

Số/No: 38/2026/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2026  
Ho Chi Minh City, March 30<sup>th</sup>, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*  
To: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

- Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền  
*Name of organization : Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company*  
- Mã chứng khoán : KDH  
*Stock Code : KDH*  
- Địa chỉ : Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh  
*Address : Room 1 & 2, Floor 11<sup>th</sup> Saigon Centre, 67 Le Loi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City*  
- Điện thoại/Tel : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859  
- Email : [info@khangdien.com.vn](mailto:info@khangdien.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (“Công ty”) trân trọng công bố Báo cáo sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty năm 2024 và 2025 đã kiểm toán.

(Chi tiết như Báo cáo đính kèm)

*Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (“The Company”) respectfully announces Audited report on the use of capital, proceeds from share issuances under the employee stock ownership plan in the Company for the years 2024 and 2025.*

*(Details are provided in the attached Report)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/3/2026 tại đường dẫn: <https://www.khangdien.com.vn/>.

*This information was published on The Company’s website on March 30<sup>th</sup>, 2026 as in the link: <https://www.khangdien.com.vn/>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law./*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN  
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/LEGAL REPRESENTATIVE

TỔNG GIÁM ĐỐC/General Director

VÀ KINH DOANH NHÀ  
KHANG ĐIỀN

VƯƠNG VĂN MINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ  
KHANG ĐIỀN**

**Báo cáo sử dụng vốn, số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu  
theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty  
("chương trình ESOP") năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025**

*đã được kiểm toán*



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO SỬ DỤNG VỐN SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH ESOP NĂM 2024 VÀ 2025 ĐẾN 31/12/2025	06 - 07
THUYẾT MINH BÁO CÁO SỬ DỤNG VỐN SỔ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CÁC ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH ESOP NĂM 2024 VÀ 2025 ĐẾN 31/12/2025	08 - 13

521  
C  
T  
I  
I  
N  
-TP

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và các Báo cáo sử dụng vốn các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ("chương trình ESOP") năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 thu được từ đợt phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP theo Nghị quyết số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông (phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024) và phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP theo Nghị quyết số 01/2025/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông (phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025) (sau đây được gọi chung là "Báo cáo sử dụng vốn").

### Khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 & 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát tại ngày lập báo cáo này như sau:**

### Hội đồng Quản trị

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

### Ban Tổng Giám đốc

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo sử dụng vốn số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 cho Công ty.

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty tại ngày lập báo cáo này là Ông Vương Văn Minh.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh  
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo sử dụng vốn phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn. Trong quá trình thực hiện, Công ty phải đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các văn kiện pháp lý khác có liên quan. Trong quá trình lập Báo cáo sử dụng vốn này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì 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 sử dụng vốn không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Lập và trình bày các Báo cáo sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình vốn góp của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo sử dụng vốn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 11.03.1.1/26/BCV/NVA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo sử dụng vốn số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền*

**Kính gửi:** Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo sử dụng vốn số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, và các thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (sau đây được gọi chung là “Báo cáo sử dụng vốn”) được trình bày từ trang 06 đến trang 13 kèm theo. Báo cáo này được lập trên cơ sở kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo sử dụng vốn theo chuẩn mực kế toán, 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 này 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 này không có 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 sử dụng vốn của Công ty 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 các báo cáo này có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu trên Báo cáo sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong các báo cáo này 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo trung thực, 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 kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo này.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, các thông tin trình bày trong Báo cáo sử dụng vốn số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 sử dụng vốn. Phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn.

### Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Không phù nhận ý kiến nêu trên, Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số 2 Bản thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn mô tả căn cứ pháp lý và cơ sở lập báo cáo mà công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo sử dụng vốn. Báo cáo này được lập để công ty sử dụng cho mục đích cung cấp thông tin và đáp ứng yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước và chỉ liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty. Vì thế, Báo cáo sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

**Công ty TNHH Kiểm toán NVA**  
**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Hồng Đào**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**Kiểm toán viên**

**Lê Thị Như Ngọc**

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 4799-2024-152-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO SỬ DỤNG VỐN****Số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025**

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2024 và 2025 theo đợt phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP theo Nghị quyết số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông và phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP theo Nghị quyết số 01/2025/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Phương án sử dụng vốn được thông qua	Thực tế sử dụng vốn	Chưa sử dụng
1	<b>Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024</b> Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty (*)	183.600.000.000	96.311.024.684	87.288.975.316
2	<b>Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025</b> Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty (**)	139.440.000.000	-	139.440.000.000
<b>Cộng</b>		<b>323.040.000.000</b>	<b>96.311.024.684</b>	<b>226.728.975.316</b>

(\*) Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 chưa sử dụng. Nhằm tối ưu hóa dòng tiền, trong thời gian chờ giải ngân sử dụng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã gửi ngân hàng có kỳ hạn để mang lại thêm lợi ích cho Công ty. Cụ thể như sau:

Stt	Ngày	Số chứng từ	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	07/11/2024	BN 010/1124	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (24 tỷ*4.2%/năm)	24.000.000.000	
2	07/11/2024	BN 010/1124	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (25 tỷ*4.2%/năm)	25.000.000.000	
3	07/11/2024	BN 010/1124	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (29 tỷ*4.2%/năm)	29.000.000.000	
4	31/12/2025		Số dư trên tài khoản ngân hàng từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024	9.288.975.316	
<b>Cộng</b>				<b>87.288.975.316</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

(\*\*) Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025 chưa sử dụng. Nhằm tối ưu hóa dòng tiền, trong thời gian chờ giải ngân sử dụng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã gửi ngân hàng có kỳ hạn để mang lại thêm lợi ích cho Công ty. Cụ thể như sau:

Stt	Ngày	Số chứng từ	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (19 tỷ*4.5%/năm)	19.000.000.000	
2	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (20 tỷ*4.5%/năm)	20.000.000.000	
3	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (22 tỷ*4.5%/năm)	22.000.000.000	
4	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (24 tỷ*4.5%/năm)	24.000.000.000	
5	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (26 tỷ*4.5%/năm)	26.000.000.000	
6	08/08/2025	BN 002/0825	Chuyển gửi có kỳ hạn 01 tháng VietinHCM (28 tỷ*4.5%/năm)	28.000.000.000	
7	31/12/2025		Số dư trên tài khoản ngân hàng từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025	440.000.000	
<b>Cộng</b>				<b>139.440.000.000</b>	

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Hương

Kế toán trưởng



Đặng Thị Thùy Trang

Tổng Giám đốc



Vương Văn Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO SỬ DỤNG VỐN**

**Số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025**

### **1. Thông tin Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2007 và các lần đăng ký thay đổi.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 & 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **2. Cơ sở lập Báo cáo sử dụng vốn**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

#### **Cơ sở lập báo cáo**

Báo cáo kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các quy định của ủy ban Chứng khoán Nhà nước, chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Báo cáo sử dụng vốn này được lập dựa trên cơ sở số tiền Công ty thực thu từ các đợt phát hành cổ phiếu ESOP năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025, và số tiền công ty đã giải ngân/thanh toán theo các khoản mục tương ứng theo phương án sử dụng vốn đã được thông qua từ ngày kết thúc đợt phát hành đến ngày 31/12/2025 được tổng hợp từ sổ kế toán và là một bộ phận trong tổng cân đối dòng tiền thu, dòng tiền chi của công ty.

4/1/2025  
T  
I  
Á  
/31/12/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**Thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (tiếp theo)**

**3. Thông tin về các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP**

**3.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024**

**Căn cứ pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 26/2024/NQ\_HĐQT ngày 15/08/2024 về Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (“chương trình ESOP”) theo Nghị quyết số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông; Thông qua ban hành quy chế ESOP, danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động của công ty và công ty con; Thông qua việc toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách cổ đông theo phương án đã được thông qua;

- Công văn số 6090/UBCK-QLCB ngày 20/09/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của KDH;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ\_HĐQT ngày 23/09/2024 về Thông qua danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động của công ty và công ty con thay thế cho danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động đã được thông qua tại Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 26/2024/NQ\_HĐQT ngày 15/08/2024;

- Công văn số 6340/UBCK-QLCB ngày 26/09/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của KDH;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 29/2024/NQ\_HĐQT ngày 23/10/2024 về Thông qua kết quả phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024;

- Công văn số 7323/UBCK-QLCB ngày 29/10/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty của KDH.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 32 ngày 11 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ của công ty là 10.111.425.650.000 đồng.

**Thông tin chung**

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
2	Mã cổ phiếu	: KDH
3	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
4	Mệnh giá	: 10.000 VND/cổ phiếu
5	Số lượng cổ phiếu phát hành	: 10.800.000 cổ phiếu
6	Giá phát hành	: 17.000 VND/cổ phiếu
7	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 108.000.000.000 đồng



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**Thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (tiếp theo)**

Stt	Nội dung	Thông tin
8	Đối tượng phát hành	: HĐQT và người lao động thuộc nhóm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và các công ty con ("CBNV")
9	Các tiêu chuẩn người lao động tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng	: Theo quy định tại quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ("Quy chế ESOP")
10	Hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu phát hành cho CBNV trong đợt chào bán sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phiếu của người lao động)
11	Thời gian thực hiện	: Sau khi UBCKNN thông báo đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành, dự kiến Quý 3 và/hoặc Quý 4 năm 2024
12	Ngày kết thúc đợt phát hành	: 18/10/2024

**Kết quả phát hành**

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 29/2024/NQ\_HĐQT ngày 23/10/2024 về Thông qua kết quả phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty. Chi tiết như sau:

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Số cổ phiếu đã phân phối	: 10.800.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu phát hành
2	Số người lao động được phân phối	: 233 người
3	Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành	: 183.600.000.000 đồng

Ngày 29/10/2024, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã có công văn số 7323/UBCK-QLCB về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty của KDH.

**3.2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025****Căn cứ pháp lý**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ\_HĐQT ngày 13/06/2025 về Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty ("chương trình ESOP") theo Nghị quyết số 01/2025/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông; Thông qua ban hành quy chế ESOP, danh sách và số lượng cổ phiếu phân phối cho CBNV; Thông qua việc toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách cổ đông theo phương án đã được thông qua;

- Công văn số 2785/UBCK-QLCB ngày 24/06/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của KDH;

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2025/NQ\_HĐQT ngày 29/07/2025 về Thông qua kết quả phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty theo

33  
T  
Đ  
A  
1  
H

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**Thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (tiếp theo)**

phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua tại Nghị quyết số 01/2025/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025;

- Công văn số 4018/UBCK-QLCB ngày 04/08/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước về việc tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty của KDH.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 34 ngày 06 tháng 08 năm 2025 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ của công ty là 11.222.148.990.000 đồng.

**Thông tin chung**

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
2	Mã cổ phiếu	: KDH
3	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
4	Mệnh giá	: 10.000 VND/cổ phiếu
5	Số lượng cổ phiếu phát hành	: 9.960.000 cổ phiếu
6	Giá phát hành	: 14.000 VND/cổ phiếu
7	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	: 99.600.000.000 đồng
8	Đối tượng phát hành	: Hội đồng quản trị và người lao động của Công ty và nhóm các công ty con ("CBNV")
9	Các tiêu chuẩn người lao động tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng	: Tiêu chuẩn người lao động tham gia đợt phát hành dựa vào hai tiêu chí sau: - Chức vụ - Mức độ đóng góp Chi tiết Tiêu chuẩn người lao động tham gia chương trình và nguyên tắc xác định số cổ phiếu phân phối cho từng CBNV được quy định tại Điều 7, Điều 8 quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("Quy chế ESOP")
10	Hạn chế chuyển nhượng	: Cổ phiếu phát hành theo Chương Trình ESOP sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (ngày kết thúc thu tiền mua cổ phiếu của người lao động)
11	Thời gian thực hiện	: Dự kiến trong Quý III – Quý IV năm 2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") có văn bản thông báo đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Công ty
12	Ngày kết thúc đợt phát hành	: 23/07/2025

0521  
CÔNG  
T  
IỂM  
N  
TP.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**Thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (tiếp theo)****Kết quả phát hành**

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2025/NQ\_HĐQT ngày 29/07/2025 về Thông qua kết quả phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty. Chi tiết như sau:

Stt	Nội dung	Thông tin
1	Số cổ phiếu đã phân phối	: 9.960.000 cổ phiếu, tương ứng 100% tổng số cổ phiếu phát hành
2	Số người lao động được phân phối	: 244 người
3	Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành	: 139.440.000.000 đồng

Ngày 04/08/2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đã có công văn số 4018/UBCK-QLCB về việc tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty của KDH.

**4. Sử dụng vốn số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP****4.1. Phương án sử dụng vốn****4.1.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024**

Căn cứ theo:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ\_DHĐCĐ ngày 23/04/2024.

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 26/2024/NQ\_HĐQT ngày 15/08/2024 về Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (“chương trình ESOP”) theo Nghị quyết số 02/2024/NQ\_DHĐCĐ ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông; Thông qua ban hành quy chế ESOP, danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu phân phối cho người lao động của công ty và công ty con; Thông qua việc toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách cổ đông theo phương án đã được thông qua.

Thì phương án sử dụng vốn số tiền thu được từ đợt phát hành 10.800.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2024 đến hiện tại được phê duyệt như sau:

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng (VND)	Ghi chú
1	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty	183.600.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>183.600.000.000</b>	

**4.1.2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025**

Căn cứ theo:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ\_DHĐCĐ ngày 24/04/2025.

Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ\_HĐQT ngày 13/06/2025 về Thông qua triển khai thực hiện phương án phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty (“chương trình ESOP”) theo Nghị quyết số 01/2025/NQ\_DHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông; Thông qua ban hành quy chế ESOP, danh sách và số lượng cổ phiếu phân phối cho CBCNV; Thông qua việc toàn bộ số cổ phiếu phát hành theo chương trình ESOP sẽ không được hưởng quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu trong đợt chốt danh sách cổ đông theo phương án đã được thông qua.

384  
T  
H  
O  
A  
C

1/2/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

**Thuyết minh Báo cáo sử dụng vốn (tiếp theo)**

Thì phương án sử dụng vốn số tiền thu được từ đợt phát hành 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty năm 2025 đến hiện tại được phê duyệt như sau:

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền dự kiến sử dụng (VND)	Ghi chú
1	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh cho Công ty	139.440.000.000	
<b>Cộng</b>		<b>139.440.000.000</b>	

**4.2. Chi tiết sử dụng vốn****4.2.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024**

Đơn vị tính: VND

Stt	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền	Ghi chú
1	Chi trả lương và các khoản trích theo lương	21.053.446.848	
2	Chi nộp thuế, phí	4.432.590.004	
3	Chi trả lãi trái phiếu	66.252.378.085	
4	Chi trả thù lao HĐQT, BKS, KTNB	720.000.000	
5	Chi các khoản khác	3.852.609.747	
<b>Cộng</b>		<b>96.311.024.684</b>	

**4.2.2. Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2025**

Đơn vị tính: VND

Stt	Ngày	Số chứng từ	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền	Ghi chú
<b>Cộng</b>					-

**5. Mục đích sử dụng báo cáo**

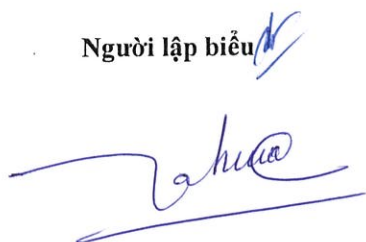
Báo cáo sử dụng vốn được lập cho việc phản ánh tình hình sử dụng vốn số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP năm 2024 và 2025 đến ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền.

Báo cáo sử dụng vốn này cũng được lập để công ty báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông và đáp ứng yêu cầu của các Cơ quan quản lý Nhà nước và chỉ liên quan đến việc sử dụng số tiền thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP mà không liên quan tới toàn bộ Báo cáo tài chính của công ty. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Lan Hương

Đặng Thị Thùy Trang

Vương Văn Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026