

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã được kiểm toán
Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ
tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0301466299, do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 06 năm 1994, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 08 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản.

Hoạt động chính trong kỳ 6 tháng đầu năm 2026 là kinh doanh thương mại hạt nhựa nguyên sinh, vật liệu xây dựng.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Đăng Quân	Chủ tịch HĐQT
Bà Tạ Thị Vui	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Thanh Nhân	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trang	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Quân	Giám đốc
Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang	Kế toán trưởng

3. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

4. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 phản ánh trung thực và chính xác tình hình sử dụng vốn của Công ty.

Báo cáo này được lập phù hợp với Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05 tháng 06 năm 2026 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp và các quy định pháp lý khác có liên quan.

Hội đồng quản trị cam kết rằng:

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty được lập theo đúng các nguyên tắc được chấp nhận chung tại Việt Nam về việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ các đợt phát hành trái phiếu ra công chúng.
- Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực và chính xác của nội dung báo cáo.

5. Phê duyệt báo cáo tình hình sử dụng vốn

Hội đồng quản trị phê duyệt phát hành Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 đính kèm, phản ánh trung thực và chính xác tình hình sử dụng vốn của Công ty, phù hợp với các nguyên tắc được chấp thuận chung tại Việt Nam về lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn phát hành trái phiếu ra công chúng.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Trần Đăng Quân
Chủ tịch HĐQT

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.
Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International



Số: 060/2026/BCV-PB.00104

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026 từ trang 05 đến trang 09 ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn").

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn phù hợp với các nguyên tắc được chấp nhận chung tại Việt Nam về việc lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu ra công chúng. Trách nhiệm này bao gồm việc thực hiện và duy trì kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn của Công ty 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 và thuyết minh trên báo cáo tình hình 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 báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn 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 hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình sử dụng vốn.

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 chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung phù hợp với các nguyên tắc được chấp nhận chung tại Việt Nam về việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phát hành trái phiếu ra công chúng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, khoản trái phiếu do Công ty phát hành mã DTIH2223001 giá trị 100.000.000.000 đồng đã hết hạn vào ngày 04 tháng 11 năm 2025, tuy nhiên Công ty chưa thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu cho Trái chủ (là Công ty CP Chứng khoán HD) với giá trị lần lượt là 100.000.000.000 đồng và 25.332.876.713 đồng. Trong đó giá trị lãi phải trả ghi nhận trong chi phí tài chính của 6 tháng đầu năm 2026 là 8.926.027.397 đồng, giá trị lãi trái phiếu vẫn được trích lập từ ngày trái phiếu hết hạn đến ngày ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 10.800.000.000 đồng.



ÔNG THẾ ĐỨC

Giám đốc chi nhánh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0855-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

NGUYỄN XUÂN HÙNG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5701-2023-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Căn cứ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05 tháng 06 năm 2026 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp và các quy định pháp lý khác có liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ("Công ty") xin báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

I> Thông tin chung về đợt phát hành trái phiếu

1. Thông tin về trái phiếu phát hành

Tên trái phiếu phát hành:	DTIH2223001
Loại trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền.
Mệnh giá:	100.000.000 VND (một trăm triệu đồng)/trái phiếu.
Tổng số lượng trái phiếu:	Trái phiếu DTIH2223001: 1.000 (một nghìn) trái phiếu.
Ngày phát hành:	Trái phiếu DTIH2223001: 04 tháng 11 năm 2022.
Ngày hoàn thành đợt chào bán:	Trái phiếu DTIH2223001: 04 tháng 11 năm 2022.
Kỳ hạn trái phiếu:	Trái phiếu DTIH2223001: 36 tháng.
Hình thức trái phiếu:	Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ.
Lãi suất danh nghĩa và kỳ hạn trả lãi:	Lãi suất cố định áp dụng cho toàn bộ thời hạn 36 tháng của trái phiếu được xác định là 12%/năm; kỳ trả lãi được xác định định kỳ 06 tháng một lần kể từ ngày phát hành. Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn của trái phiếu. Ngày thanh toán lãi trái phiếu là ngày định kỳ tròn 06 (sáu) tháng/lần kể từ ngày phát hành.
Tài sản đảm bảo	• 9.027.000 (chín triệu không trăm hai mươi bảy nghìn) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Vina2; • 2.000.000 (hai triệu) cổ phần phổ thông thuộc sở hữu bên thứ ba tại Công ty CP Đầu tư MST; • 120 tỷ vốn góp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Trainco tại Công ty Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3; • Quyền sử dụng đất đai và tài sản trên đất của lô đất số 23 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân, Hà Nội của Công ty TNHH Du lịch và Thương mại KTS bảo lãnh cho Công ty CP Đầu tư Đức Trung. Giá trị định giá là 30.200.000.000 đồng;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Nguồn thu (Chi phí môi giới/ hoa hồng) từ Công ty CP Bất động sản Đô Thành: Công ty CP Đầu tư Đức Trung ký hợp đồng hợp tác phát triển dự án và Đại diện phân phối Dự án I – Tower Quy Nhơn số 1502/2022/HĐHT/DOTHANH-DTI giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Đô Thành và Công ty CP Đầu tư Đức Trung ngày 15/02/2022.

2. Kết quả phát hành

Tổng số trái phiếu DTIH2223001 đã phát hành: 1.000 (một nghìn) trái phiếu. Mệnh giá: 100.000.000 VND/Trái phiếu.

Tổng Giá trị trái phiếu DTIH2223001 phát hành: 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).

Tổng số tiền thu được từ việc phát hành: 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).

Toàn bộ tiền vốn huy động được chuyển khoản và nộp vào tài khoản số 021704070008815 của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

II> Báo cáo tình hình sử dụng vốn

1. Mục đích sử dụng vốn

Theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 25 tháng 10 năm 2022: thực hiện dự án hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI ngày 12/10/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 về việc hợp tác đầu tư sửa chữa, cải tạo tòa nhà văn phòng tại số 487 – 489 Điện Biên Phủ, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn.

2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu

Tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu DTIH2223001 theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 25 tháng 10 năm 2022 cụ thể như sau:

STT	Sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Số tiền VND
1	Thực hiện dự án hợp tác đầu tư số 01/2022/TRILIMEX – DTI ngày 12/10/2022 giữa Công ty CP Đầu tư Đức Trung và Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 3 về việc hợp tác đầu tư sửa chữa, cải tạo tòa nhà văn phòng tại số 487 – 489 Điện Biên Phủ, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh và thực hiện dự án cung cấp vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng cho các khách hàng theo hợp đồng dài hạn.	100.000.000.000
	Tổng cộng	100.000.000.000

Chi tiết về việc thu tiền trái phiếu, sử dụng vốn, giải ngân của trái phiếu được nêu trong bảng dưới đây:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026**

Ngày	Ngân hàng	Diễn giải	Thu (VND)	Chi (VND)
04/11/2022	HDBANK (TK thu trái phiếu)	Công ty Cổ phần Chứng khoán HD chuyển tiền mua trái phiếu	100.000.000.000	
04/11/2022	HDBANK (TK người nhận)	Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung chuyển tiền hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 01/2022/TRILIMEX – DTI		100.000.000.000
Tổng cộng			100.000.000.000	100.000.000.000

3. Tình hình số dư nợ gốc trái phiếu tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, khoản trái phiếu do Công ty phát hành mã DTIH2223001 giá trị 100.000.000.000 đồng đã hết hạn vào ngày 04 tháng 11 năm 2025, tuy nhiên Công ty chưa thanh toán đầy đủ gốc và lãi trái phiếu cho Trái chủ (là Công ty CP Chứng khoán HD) với giá trị lần lượt là 100.000.000.000 đồng và 25.332.876.713 đồng. Trong đó giá trị lãi phải trả ghi nhận trong chi phí tài chính của 6 tháng đầu năm 2026 là 8.926.027.397 đồng, giá trị lãi trái phiếu vẫn được trích lập từ ngày trái phiếu hết hạn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 10.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo khả năng hoạt động liên tục của Công ty, Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị đã thận trọng đánh giá để xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong thời gian tới của Công ty.

Theo đó, Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty sẽ thực hiện các giải pháp duy trì nâng cao doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, thu hồi các khoản hợp tác đầu tư, các khoản cho vay để tạo dòng tiền cho Công ty.

Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty tin tưởng rằng Công ty tiếp tục hoạt động tốt trong thời gian tới và bảo đảm khả năng thanh toán của Công ty

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng**ĐOÀN THỊ QUỲNH TRANG****Chủ tịch HĐQT****TRẦN ĐĂNG QUÂN**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

I> Đặc điểm hoạt động

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0301466299, do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 06 năm 1994, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 08 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 134.888.000.000 đồng, tương đương với 13.488.800 cổ phần, với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

2. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, kinh doanh môi giới bất động sản.

Hoạt động chính trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 là kinh doanh thương mại hạt nhựa nguyên sinh, vật liệu xây dựng.

II> Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

1. Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 25 tháng 10 năm 2022 được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành cùng các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo sử dụng vốn cùng như các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận phù hợp theo quy định pháp lý hiện hành.
- Số tiền chi từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế.

2. Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Báo cáo này được lập phù hợp với Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 09 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05 tháng 06 năm 2026 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp và các quy định pháp lý khác có liên quan.

3. Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập bằng đồng Việt Nam ("VND").

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

Địa chỉ: Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành trái phiếu DTIH2223001 còn dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

III> Các sự kiện phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

TP Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



ĐOÀN THỊ QUỲNH TRANG

Chủ tịch HĐQT



TRẦN ĐĂNG QUÂN