động 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.

#### **Hoạt động 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; Đồng thời tạo điều kiện cho nhân viên được tham gia các khóa đào tạo theo chương trình nội bộ hoặc theo nhu cầu cá nhân nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động cũng như để xây dựng đội ngũ kế cận nối tiếp tinh thần và định hướng phát triển của Tập đoàn.

#### **Trách nhiệm đối với môi trường xã hội**

Trong năm, Tập đoàn chia sẻ trách nhiệm xã hội với tổng số tiền là **135,35 tỷ đồng**.

(Đã được trình bày tại Phần 3 của Báo cáo này)

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN LÃNH ĐẠO CỦA TỔNG CÔNG TY

Trong năm 2025, HĐQT đánh giá cao Tổng Giám đốc và Ban Lãnh đạo đã chủ động, tích cực trong việc triển khai và thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và tuân thủ các nội quy, quy chế của Tổng Công ty cũng như quy định pháp luật. Theo đó, HĐQT đã đồng hành cùng Tổng Giám đốc và Ban Lãnh đạo chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- ❑ 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

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT CHO 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 2026.
- ❑ 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 để 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 đông, 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.



PHẦN V: QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên và cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027:

| STT | THÀNH VIÊN HĐQT       | CHỨC VỤ                                              | NGÀY BẮT ĐẦU/KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT/ THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP |                                                            |
|-----|-----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|     |                       |                                                      | NGÀY BỐ NHIỆM                                                      | NGÀY MIỄN NHIỆM                                            |
| 1   | Đặng Thành Tâm        | Chủ tịch HĐQT/<br>Thành viên HĐQT<br>không điều hành | 10/02/2022                                                         |                                                            |
| 2   | Nguyễn Thị Thu Hương  | Thành viên HĐQT                                      | 10/02/2022                                                         |                                                            |
| 3   | Huỳnh Phát            | Thành viên HĐQT<br>không điều hành                   | 10/02/2022                                                         | Không còn là thành<br>viên “độc lập” từ ngày<br>10/02/2022 |
| 4   | Lê Hoàng Lân          | Thành viên HĐQT<br>độc lập                           | 10/02/2022                                                         |                                                            |
| 5   | Đặng Nguyễn Quỳnh Anh | Thành viên HĐQT<br>không điều hành                   | 10/02/2022                                                         |                                                            |

Các tiểu ban thuộc HĐQT:

Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) được thành lập thông qua Nghị quyết HĐQT số 2601/2025/KBC/NQ-HĐQT ngày 26/01/2025. Trong năm 2025, tiểu ban ESG, dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, đã triển khai các kế hoạch như sau:

- Các hoạt động nhằm hướng đến việc giảm phát thải ròng: triển khai hệ thống giám sát môi trường tự động tại các KCN, nghiên cứu khả năng áp dụng các giải pháp bền vững hướng tới phát triển mô hình KCN xanh, truyền thông văn hóa ESG bao gồm tổ chức tọa đàm và xây dựng cẩm nang “Thực hành xanh tại nơi làm việc”, lập kế hoạch giám sát định kỳ các chỉ số môi trường tại các KCN;
- Xây dựng định hướng và triển khai việc lập Báo cáo phát triển bền vững: ký kết Hợp đồng Cung cấp dịch vụ tư vấn rà soát lộ trình Phát triển Bền vững và lập Báo cáo Phát triển bền vững với Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY), đồng thời tổ chức buổi đào tạo nhằm trang bị kiến thức và giới thiệu dự án cho nhân sự Tổng Công ty và phối hợp cùng EY để hoàn thành Báo cáo đánh giá mức độ trưởng thành về ESG;
- Tổ chức Team Building cho Tập đoàn kết hợp chương trình thiện nguyện hỗ trợ cộng đồng địa phương chịu ảnh hưởng bởi thiên tai.

Dù chỉ mới thành lập nhưng Tiểu ban ESG đã có hướng đi rõ ràng, hoạt động bài bản, chuyên nghiệp nhằm tạo ra lợi thế thu hút đầu tư, minh bạch thông tin cũng như nâng cao khả năng cạnh tranh của Tổng Công ty trong khu vực và trên thế giới, phù hợp với sự phát triển và định hướng toàn cầu.

Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện 85 cuộc họp, với tỷ lệ thành viên HĐQT tham dự và tỷ lệ thông qua đều đạt 100%. Nội dung và kết quả các cuộc họp dưới đây:

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                                    | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1   | 0301/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 03/01/2025 | Thông qua phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh, tỉnh Bắc Ninh                                                                                                          | 100 %              |
| 2   | 0901/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 09/01/2025 | Thông qua việc tổ chức họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1                                                                                                                                                                                                  | 100 %              |
| 3   | 1001/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 10/01/2025 | Thông qua việc ban hành Quy trình phối hợp thực hiện phê duyệt giao dịch giữa Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP với người có liên quan                                                                                                           | 100 %              |
| 4   | 2001/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 20/01/2025 | Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ                                                                                                                                                                                                          | 100 %              |
| 5   | 2601/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 26/01/2025 | Thông qua việc thành lập Tiểu ban Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG)                                                                                                                                                                                      | 100 %              |
| 6   | 0602/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 06/02/2025 | Thông qua thời gian địa điểm họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 lần 1                                                                                                                                                                                            | 100 %              |
| 7   | 1802/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 18/02/2025 | Thông qua việc sử dụng tài sản của các bên liên quan để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại các Tổ chức tín dụng                                                                                     | 100 %              |
| 8   | 1802.1/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 18/02/2025 | Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch và sử dụng tài sản bảo đảm để thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch | 100 %              |
| 9   | 2502/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 25/02/2025 | Thông qua việc Chủ tịch Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát quyết định các giao dịch có hạn mức giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản                                                                                    | 100 %              |
| 10  | 0303/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 03/03/2025 | Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng 2                                                                                                                                               | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                           | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 11  | 1403/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 14/03/2025 | Thông qua việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Dự án thuộc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP                                                                                            | 100 %              |
| 12  | 1703/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 17/03/2025 | Thông qua việc thành lập Ban Phát triển Dự án trực thuộc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP                                                                                                              | 100 %              |
| 13  | 1703.1/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT  | 17/03/2025 | Thông qua việc chấp thuận cho Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát thực hiện phương án nhận cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                                 | 100 %              |
| 14  | 2503/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 25/03/2025 | Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Bình Giang, tỉnh Hải Dương                                                                                     | 100 %              |
| 15  | 0804/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 08/04/2025 | Thông qua việc gia hạn thời gian tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025                                                                                                                                            | 100 %              |
| 16  | 2104/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 21/04/2025 | Thông qua việc đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên                                                                                                            | 100 %              |
| 17  | 2404/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 24/04/2025 | Thông qua việc tham gia đề xuất chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu phức hợp đô thị, du lịch sinh thái Khoái Châu                                                                          | 100 %              |
| 18  | 0505/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 05/05/2025 | Thông qua việc tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025                                                                                                                                                              | 100 %              |
| 19  | 0905/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 09/05/2025 | Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Bình Giang, tỉnh Hải Dương                                                                                     | 100 %              |
| 20  | 1005/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 10/05/2025 | Thông qua việc chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát thực hiện bảo lãnh cho CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng và các vấn đề khác có liên quan tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 100 %              |
| 21  | 1605/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 16/05/2025 | Thông qua việc góp vốn vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh                                                                                                                                         | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                               | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 22  | 1705/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 17/05/2025 | Thông qua việc giao công ty con là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên tiếp tục thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nút giao liên thông kết nối đường tỉnh 390 huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương với đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng | 100 %              |
| 23  | 2905/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 29/05/2025 | Thông qua (i) kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2025; (ii) chương trình và dự thảo tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025                                                                                                                            | 100 %              |
| 24  | 1006/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT    | 10/06/2025 | Thông qua việc điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh                                                                                                                                            | 100 %              |
| 25  | 1006.1/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT  | 10/06/2025 | Thông qua việc điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, nhà xưởng Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, tỉnh Bắc Ninh                                                                                                                   | 100 %              |
| 26  | 1106/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 11/06/2025 | Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc                                                                                                               | 100 %              |
| 27  | 1206/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 12/06/2025 | Thông qua việc sử dụng tài sản của bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Tổng Công ty tại các tổ chức tín dụng                                                                                                                            | 100 %              |
| 28  | 1206.1/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT  | 12/06/2025 | Thông qua việc: (i) nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong; (ii) sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của Tổng Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong                                                                               | 100 %              |
| 29  | 1706/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 17/06/2025 | Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Bình Giang, tỉnh Hải Dương                                                                                                                       | 100 %              |
| 30  | 1806/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 18/06/2025 | Thông qua giá chào bán và các nội dung liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ                                                                                                                                                                    | 100 %              |
| 31  | 1906/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 19/06/2025 | Thông qua việc sử dụng tài sản của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Tổng Công ty tại tổ chức tín dụng                                                                                                 | 100 %              |
| 32  | 2306/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 23/06/2025 | Thông qua phương án xử lý cổ phiếu còn dư của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ KBC                                                                                                                                                                       | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                              | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 33  | 2306.2/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 23/06/2025 | Thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp mua cổ phiếu còn dư trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của KBC                                             | 100 %              |
| 34  | 2306.3/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 23/06/2025 | Thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng                                                                                 | 100 %              |
| 35  | 2406/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 24/06/2025 | Thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và các công việc liên quan đến đợt chào bán                                        | 100 %              |
| 36  | 2406.7/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 24/06/2025 | Thông qua việc trình bày lại một số nội dung trong tài liệu hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025                                                             | 100 %              |
| 37  | 2506.2/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty con là Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc                                                      | 100 %              |
| 38  | 2506.3/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc vay vốn các tổ chức tín dụng                                                                                                                           | 100 %              |
| 39  | 2506.4/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty con là Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc                                                            | 100 %              |
| 40  | 2506.5/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc cho Công ty con là Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc vay vốn                                                                 | 100 %              |
| 41  | 2506.6/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc vay vốn Công ty con là Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Trảng Cát                                                                                    | 100 %              |
| 42  | 2506.7/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc thực hiện giao dịch mua cổ phần của công ty con là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên                                              | 100 %              |
| 43  | 2506.8/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc sử dụng số tiền thực tế thu được từ Đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP                                 | 100 %              |
| 44  | 2506.9/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/06/2025 | Thông qua việc trình bày lại một số nội dung trong tài liệu hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025                                                             | 100 %              |
| 45  | 2506.10/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT | 25/06/2025 | Thông qua việc ban hành Quy chế lương, thưởng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP                                                                        | 100%               |
| 46  | 2606/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 26/06/2025 | Thông qua việc Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc thực hiện giao dịch mua cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 47  | 3006.1/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 30/06/2025 | Thông qua việc sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại các Tổ chức tín dụng                                                                                                                                                                                         | 100 %              |
| 48  | 0207/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 02/07/2025 | Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025                                                                                                                                                                                                                                                                     | 100 %              |
| 49  | 0807/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT    | 08/07/2025 | Ban hành Quy chế Tài chính của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP                                                                                                                                                                                                                                                         | 100 %              |
| 50  | 1807/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT    | 18/07/2025 | Thông qua việc bổ nhiệm Trưởng ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình CT4 khu thương mại dịch vụ tại lô đất TMDV-05 thuộc khu đô thị mới Bắc Sông Cẩm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng                                                                                                            | 100 %              |
| 51  | 3007/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 30/07/2025 | Thông qua việc người quản lý doanh nghiệp không hưởng tiền lương tham gia BHXH, BHYT tại Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP                                                                                                                                                                                               | 100 %              |
| 52  | 0308/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 03/08/2025 | Thông qua việc bổ nhiệm Người đứng đầu Văn phòng đại diện Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Hà Nội                                                                                                                                                                                                                   | 100 %              |
| 53  | 0508/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 05/08/2025 | Thông qua việc quyết định đầu tư: "Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình CT4 khu TMDV tại Lô đất TMDV-05 thuộc KĐT mới Bắc Sông Cẩm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng"                                                                                                                                        | 100 %              |
| 54  | 0608/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 06/08/2025 | Thông qua việc vay vốn và sử dụng tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Ninh và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ngô Quyền để đầu tư: "Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình CT4 khu TMDV tại Lô đất TMDV-05 thuộc KĐT mới Bắc Sông Cẩm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng" | 100 %              |
| 55  | 1908/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 19/08/2025 | Thông qua việc: (i) phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Quế Võ mở rộng 2; (ii) nhận cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh và các vấn đề khác có liên quan                                                                                                | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                 | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 56  | 2008/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 20/08/2025 | Thông qua việc vay vốn Công ty con là Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Hưng Yên                                                             | 100 %              |
| 57  | 2508/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 25/08/2025 | Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư NGD                                                            | 100 %              |
| 58  | 2808/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 28/08/2025 | Thông qua việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - Đồng Tháp                                                                  | 100 %              |
| 59  | 0309.2/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 03/09/2025 | Thông qua việc Ông Nguyễn Vĩnh Thọ thôi giữ chức danh Người đứng đầu Văn phòng đại diện Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại TP. Hồ Chí Minh | 100 %              |
| 60  | 0309.3/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 03/09/2025 | Thông qua việc thay đổi địa chỉ và bổ nhiệm Người đứng đầu Văn phòng đại diện Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại TP. Hồ Chí Minh           | 100 %              |
| 61  | 0309.4/2025/<br>KBC/QĐ-HĐQT  | 03/09/2025 | Thông qua việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án: "Khu nhà ở xã hội Phương Mao - 2" tại phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh | 100 %              |
| 62  | 1709/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 17/09/2025 | Thông qua việc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ tư vấn rà soát, xây dựng chiến lược và lập Báo cáo phát triển bền vững năm 2025 của Tổng Công ty         | 100 %              |
| 63  | 2009/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 20/09/2025 | Thông qua việc chấp thuận bảo lãnh của Tổng Công ty cho các nghĩa vụ của CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng                                        | 100 %              |
| 64  | 2509/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 25/09/2025 | Thông qua việc vay vốn Công ty con                                                                                                                       | 100 %              |
| 65  | 2509.1/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 25/09/2025 | Thông qua việc vay vốn Công ty con                                                                                                                       | 100 %              |
| 66  | 2909/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 29/09/2025 | Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh                                                            | 100 %              |
| 67  | 3110/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 31/10/2025 | Thông qua việc cam kết hỗ trợ tài chính cho khoản vay của công ty con là Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng tại tổ chức tín dụng        | 100 %              |
| 68  | 0511/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 05/11/2025 | Thông qua việc Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát thành lập Văn phòng đại diện                                       | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                                                                        | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 69  | 2511/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 25/11/2025 | Thông qua việc thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Thành phố Cần Thơ và bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh                                                                                                                      | 100 %              |
| 70  | 2511.1/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT  | 25/11/2025 | Thông qua: (i) phạm vi công việc ủy quyền cho Chi nhánh Tổng Công ty tại Thành phố Cần Thơ; (ii) quy định về quyền hạn, trách nhiệm của Giám đốc Chi nhánh; (iii) trách nhiệm của Giám đốc Chi nhánh được Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật ủy quyền | 100 %              |
| 71  | 2511.2/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT  | 25/11/2025 | Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Hợp đồng hợp tác đầu tư với CTCP Đầu tư Láng Hạ để triển khai thực hiện Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng tại 1A, 1C, 1D Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội                   | 100 %              |
| 72  | 0112/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 01/12/2025 | Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 1 (190 ha)                                                                                                                                | 100 %              |
| 73  | 0112.1/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT  | 01/12/2025 | Thông qua việc thực hiện giao dịch tín dụng và sử dụng tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Bắc Ninh để đầu tư: “Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 1 (190 ha)    | 100%               |
| 74  | 0212/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 02/12/2025 | Thông qua việc thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Thái Nguyên và bổ nhiệm Người đứng đầu Chi nhánh                                                                                                                            | 100 %              |
| 75  | 0212.1/2025/<br>KBC/NQ-HĐQT  | 02/12/2025 | Thông qua: (i) phạm vi công việc ủy quyền cho Chi nhánh Tổng Công ty tại Thái Nguyên; (ii) quy định về quyền hạn, trách nhiệm của Giám đốc Chi nhánh; (iii) trách nhiệm của Giám đốc Chi nhánh được Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật ủy quyền       | 100 %              |
| 76  | 0512/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT    | 05/12/2025 | Thông qua việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên                                                                                                              | 100 %              |

| STT | SỐ NGHỊ QUYẾT/<br>QUYẾT ĐỊNH           | NGÀY       | NỘI DUNG                                                                                                                                                                                                     | TỶ LỆ<br>THÔNG QUA |
|-----|----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 77  | 0612/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 06/12/2025 | Thông qua việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên                                                             | 100 %              |
| 78  | 1112/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 11/12/2025 | Thông qua việc mua xe ô tô kèm biển số trúng đấu giá cho Văn phòng đại diện Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc-CTCP tại Hà Nội                                                                          | 100 %              |
| 79  | 1812/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT              | 18/12/2025 | Thông qua việc điều chỉnh dự án: "Dự án Khu đô thị mới Phúc Ninh" - tỉnh Bắc Ninh                                                                                                                            | 100 %              |
| 80  | 2212/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 22/12/2025 | Thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp; cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp; thay đổi ngành, nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam | 100 %              |
| 81  | 2212.1/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT            | 22/12/2025 | Thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp; cử người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp; thay đổi ngành, nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty TNHH Logistics A&E                  | 100 %              |
| 82  | 2 2 1 2 . 2 / 2 0 2 5 /<br>KBC/NQ-HĐQT | 22/12/2025 | Thông qua việc sử dụng tài sản của các bên liên quan để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trả nợ cho Tổng Công ty tại tổ chức tín dụng                                                                          | 100 %              |
| 83  | 2412/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 24/12/2025 | Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần và cử người đại diện theo ủy quyền quản lý số cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng                                                                      | 100 %              |
| 84  | 2612/2025/KBC/<br>QĐ-HĐQT              | 26/12/2025 | Thông qua việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án: "Khu nhà ở xã hội Phương Mao - 2" tại phường Phương Liễu, tỉnh Bắc Ninh                                                     | 100 %              |
| 85  | 2912/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 29/12/2025 | Thông qua việc đầu tư dự án: "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Láng Le - Bàu Cò" tại xã Bình Lợi, thành phố Hồ Chí Minh                                                        | 100 %              |
| 86  | 2 9 1 2 . 1 / 2 0 2 5 /<br>KBC/NQ-HĐQT | 29/12/2025 | Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng 3H Việt Nam                                                                                            | 100 %              |
| 87  | 3112/2025/KBC/<br>NQ-HĐQT              | 31/12/2025 | Thông qua thù lao của Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và tổng thu nhập của Trưởng Ban kiểm soát chuyên trách năm 2025                                                                                         | 100 %              |

Hoạt động quản trị của KBC luôn cố gắng 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 minh bạch, rõ ràng và kịp thời. Công ty thường xuyên tham gia các chương trình trao đổi và cập nhật thông tin với các Sở, Bộ như Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Cục thuế, Bộ Tài chính, v.v.



#### Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Hiện tại KBC có 01 thành viên HĐQT độc lập là Ông Lê Hoàng Lân trong tổng số 05 thành viên HĐQT (phù hợp với Điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua và quy định pháp luật hiện nay). Các nội dung chính theo 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 Lân như sau:

- ❑ 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.

Chứng chỉ về đào tạo về quản trị công ty đối với thành viên HĐQT

Các thành viên HĐQT chưa tham dự khóa học lấy chứng chỉ quản trị công ty, do các thành viên thường xuyên phải đi công tác, chưa bố trí được thời gian để tham dự các khóa học của Cơ quan đào tạo. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết và luôn cố gắng khắc phục vấn đề này thông qua các khóa học, hội thảo của các Cơ quan quản lý. Trong 2025, thành viên HĐQT, Ban lãnh đạo & các chuyên viên quản trị công ty đã tham gia các hội thảo trực tiếp/ trực tuyến do các Cơ quan quản lý tổ chức bao gồm:

- Hội thảo “Tâm điểm tín dụng Việt Nam 2025: Tăng trưởng, Tín dụng và Thị trường vốn trong kỷ nguyên mới” do Công ty Cổ phần FiinRatings và S&P Global Ratings tổ chức ngày 27/02/2025.
- Hội thảo “Nghị quyết 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân: Cơ hội nào cho các Doanh nghiệp Niêm yết và Công ty Đại chúng?” do VIOD tổ chức với sự đồng hành và hỗ trợ của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 06/06/2025.
- Hội nghị “Tuân thủ pháp luật chứng khoán và lưu ý các sai sót trong lập Báo cáo tài chính” do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức ngày 20/06/2025.
- Hội nghị chuyên đề “Từ thị trường Việt Nam đến phố Wall – Cơ hội thu hút vốn đầu tư quốc tế” do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Ngân hàng New York Mellon (BNY) phối hợp tổ chức ngày 14/07/2025.
- Hội thảo: Cập nhật và tháo gỡ vướng mắc về chính sách Thuế 2025: Các vấn đề thực tiễn của Doanh nghiệp” do ACCA tổ chức từ ngày 09 đến ngày 11/09/2025.
- Hội thảo: “Giới thiệu Sổ tay Công bố thông tin Trái phiếu xanh” do UBCKNN phối hợp cùng Đại sứ quán Anh tổ chức ngày 13/10/2025.
- Hội thảo: “Đóng góp ý kiến dự thảo Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế” do UBCKNN ngày 08/12/2025.
- Chương trình: “Đào tạo nâng cao nhận thức về Thẻ điểm Quản trị Công ty (ACGS)” do UBCKNN, Tổ chức Tài chính Quốc tế và Tổng cục Kinh tế liên bang Thụy Sĩ tổ chức ngày 11/12/2025.
- Buổi đào tạo về ESG thuộc chuỗi dự án “Xây dựng lộ trình phát triển bền vững và lập báo cáo phát triển bền vững cho KBC” được tổ chức bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ngày 23 và 24/10/2025.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát

| STT | THÀNH VIÊN HĐQT      | CHỨC VỤ    | TỶ LỆ SỞ HỮU | GHI CHÚ                                                     |
|-----|----------------------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------|
| 1   | Bà Nguyễn Bích Ngọc  | Trưởng ban | 0%           | Tái bổ nhiệm ngày 10/02/2022 cho nhiệm kỳ 2 0 2 2 - 2 0 2 7 |
| 2   | Bà Thế Thị Minh Hồng | Thành viên | 0%           |                                                             |
| 3   | Ông Trần Tiến Thành  | Thành viên | 0%           |                                                             |

Ban Kiểm soát có 3 thành viên, trong đó 01 Trưởng BKS chuyên trách và 02 Kiểm soát viên. Các kiểm soát viên đều hoạt động độc lập, không giữ các chức vụ quản lý, không làm việc tại bộ phận Kế toán, Kiểm toán của Tổng công ty.

Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP đã thực hiện các nhiệm vụ chính bao gồm:

- Đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ Báo cáo tài chính định kỳ hàng Quý, 6 tháng và báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2025 về hoạt động của Ban giám sát trong năm 2024 của Tổng Công ty.
- Theo dõi đánh giá việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025.
- Theo chỉ đạo và phân công của Trưởng Ban kiểm soát, các thành viên của BKS đều tham dự 100% đầy đủ các cuộc họp trong năm, từng thành viên theo lĩnh vực chuyên môn của mình, đã chủ động triển khai nhiệm vụ giám sát, kiểm tra đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các phòng ban chuyên môn của Tổng Công ty. Các thành viên BKS tự đánh giá đã hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của thành viên BKS theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Tổng Công ty.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT, các báo cáo liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các báo cáo tài chính hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm của Tổng Công ty và tham gia các cuộc họp do Ban Tổng giám đốc triệu tập liên quan đến việc triển khai các kế hoạch hoạt động của Tổng Công ty.

Trong năm 2025, BKS không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ phận quản lý khác.

Nội dung và kết quả các cuộc họp BKS trong năm 2025

Ban kiểm soát đã tiến hành 06 cuộc họp với 100% thành viên tham dự để thông qua các nội dung sau:

| STT | NGÀY       | SỐ BIÊN BẢN HỌP CỦA BKS           | NỘI DUNG                                                                   | TỶ LỆ THÔNG QUA |
|-----|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 22/01/2025 | 2201/2025 /KBC/ BB – BKS          | Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý IV/2024            | 100%            |
| 2   | 25/04/2025 | 2504 –1/2025/ K B C / B C – B K S | Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý I/2025             | 100%            |
| 3   | 23/06/2025 | 2306 –1/2025/ KBC/ BC– BKS        | Báo cáo trình ĐHĐCĐ năm 2025 về hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2024 | 100%            |
| 4   | 24/07/2025 | 247-1/2025/KBC/ BC-BKS            | Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý II/2025            | 100%            |
| 5   | 20/08/2025 | 208-1/2025/KBC/ BC-BKS            | Báo cáo Kết quả kinh doanh giữa niên độ (6 tháng đầu năm 2025)             | 100%            |
| 6   | 24/10/2025 | 241-1/20245/KBC/ BC-BKS           | Báo cáo Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát quý III/2025           | 100%            |

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Tổng chi phí thù lao và lợi ích của HĐQT, BKS; Thu nhập của Ban TGD & Trưởng BKS; Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 do KBC chi trả cho năm 2025 như sau:

| Đơn vị: đồng |                       |                                        |                                                              |                                                                             |                                                  |                                                                         |
|--------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| STT          | HỌ TÊN                | CHỨC VỤ                                | THÙ LAO CỦA THÀNH VIÊN BKS/ HĐQT ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CHO NĂM 2025 | TỔNG THU NHẬP THỰC CỦA TRƯỞNG BKS, BAN TGD, NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC CHO NĂM 2025 | TỔNG THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN PHẢI NỘP CHO NĂM 2025 | TỔNG CHI PHÍ THÙ LAO HĐQT, BKS VÀ CHI PHÍ LƯƠNG TRƯỞNG BKS CHO NĂM 2025 |
| 1            | Đặng Thành Tâm        | Chủ tịch HĐQT                          |                                                              |                                                                             |                                                  |                                                                         |
| 2            | Nguyễn Thị Thu Hương  | Thành viên HĐQT, TGD                   | 260.000.000                                                  | 5.315.501.000                                                               | 2.606.254.385                                    | 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                                                             |
| 6            | Phạm Phúc Hiếu        | Phó TGD, KTT, Người được ủy quyền CBTT |                                                              | 3.872.533.000                                                               | 1.832.287.000                                    |                                                                         |
| 7            | Nguyễn Mỹ Ngọc        | Phó TGD                                |                                                              | 1.212.417.000                                                               | 399.916.846                                      |                                                                         |
| 8            | Phan Anh Dũng         | Phó TGD                                |                                                              | 107.280.000                                                                 |                                                  |                                                                         |
| 9            | Đặng Nguyễn Nam Anh   | Phó TGD                                |                                                              |                                                                             |                                                  |                                                                         |
| 10           | Nguyễn Bích Ngọc      | Trưởng BKS                             | 130.000.000                                                  | 191.663.000                                                                 | 8.851.444                                        | 330.514.444                                                             |
| 11           | Thế Thị Minh Hồng     | Thành viên BKS                         | 130.000.000                                                  |                                                                             | 5.555.556                                        | 135.555.556                                                             |
| 12           | Trần Tiến Thành       | Thành viên BKS                         | 130.000.000                                                  |                                                                             | 5.555.556                                        | 135.555.556                                                             |
| Tổng cộng    |                       |                                        |                                                              |                                                                             |                                                  | 2.923.847.778                                                           |

Như vậy, tổng chi phí Thù lao, lợi ích của HĐQT, BKS và chi phí Lương, thưởng, phụ cấp cho Trưởng BKS chuyên trách cho năm 2025 (được Tổng Công ty thanh toán một phần trong năm 2025 và phần còn lại trong Quý I năm 2026) 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 ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt tại Nghị quyết số 28061/2025/KBC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2025 là 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng)/năm.

Lợi ích khác: Được trang bị ô tô đưa đón, máy tính xách tay, thanh toán các cước phí điện thoại hàng tháng, thanh toán các chi phí công tác, v.v.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ/ người có liên quan năm 2025:

| STT | NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH                                            | QUAN HỆ VỚI NGƯỜI NỘI BỘ                                                  | SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỲ |           | SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỲ |           | LÝ DO TĂNG, GIẢM (MUA, BÁN, CHUYỂN ĐỔI, THUỞNG...)             |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
|     |                                                                      |                                                                           | SỐ CỔ PHIẾU               | TỶ LỆ (*) | SỐ CỔ PHIẾU                | TỶ LỆ (*) |                                                                |
| 1   | Đặng Thành Tâm                                                       | Chủ tịch HĐQT                                                             | 138.666.665               | 18.06%    | 52.116.665                 | 6.79%     | Bán ra: 86.550.000 cổ phiếu từ ngày 02/01/2025 đến 21/01/2025  |
| 2   | Công ty Cổ phần Phát triển Xanh bền vững Châu Á Thái Bình Dương (**) | Ông Đặng Thành Tâm là Cổ đông nắm quyền kiểm soát và Giám đốc Công ty DTT | 0                         | 0 %       | 86.550.000                 | 11.28%    | Mua vào: 86.550.000 cổ phiếu từ ngày 02/01/2025 đến 21/01/2025 |

(\*) Thời điểm thực hiện giao dịch diễn ra trước khi KBC hoàn tất Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, do vậy, tỷ lệ này được trình bày theo vốn điều lệ cũ nhằm đảm bảo tính khách quan và đồng nhất của thông tin được công bố.

(\*\*) Tên cũ tại thời điểm giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển DTT.

**Giao dịch giữa KBC với các bên liên quan trong năm 2025**

Các giao dịch giữa các bên liên quan được trình bày chi tiết tại Báo cáo Quản trị công ty và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 là phần không tách rời báo cáo này. Dưới đây là tóm tắt các loại giao dịch với Bên liên quan trong năm.

| STT | TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN                                       | MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY                                                              | LOẠI GIAO DỊCH, THỜI ĐIỂM GIAO DỊCH VỚI CÔNG TY                            |
|-----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Nguyễn Thị Thu Hương                                      | Thành viên HĐQT<br>Tổng giám đốc                                                               | Nhận thù lao HĐQT năm 2025<br>Nhận lương hàng tháng, thưởng                |
| 2   | Huỳnh Phát                                                | Thành viên HĐQT                                                                                | Nhận thù lao HĐQT năm 2025                                                 |
| 3   | Lê Hoàng Lân                                              | Thành viên HĐQT độc lập                                                                        | Nhận thù lao HĐQT năm 2025                                                 |
| 4   | Đặng Nguyễn Quỳnh Anh                                     | Thành viên HĐQT                                                                                | Nhận thù lao HĐQT năm 2025                                                 |
| 5   | Phạm Phúc Hiếu                                            | Phó Tổng Giám đốc/ KTT/<br>Người được UQ CBTT                                                  | Nhận lương hàng tháng, thưởng                                              |
| 6   | Nguyễn Mỹ Ngọc                                            | Phó Tổng Giám đốc                                                                              | Nhận lương hàng tháng, thưởng                                              |
| 7   | Phan Anh Dũng                                             | Phó Tổng Giám đốc                                                                              | Nhận thưởng                                                                |
| 8   | Đặng Nguyễn Nam Anh                                       | Phó Tổng Giám đốc                                                                              | Tạm ứng                                                                    |
| 9   | Nguyễn Bích Ngọc                                          | Trưởng BKS                                                                                     | Nhận thù lao của BKS năm 2025<br>Nhận lương hàng tháng, thưởng             |
| 10  | Thế Thị Minh Hồng                                         | Thành viên BKS                                                                                 | Nhận thù lao của BSK năm 2025                                              |
| 11  | Trần Tiến Thành                                           |                                                                                                |                                                                            |
| 12  | Trần Thị Thu Hà                                           | Người phụ trách quản trị/ Thư ký công ty                                                       | Nhận lương hàng tháng, thưởng                                              |
| 13  | Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (SHP) | Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT của SHP         | KBC trả gốc và lãi vay cho SHP                                             |
|     |                                                           |                                                                                                | KBC vay vốn, nhận tiền hợp tác đầu tư và nhận tiền thanh lý xe ô tô từ SHP |
| 14  | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (SBG) | Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là thành viên HĐQT/Ban TGD của SBG | KBC trả gốc và lãi vay cho SBG                                             |
|     |                                                           |                                                                                                | KBC vay vốn SBG                                                            |
| 15  | Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị Tràng Cát (TCC)        | Công ty con KBC                                                                                | KBC vay vốn TCC                                                            |
|     |                                                           |                                                                                                | KBC trả gốc và lãi vay cho TCC                                             |

| STT | TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN                                                 | MỐI QUAN HỆ LIÊN QUAN VỚI CÔNG TY                                               | LOẠI GIAO DỊCH, THỜI ĐIỂM GIAO DỊCH VỚI CÔNG TY                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 16  | Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư và phát triển Hưng Yên (HYG)        | Công ty con KBC                                                                 | KBC chuyển tiền mua cổ phần của HYG, vay tiền HYG                               |
|     |                                                                     |                                                                                 | KBC nhận lại tiền chi phí Dự án Khoái Châu đã chi trước cho HYG và vay tiền HYG |
| 17  | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc (NXKB)  | Công ty con KBC, đồng thời người nội bộ của KBC giữ chức vụ là Chủ tịch công ty | KBC góp vốn vào NXKB và cho NXKB vay                                            |
| 18  | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (SGT)                  | Là tổ chức có liên quan của Ông Đặng Thành Tâm                                  | KBC thanh toán cước thuê đường truyền Internet và cước dịch vụ Internet         |
| 19  | Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex Tân Tạo (Vinatexin)                  | Là tổ chức có liên quan của Ông Đặng Thành Tâm và Bà Đặng Nguyễn Quỳnh Anh      | KBC trả gốc vay cho Vinatexin                                                   |
| 20  | Công ty TNHH Phát triển cơ sở hạ tầng công nghiệp Tân Tập (TT-LA)   | Công ty do KBC nắm quyền kiểm soát                                              | KBC trả gốc vay cho TT-LA                                                       |
| 21  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc – Đồng Tháp (KB-ĐT)      | Công ty con KBC                                                                 | KBC góp vốn vào KB-ĐT                                                           |
| 22  | Công ty Cổ phần Phát triển Cơ sở Hạ tầng Công nghiệp Tây Ninh (TNC) | Là tổ chức có liên quan của Ông Huỳnh Phát                                      | TNC trả gốc và lãi vay cho KBC                                                  |

**Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Quản trị Công ty với mô hình Tổng Công ty như KBC là một công việc phức tạp, đòi hỏi sự giám sát chặt chẽ, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật. Trong năm 2025, KBC đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo quy định pháp luật cũng như các Quy chế nội bộ của Tổng Công ty. Các quy định pháp luật liên tục được cập nhật và phổ biến trong toàn hệ thống; Các bộ phận trong Tổng Công ty kết hợp chặt chẽ, đảm bảo việc Quản trị về Vận hành, Tài chính, Kinh doanh và kiểm soát Rủi ro được thực hiện linh hoạt và kịp thời.

## ❑ Hoạt động quan hệ nhà đầu tư

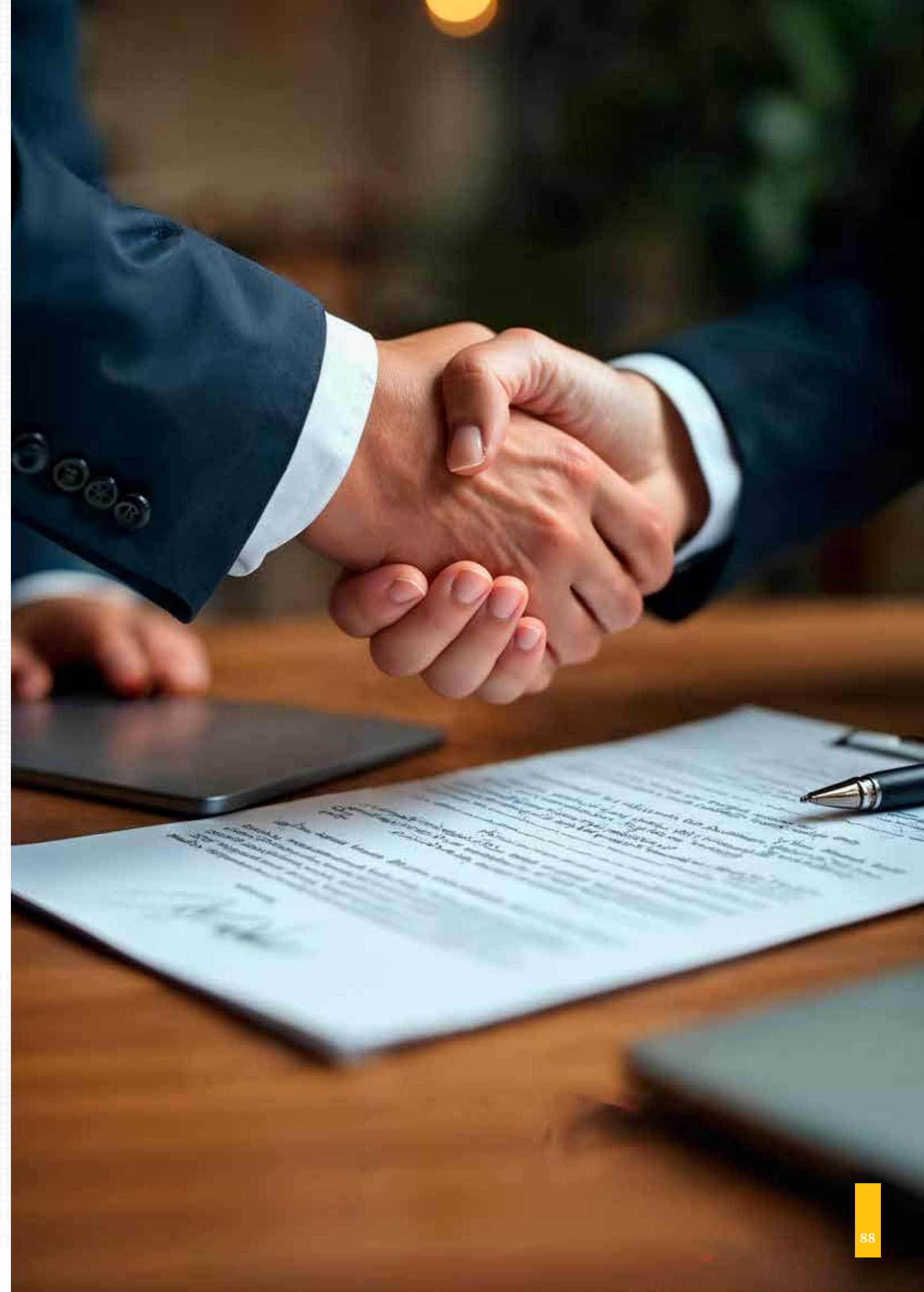
Có thể nhận thấy, diễn biến cổ phiếu KBC có mối tương quan chặt chẽ với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế trong bối cảnh nhiều yếu tố vĩ mô và chính sách đang biến động phức tạp, bao gồm quan hệ đối ngoại của Việt Nam, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), định hướng phát triển kinh tế – xã hội, chính sách tiền tệ, cơ chế ưu đãi của các địa phương, cũng như những thay đổi trong hệ thống pháp luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, các quy định về thuế, tài chính, kế toán và các quy định áp dụng đối với doanh nghiệp niêm yết. Trong bối cảnh đó, công tác quan hệ cổ đông và quan hệ nhà đầu tư luôn được KBC đặc biệt chú trọng, với mục tiêu cung cấp và cập nhật thông tin tới Quý Cổ đông và Nhà đầu tư một cách kịp thời, chính xác và minh bạch, nâng cao uy tín của Doanh nghiệp không chỉ tại Việt Nam mà trên thế giới.

Hàng năm, KBC duy trì hoạt động tiếp xúc thường xuyên với nhiều quỹ đầu tư trong và ngoài nước thông qua các hình thức trực tuyến và trực tiếp, đồng thời chủ động trao đổi, giải đáp các câu hỏi, quan tâm từ cộng đồng nhà đầu tư. Do đó, khi có bất kỳ nhu cầu tìm hiểu hoặc quan tâm nào liên quan đến tình hình hoạt động của Tập đoàn, kính đề nghị Quý Cổ đông và Nhà đầu tư liên hệ với KBC thông qua địa chỉ thư điện tử dưới đây để được hỗ trợ và cung cấp thông tin đầy đủ.

Email: [kbc@kinhbaccity.vn](mailto:kbc@kinhbaccity.vn)



Các hoạt động tiếp đón Nhà đầu tư tại Trụ sở KBC và tham dự Hội thảo các Nhà đầu tư



PHẦN VI: BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP  
về báo cáo tài chính hợp nhất của  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Số 25-11-045-6

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị  
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”), lập vào ngày 9 tháng 3 năm 2026, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 54.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trên báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán thực hiện bởi Ban Tổng Giám đốc cũng như việc đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, bao gồm cho mục đích so sánh, tương ứng đã được soát xét và kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 29 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

| (Đã ký)                                    | (Đã ký)                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Nguyễn Tuấn Nam                            | Trần Anh Văn                               |
| Giấy CN ĐKHN Kiểm toán Số: 0808-2023-068-1 | Giấy CN ĐKHN Kiểm toán Số: 3109-2025-068-1 |
| Phó Tổng Giám đốc                          | Kiểm toán viên                             |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 3 năm 2026

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                          | Thuyết minh | Mã số | 31 tháng 12 năm 2025<br>VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024<br>VNĐ |
|------------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                           |             |       |                             |                             |
| Tài sản ngắn hạn                         |             | 100   | <b>55.045.529.492.865</b>   | 36.075.390.688.153          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 6           | 110   | <b>8.368.534.552.023</b>    | 6.566.036.174.506           |
| Tiền                                     |             | 111   | <b>938.473.925.570</b>      | 532.997.405.834             |
| Các khoản tương đương tiền               |             | 112   | <b>7.430.060.626.453</b>    | 6.033.038.768.672           |
|                                          |             |       |                             |                             |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 7           | 120   | <b>1.877.936.007.100</b>    | 1.857.951.615.950           |
| Chứng khoán kinh doanh                   | 7.1         | 121   | <b>1.862.358.461.369</b>    | 1.862.358.461.369           |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 7.1         | 122   | <b>(6.772.454.269)</b>      | (6.756.845.419)             |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          | 7.2         | 123   | <b>22.350.000.000</b>       | 2.350.000.000               |
|                                          |             |       |                             |                             |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | 130   | <b>17.214.870.021.751</b>   | 13.308.852.766.763          |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 8           | 131   | <b>1.264.873.556.149</b>    | 670.879.391.809             |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 9           | 132   | <b>5.867.327.773.605</b>    | 3.500.405.899.524           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 11          | 135   | <b>4.166.817.606.025</b>    | 3.281.260.294.254           |
| Phải thu ngắn hạn khác                   | 12          | 136   | <b>6.034.661.264.008</b>    | 5.963.091.549.126           |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 10          | 137   | <b>(118.810.178.036)</b>    | (106.784.367.950)           |
|                                          |             |       |                             |                             |
| <b>Hàng tồn kho</b>                      | 13          | 140   | <b>27.073.127.740.837</b>   | 13.849.673.941.868          |
| Hàng tồn kho                             |             | 141   | <b>27.073.127.740.837</b>   | 13.849.673.941.868          |
|                                          |             |       |                             |                             |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | 150   | <b>511.061.171.154</b>      | 492.876.189.066             |
| Chi phí trả trước ngắn hạn               | 14          | 151   | <b>76.674.295.837</b>       | 63.331.758.024              |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      |             | 152   | <b>365.647.664.512</b>      | 347.564.373.138             |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước      | 21          | 153   | <b>68.627.140.805</b>       | 81.928.892.904              |
| Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 155   | <b>112.070.000</b>          | 51.165.000                  |

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                         | Thuyết minh | Mã số | 31 tháng 12 năm 2025<br>VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024<br>VNĐ |
|-----------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                          |             |       |                             |                             |
| Tài sản dài hạn                         |             | 200   | <b>14.535.644.273.764</b>   | 8.654.534.222.377           |
| Các khoản phải thu dài hạn              |             | 210   | <b>916.892.135.435</b>      | 1.365.556.888.880           |
| Phải thu về cho vay dài hạn             | 11          | 215   | <b>632.480.865.993</b>      | 757.160.865.995             |
| Phải thu dài hạn khác                   | 12          | 216   | <b>284.411.269.442</b>      | 608.396.022.885             |
|                                         |             |       |                             |                             |
| <b>Tài sản cố định</b>                  |             | 220   | <b>514.727.408.282</b>      | 408.327.298.161             |
| Tài sản cố định hữu hình                | 15          | 221   | <b>514.588.780.637</b>      | 408.144.202.512             |
| - Nguyên giá                            |             | 222   | <b>1.072.259.557.913</b>    | 886.965.494.578             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                |             | 223   | <b>(557.670.777.276)</b>    | (478.821.292.066)           |
| Tài sản cố định vô hình                 |             | 227   | <b>138.627.645</b>          | 183.095.649                 |
| - Nguyên giá                            |             | 228   | <b>634.415.500</b>          | 634.415.500                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                |             | 229   | <b>(495.787.855)</b>        | (451.319.851)               |
|                                         |             |       |                             |                             |
| Bất động sản đầu tư                     | 16          | 230   | <b>1.106.609.766.006</b>    | 1.292.284.269.606           |
| - Nguyên giá                            |             | 231   | <b>1.450.000.477.976</b>    | 1.549.022.147.988           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                |             | 232   | <b>(343.390.711.970)</b>    | (256.737.878.382)           |
|                                         |             |       |                             |                             |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>          | 17          | 240   | <b>4.200.690.443.958</b>    | 731.331.293.581             |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 242   | <b>4.200.690.443.958</b>    | 731.331.293.581             |
|                                         |             |       |                             |                             |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | 18          |       | <b>7.731.584.472.101</b>    | 4.817.427.030.823           |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 18.1        | 252   | <b>7.325.314.972.101</b>    | 4.394.274.905.745           |
| Đầu tư dài hạn khác                     | 18.2        | 253   | <b>406.569.500.000</b>      | 424.500.200.000             |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 18.2        | 254   | <b>(300.000.000)</b>        | (1.348.074.922)             |
|                                         |             |       |                             |                             |
| Tài sản dài hạn khác                    |             | 260   | <b>65.140.047.982</b>       | 39.607.441.326              |
| Chi phí trả trước dài hạn               | 14          | 261   | <b>65.140.047.982</b>       | 39.607.441.326              |
| Tổng tài sản                            |             | 270   | <b>69.581.173.766.629</b>   | 44.729.924.910.530          |

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                                               | Thuyết minh | Mã số | 31 tháng 12 năm 2025<br>VNĐ | 31 tháng 12 năm 2024<br>VNĐ |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                              |             |       |                             |                             |
| Nợ phải trả                                                   |             | 300   | <b>42.855.329.949.506</b>   | 24.085.018.776.979          |
| Nợ ngắn hạn                                                   |             | 310   | <b>11.947.551.940.878</b>   | 7.092.665.737.443           |
| Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 19          | 311   | <b>595.318.890.965</b>      | 529.481.109.109             |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 20          | 312   | <b>1.572.487.859.345</b>    | 757.523.177.558             |
| <b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>                    | 21          | 313   | <b>684.669.531.915</b>      | 210.231.024.005             |
| Phải trả người lao động                                       |             | 314   | <b>684.382.624</b>          | 228.123.345                 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 23          | 315   | <b>3.302.903.092.606</b>    | 2.205.794.271.910           |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                             |             | 318   | <b>3.596.724.744</b>        | 5.346.030.681               |
| Phải trả ngắn hạn khác                                        | 24          | 319   | <b>3.487.479.515.469</b>    | 3.005.527.869.435           |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                      | 25          | 320   | <b>2.287.009.577.181</b>    | 371.484.360.597             |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     |             | 322   | <b>13.402.366.029</b>       | 7.049.770.803               |
| Nợ dài hạn                                                    |             | 330   | <b>30.907.778.008.628</b>   | 16.992.353.039.536          |
| Chi phí phải trả dài hạn                                      | 23          | 333   | -                           | 589.879.723                 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                              |             | 336   | <b>31.163.916.071</b>       | 35.877.018.134              |
| Phải trả dài hạn khác                                         | 24          | 337   | <b>2.786.031.617.369</b>    | 6.079.254.094.359           |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                       | 25          | 338   | <b>26.351.225.596.560</b>   | 9.741.096.426.831           |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                               | 36          | 341   | <b>1.738.404.910.666</b>    | 1.134.583.652.527           |
| Dự phòng phải trả dài hạn                                     |             | 342   | <b>951.967.962</b>          | 951.967.962                 |
| Vốn chủ sở hữu                                                |             | 400   | <b>26.725.843.817.123</b>   | 20.644.906.133.551          |
| Vốn chủ sở hữu                                                | 26          | 410   | <b>26.725.843.817.123</b>   | 20.644.906.133.551          |
| Vốn góp của chủ sở hữu                                        |             | 411   | <b>9.417.547.590.000</b>    | 7.676.047.590.000           |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 27          | 411a  | <b>9.417.547.590.000</b>    | 7.676.047.590.000           |
| Thặng dư vốn cổ phần                                          | 27          | 412   | <b>5.163.224.570.000</b>    | 2.743.529.570.000           |
| Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu                                 |             | 414   | <b>3.324.832.200.000</b>    | 3.324.832.200.000           |
| Quỹ đầu tư phát triển                                         |             | 418   | <b>11.653.545.524</b>       | 2.223.693.823               |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             |             | 421   | <b>6.883.868.092.749</b>    | 4.811.255.659.305           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 421a  | 4.811.255.659.305           | 4.429.331.543.041           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 421b  | 2.072.612.433.444           | 381.924.116.264             |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                               | 26          | 429   | 1.924.717.818.850           | 2.087.017.420.423           |
| Tổng nguồn vốn                                                |             | 440   | 69.581.173.766.629          | 44.729.924.910.530          |

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                                      | Thuyết minh | Mã số | Năm kết thúc ngày<br>31 tháng 12 năm 2025<br>VNĐ | Năm kết thúc ngày<br>31 tháng 12 năm 2024<br>VNĐ |
|------------------------------------------------------|-------------|-------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        |             | 01    | <b>6.687.125.604.053</b>                         | 2.775.773.466.955                                |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         |             | 02    | -                                                | -                                                |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 29          | 10    | <b>6.687.125.604.053</b>                         | 2.775.773.466.955                                |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ                 | 30, 35      | 11    | <b>(3.497.496.465.502)</b>                       | (1.492.307.333.029)                              |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 20    | <b>3.189.629.138.551</b>                         | 1.283.466.133.926                                |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>                 | 31          | 21    | <b>678.601.010.444</b>                           | 451.291.295.434                                  |
| Chi phí tài chính                                    | 32          | 22    | <b>(706.102.843.758)</b>                         | (258.842.346.281)                                |
| - Trong đó: chi phí lãi vay                          |             | 23    | <b>(680.631.369.467)</b>                         | (268.641.265.779)                                |
| Lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | 18.1        | 24    | <b>192.026.722.711</b>                           | 15.912.953.359                                   |
| Chi phí bán hàng                                     | 33, 35      | 25    | <b>(161.571.261.060)</b>                         | (98.035.320.545)                                 |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                  | 34, 35      | 26    | <b>(591.413.497.171)</b>                         | (459.863.902.146)                                |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh              |             | 30    | <b>2.601.169.269.717</b>                         | 933.928.813.747                                  |
| Thu nhập khác                                        | 36          | 31    | <b>332.789.946.627</b>                           | 49.621.167.844                                   |
| Chi phí khác                                         |             | 32    | <b>(4.616.046.940)</b>                           | (261.023.264.069)                                |
| Lợi nhuận/(Lỗ) khác                                  |             | 40    | <b>328.173.899.687</b>                           | (211.402.096.225)                                |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                         |             | 50    | <b>2.929.343.169.404</b>                         | 722.526.717.522                                  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành         | 37          | 51    | <b>(717.848.435.775)</b>                         | (295.380.490.601)                                |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>   | 37          | 52    | <b>(3.353.778.349)</b>                           | (4.112.797.786)                                  |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                              |             | 60    | <b>2.208.140.955.280</b>                         | 423.033.429.135                                  |
| <b>Phân bổ cho:</b>                                  |             |       |                                                  |                                                  |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Công ty mẹ            | 26          | 61    | <b>2.103.625.414.463</b>                         | 381.924.116.264                                  |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho lợi ích               |             |       |                                                  |                                                  |
| cổ đông không kiểm soát                              | 26          | 62    | <b>104.515.540.817</b>                           | 41.109.312.871                                   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 28          | 70    | <b>2.450</b>                                     | 498                                              |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                           | 28          | 71    | <b>2.450</b>                                     | 498                                              |

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                                                      | Thuyết minh | Mã số | Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 VND | Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                       |             |       |                                            |                                            |
| Lợi nhuận trước thuế                                                 |             | 01    | 2.929.343.169.404                          | 722.526.717.522                            |
| Điều chỉnh cho các khoản:                                            |             |       |                                            |                                            |
| Khấu hao tài sản cố định                                             |             | 02    | 181.750.586.475                            | 165.079.687.237                            |
| Thay đổi các khoản dự phòng                                          |             | 03    | 10.993.344.014                             | (23.387.042.393)                           |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                              |             | 05    | (1.245.746.772.835)                        | (485.128.975.544)                          |
| Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                              |             | 06    | 700.381.369.467                            | 275.444.043.557                            |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | 08    | 2.576.721.696.525                          | 654.534.430.379                            |
| Thay đổi các khoản phải thu                                          |             | 09    | (6.816.506.264.927)                        | (1.357.631.695.417)                        |
| Thay đổi hàng tồn kho                                                |             | 10    | (13.223.453.798.969)                       | (1.630.909.836.094)                        |
| Thay đổi các khoản phải trả                                          |             | 11    | 1.175.149.678.538                          | 6.332.927.903.931                          |
| Thay đổi chi phí trả trước                                           |             | 12    | (38.830.818.906)                           | (23.687.734.832)                           |
| Tiền lãi vay đã trả                                                  |             | 14    | (763.619.275.137)                          | (2.369.994.583.628)                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    |             | 15    | (253.357.332.152)                          | (453.405.335.932)                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 |             | 20    | (17.343.896.115.028)                       | 1.151.833.148.407                          |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                           |             |       |                                            |                                            |
| Tiền chi mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản dở dang                     |             | 21    | (130.044.375.604)                          | (530.403.732.009)                          |
| Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản khác                        |             | 22    | 132.620.706.300                            | 55.633.635.900                             |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                 |             | 23    | (1.785.545.209.397)                        | (7.664.089.157.973)                        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác         |             | 24    | 3.056.928.282.592                          | 6.798.133.451.154                          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | 25    | (5.637.210.817.783)                        | (1.197.250.000.000)                        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | 26    | 358.300.000.000                            | 339.000.000.000                            |
| Tiền thu lãi tiền gửi                                                |             | 27    | 429.851.520.123                            | 324.480.476.149                            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     |             | 30    | (3.575.099.893.769)                        | (1.874.495.326.779)                        |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                        |             |       |                                            |                                            |
| Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu                              |             | 31    | 4.215.965.000.000                          | 1.000.000.000                              |
| Tiền thu từ đi vay                                                   |             | 33    | 20.233.206.443.902                         | 9.416.895.848.867                          |
| Tiền trả nợ gốc vay                                                  |             | 34    | (1.727.302.057.588)                        | (2.970.490.953.646)                        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                              |             | 36    | (375.000.000)                              | (11.000.000)                               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  |             | 40    | 22.721.494.386.314                         | 6.447.393.895.221                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                               |             | 50    | 1.802.498.377.517                          | 5.724.731.716.849                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                              | 6           | 60    | 6.566.036.174.506                          | 841.304.457.657                            |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                             | 6           | 70    | 8.368.534.552.023                          | 6.566.036.174.506                          |

Bắc Ninh, Việt Nam  
Ngày 9 tháng 3 năm 2026

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| (Đã ký)              | (Đã ký)        | (Đã ký)        |
| Nguyễn Thị Thu Hương | Phạm Phúc Hiếu | Lưu Phương Mai |
| Tổng Giám đốc        | Kế toán trưởng | Người lập      |

Để xem chi tiết Báo cáo tài chính kiểm toán, Quý Cổ đông và Quý nhà đầu tư có thể xem tại:  
[www.kinhbaccity.vn](http://www.kinhbaccity.vn) và [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn)

TM. TCT PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC – CTCP

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG THÀNH TÂM