

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2026

Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5-6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	07 - 19

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		574.288.119.232	528.612.341.340
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	879.338.417	91.488.323.115
Tiền	111		879.338.417	91.488.323.115
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		254.190.213.575	251.108.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		3.113.713.575	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(31.500.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	11	251.108.000.000	251.108.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		318.214.933.122	184.979.909.586
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.160.810.999	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		996.779.222	983.029.222
Phải thu ngắn hạn khác	135	7	319.985.092.901	188.924.630.364
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
Tài sản ngắn hạn khác	160		1.003.634.118	1.036.108.639
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	863.610.553	926.410.552
Thuế GTGT được khấu trừ	162		140.023.565	109.698.087
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.592.517.320.984	1.591.944.633.320
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.869.324.000	1.869.324.000
Phải thu dài hạn khác	215	7	1.869.324.000	1.869.324.000
Tài sản cố định	220		161.274.652	191.513.653
Tài sản cố định hữu hình	221	8	161.274.652	191.513.653
- Nguyên giá	222		1.886.306.317	1.886.306.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.725.031.665)	(1.694.792.664)
Tài sản cố định vô hình	227	8	-	-
- Nguyên giá	228		1.711.616.190	1.711.616.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.711.616.190)	(1.711.616.190)
Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.590.297.645.158	1.589.637.645.158
Đầu tư vào công ty con	261	10	1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	10	499.509.978.844	499.509.978.844
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	10	(19.861.733.686)	(19.861.733.686)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	11	859.400.000	199.400.000
Tài sản dài hạn khác	270		189.077.174	246.150.509
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	189.077.174	246.150.509
TỔNG TÀI SẢN	280		2.166.805.440.216	2.120.556.974.660

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.278.745.561.026	1.203.740.896.859
Nợ ngắn hạn	310		1.278.745.561.026	1.203.740.896.859
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	3.241.327.320	2.664.198.798
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	3.319.914.835	3.213.356.994
Phải trả người lao động	315		13.878.636.372	12.263.566.965
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	14	282.953.347.753	248.078.356.839
Phải trả ngắn hạn khác	320	15	193.597.791.027	186.429.202.862
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	16	768.910.140.692	738.247.811.374
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.306.509.578	12.306.509.578
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	17	888.059.879.190	916.816.077.801
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Thặng dư vốn	412		120.132.866.000	120.132.866.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(488.715.832.662)	(459.959.634.051)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(459.959.634.051)	(372.544.355.761)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(28.756.198.611)	(87.415.278.290)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.166.805.440.216	2.120.556.974.660

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương


Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần



Tổng Giám Đốc



Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 1 năm 2026

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	2.550.695.680	1.455.622.370	2.550.695.680	1.455.622.370
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.550.695.680	1.455.622.370	2.550.695.680	1.455.622.370
Giá vốn hàng bán	11	19	2.550.695.680	1.455.622.370	2.550.695.680	1.455.622.370
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	-	-	-
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	18	7.480.352.853	7.457.563.628	7.480.352.853	7.457.563.628
Chi phí tài chính	23	20	32.702.660.458	34.218.368.675	32.702.660.458	34.218.368.675
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	24		32.377.695.623	33.878.371.300	32.377.695.623	33.878.371.300
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	3.514.237.819	4.019.846.433	3.514.237.819	4.019.846.433
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	30		(28.736.545.424)	(30.780.651.480)	(28.736.545.424)	(30.780.651.480)
Chi phí khác	32	22	19.653.187	4.156.259	19.653.187	4.156.259
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(19.653.187)	(4.156.259)	(19.653.187)	(4.156.259)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(28.756.198.611)	(30.784.807.739)	(28.756.198.611)	(30.784.807.739)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(28.756.198.611)	(30.784.807.739)	(28.756.198.611)	(30.784.807.739)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý 1 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(28.756.198.611)	(30.784.807.739)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		30.239.001	30.239.001
Các khoản dự phòng	03		31.500.000	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(7.451.403.039)	(7.431.314.689)
Chi phí đi vay	06		32.377.695.623	33.878.371.300
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3.768.167.026)	(4.307.512.127)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(125.816.642.602)	806.044.119
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		11.964.639.226	4.719.936.499
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		119.873.334	102.471.808
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.113.713.575)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(120.614.010.643)	1.320.940.299
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(660.000.000)	(39.300.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.696.627	265.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(657.303.373)	(39.034.002)

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ đi vay	33		57.167.283.368	47.214.451.941
Tiền trả nợ gốc vay	34		(26.504.954.050)	(48.520.017.080)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.662.329.318	(1.305.565.139)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(90.608.984.698)	(23.658.842)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	91.488.323.115	46.601.644
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5	879.338.417	22.942.802

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần DRH Holdings, trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh (GCNĐKKD) số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (GCNĐKDN) số 0304266964 cấp ngày 6/3/2006 và theo GCNĐKDN và GCNĐKDN điều chỉnh.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.243.538.660.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 67 Hàm Nghi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu DRH.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư tài chính; kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

4.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

4.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.5 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

4.6 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

4.7 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

4.8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Các loại thuế được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.9 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn "Áp dụng chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính".

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Tiền	879.338.417	91.488.323.115
Tổng cộng	879.338.417	91.488.323.115

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	2.160.810.999	-
Tổng cộng	2.160.810.999	-

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	319.985.092.901	188.924.630.364
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	321.854.416.901	190.793.954.364

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Giảm khác			-	
Tại 31/03/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2026	103.832.610	-	1.590.960.054	1.694.792.664
Khấu hao trong kỳ	-	-	30.239.001	30.239.001
Giảm khác			-	-
Tại 31/03/2026	103.832.610	-	1.621.199.055	1.725.031.665
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	-	-	191.513.653	191.513.653
Tại 31/03/2026	-	-	161.274.652	161.274.652

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Tại 01/01/2026	1.711.616.190
Tại 31/03/2026	1.711.616.190
Hao mòn lũy kế	
Tại 01/01/2026	1.711.616.190
Khấu hao trong kỳ	-
Tại 31/03/2026	1.711.616.190
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2026	-
Tại 31/03/2026	-

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	863.610.553	926.410.552
Dài hạn	189.077.174	246.150.509
Tổng cộng	1.052.687.727	1.172.561.061

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tại 31/03/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Đầu tư vào công ty con	1.109.790.000.000	(19.861.733.686)	1.089.928.266.314	1.109.790.000.000	(19.861.733.686)	1.089.928.266.314
Công ty CP Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	(19.861.733.686)	90.028.266.314	109.890.000.000	(19.861.733.686)	90.028.266.314
Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn	801.900.000.000	-	801.900.000.000	801.900.000.000	-	801.900.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	198.000.000.000	-	198.000.000.000	198.000.000.000	-	198.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	499.509.978.844	-	499.509.978.844	499.509.978.844	-	499.509.978.844
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.844	-	499.509.978.844	499.509.978.844	-	499.509.978.844
Tổng cộng	1.609.299.978.844	(19.861.733.686)	1.589.438.245.158	1.609.299.978.844	(19.861.733.686)	1.589.438.245.158

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại 31/03/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Ngắn hạn	251.108.000.000	-	251.108.000.000	251.108.000.000	-	251.108.000.000
Dài hạn	859.400.000	-	859.400.000	199.400.000	-	199.400.000
Tổng cộng	251.967.400.000	-	251.967.400.000	251.307.400.000	-	251.307.400.000

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Phải trả nhà cung cấp khác	3.241.327.320	2.664.198.798
Tổng cộng	3.241.327.320	2.664.198.798

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	133.975.994	-	80.515.300	53.460.694
Thuế thu nhập cá nhân	1.889.804.492	316.791.305	62.141.656	2.144.454.141
Thuế thu nhập doanh nghiệp	166.576.508	0	166.576.508	-
Các khoản phải nộp khác	1.023.000.000	107.603.869	8.603.869	1.122.000.000
Tổng cộng	3.213.356.994	424.395.174	317.837.333	3.319.914.835

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí trích trước ngắn hạn	282.553.347.753	247.678.356.839
Khác	400.000.000	400.000.000
Tổng cộng	282.953.347.753	248.078.356.839

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	193.597.791.027	186.429.202.862
Tổng cộng	193.597.791.027	186.429.202.862

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2026 (VND)	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2026 (VND)
Vay ngắn hạn	768.910.140.692	57.167.283.368	26.504.954.050	738.247.811.374
Tổng cộng	768.910.140.692	57.167.283.368	26.504.954.050	738.247.811.374

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	124.353.866	124.353.866
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	124.353.866	124.353.866
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(646.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	123.707.866	123.707.866
Mệnh giá cổ phiếu (10.000 VND/Cổ phiếu)		

17.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Vốn cổ phần đã góp	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Số cuối kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)	120.132.866.000	19.564.185.852	(372.544.355.761)	1.004.231.356.091
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(87.415.278.290)	(87.415.278.290)
Tại 31/12/2025	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)	120.132.866.000	19.564.185.852	(459.959.634.051)	916.816.077.801
Tại 01/01/2026	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)	120.132.866.000	19.564.185.852	(459.959.634.051)	916.816.077.801
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(28.756.198.611)	(28.756.198.611)
Tại 31/03/2026	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)	120.132.866.000	19.564.185.852	(488.715.832.662)	888.059.879.190

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
 Báo cáo tài chính riêng
 Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.550.695.680	1.455.622.370
Tổng cộng	2.550.695.680	1.455.622.370

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Lãi tiền gửi	2.696.627	265.998
Lãi đầu tư chứng khoán	-	26.248.939
Lãi cho vay	7.448.706.412	7.431.048.691
Khác	28.949.814	-
Tổng cộng	7.480.352.853	7.457.563.628

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.550.695.680	1.455.622.370
Tổng cộng	2.550.695.680	1.455.622.370

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Chi phí lãi vay	32.377.695.623	33.878.371.300
Dự phòng đầu tư tài chính	31.500.000	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	16.512.937	-
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	38.142.118
Chi phí khác	276.951.898	301.855.257
Tổng cộng	32.702.660.458	34.218.368.675

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
 Báo cáo tài chính riêng
 Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.902.964.179	3.050.156.930
Chi phí khấu hao và hao mòn	30.239.001	30.239.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	557.927.629	917.001.555
Chi phí khác	23.107.010	22.448.947
Tổng cộng	3.514.237.819	4.019.846.433

22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Chi phí khác	19.653.187	4.156.259
Lợi nhuận khác	(19.653.187)	(4.156.259)

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(28.756.198.611)	(30.784.807.739)
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	25.053.403.151	26.468.491.870
- Chi phí không được trừ	127.110.567	21.435.259
- Chi phí lãi vay không được trừ	24.926.292.584	26.447.056.611
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(3.702.795.460)	(4.316.315.869)
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(3.702.795.460)	(4.316.315.869)
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	(3.702.795.460)	(4.316.315.869)
Thuế suất (20%)	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Bảo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24. BÁO CÁO BỘ PHẬN**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Từ 01/01/2026-31/03/2026

	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	2.550.695.680	-	-	2.550.695.680
Chi phí bộ phận	(2.550.695.680)	-	-	(2.550.695.680)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.514.237.819)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(3.514.237.819)
Doanh thu tài chính				7.480.352.853
Chi phí tài chính				(32.702.660.458)
Chi phí khác				(19.653.187)
Lợi nhuận trước thuế				(28.756.198.611)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(28.756.198.611)
Tổng tài sản				2.166.805.440.216
Tổng nợ phải trả				1.278.745.561.026

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)**

Từ 01/01/2025-31/03/2025

	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.455.622.370	-	-	1.455.622.370
Chi phí bộ phận	(1.455.622.370)	-	-	(1.455.622.370)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.019.846.433)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(4.019.846.433)
Doanh thu tài chính				7.457.563.628
Chi phí tài chính				(34.218.368.675)
Chi phí khác				(4.156.259)
Lợi nhuận trước thuế				(30.784.807.739)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(30.784.807.739)
Tổng tài sản				2.047.069.554.939
Tổng nợ phải trả				1.037.623.006.587

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Bảo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	879.338.417	91.488.323.115
Phải thu khách hàng và phải thu khác	325.012.007.122	191.776.983.586
Cộng	580.081.559.114	534.373.306.701

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	210.717.754.719	201.356.968.625
Chi phí phải trả	282.953.347.753	248.078.356.839
Vay và nợ thuê tài chính	768.910.140.692	738.247.811.374
Cộng	1.262.581.243.164	1.187.683.136.838

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	210.717.754.719	-	210.717.754.719
Chi phí phải trả	282.953.347.753	-	282.953.347.753
Vay và nợ thuê tài chính	768.910.140.692	-	768.910.140.692
Cộng	1.262.581.243.164	-	1.262.581.243.164
Tại 01/01/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	201.356.968.625	-	201.356.968.625
Chi phí phải trả	248.078.356.839	-	248.078.356.839
Vay và nợ thuê tài chính	738.247.811.374	-	738.247.811.374
Cộng	1.187.683.136.838	-	1.187.683.136.838

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	879.338.417	-	879.338.417
Phải thu khách hàng và phải thu khác	323.142.683.122	1.869.324.000	325.012.007.122
Cộng	578.212.235.114	1.869.324.000	580.081.559.114
Tại 01/01/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.488.323.115	-	91.488.323.115
Phải thu khách hàng và phải thu khác	189.907.659.586	1.869.324.000	191.776.983.586
Cộng	532.503.982.701	1.869.324.000	534.373.306.701

Phê duyệt, ngày 26 tháng 04 năm 2026

Người Lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần



Tổng Giám Đốc

Ngô Đức Sơn



DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER 1, 2026

April 2026

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENT</u>	<u>PAGE</u>
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 -3
STATEMENT OF INCOME	4
STATEMENT OF CASH FLOWS	5-6
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	07 - 19

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

ASSETS	Code	Note	As at 31/03/2026	At as 01/01/2026
			VND	VND
CURRENT ASSETS	100		574,288,119,232	528,612,341,340
Cash and cash equivalents	110	5	879,338,417	91,488,323,115
Cash	111		879,338,417	91,488,323,115
Short-term financial investments	120		254,190,213,575	251,108,000,000
Trading securities	121		3,113,713,575	-
Provision for lost due to the decrease in prices of trading securities (*)	122		(31,500,000)	-
Short-term held-to-maturity investments	123	11	251,108,000,000	251,108,000,000
Short-term receivables	130		318,214,933,122	184,979,909,586
Short-term trade receivables	131	6	2,160,810,999	-
Short-term prepayments to suppliers	132		996,779,222	983,029,222
Other short-term receivables	135	7	319,985,092,901	188,924,630,364
Allowance for short-term doubtful debts (*)	136		(4,927,750,000)	(4,927,750,000)
Other current assets	160		1,003,634,118	1,036,108,639
Short-term prepaid expenses	161	9	863,610,553	926,410,552
Deductible value added tax	162		140,023,565	109,698,087
NON - CURRENT ASSETS	200		1,592,517,320,984	1,591,944,633,320
Long-term receivables	210		1,869,324,000	1,869,324,000
Other long-term receivables	215	7	1,869,324,000	1,869,324,000
Fixed assets	220		161,274,652	191,513,653
Tangible fixed assets	221	8	161,274,652	191,513,653
- Cost	222		1,886,306,317	1,886,306,317
- Accumulated depreciation	223		(1,725,031,665)	(1,694,792,664)
Intangible fixed assets	227	8	-	-
- Cost	228		1,711,616,190	1,711,616,190
- Accumulated amortisation	229		(1,711,616,190)	(1,711,616,190)
Long-term financial investments	260		1,590,297,645,158	1,589,637,645,158
Investments in subsidiaries	261	10	1,109,790,000,000	1,109,790,000,000
Investments in joint ventures and associates	262	10	499,509,978,844	499,509,978,844
Provision for impairment of long-term investments in other entities (*)	264	10	(19,861,733,686)	(19,861,733,686)
Long-term held-to-maturity investments	265	11	859,400,000	199,400,000
Other long-term assets	270		189,077,174	246,150,509
Long-term prepaid expenses	271	9	189,077,174	246,150,509
TOTAL ASSETS	280		2,166,805,440,216	2,120,556,974,660

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
 As at March 31, 2026

RESOURCES	Code	Note	As at 31/03/2026	At as 01/01/2026
			VND	VND
LIABILITIES	300		1,278,745,561,026	1,203,740,896,859
Current liabilities	310		1,278,745,561,026	1,203,740,896,859
Short-term trade payables	311	12	3,241,327,320	2,664,198,798
Short-term advances from customers	312		537,893,449	537,893,449
Short-term taxes and other payables to the State Treasury	314	13	3,319,914,835	3,213,356,994
Payables to employees	315		13,878,636,372	12,263,566,965
Short-term accrued expenses	316	14	282,953,347,753	248,078,356,839
Other short-term payables	320	15	193,597,791,027	186,429,202,862
Short-term loans and obligations under financial leases	321	16	768,910,140,692	738,247,811,374
Bonus and welfare funds	323		12,306,509,578	12,306,509,578
EQUITY	400	17	888,059,879,190	916,816,077,801
Share capital	411		1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Share premium	412		120,132,866,000	120,132,866,000
Treasury stocks (*)	415		(6,460,000,000)	(6,460,000,000)
Investment and development funds	418		19,564,185,852	19,564,185,852
Retained profits	420		(488,715,832,662)	(459,959,634,051)
- Accumulated retained earnings by the end of the previous period	420a		(459,959,634,051)	(372,544,355,761)
- Retained profits for the current period	420b		(28,756,198,611)	(87,415,278,290)
TOTAL RESOURCES	440		2,166,805,440,216	2,120,556,974,660

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

STATEMENT OF INCOME

Quarter 1, 2026

Items	Code	Note	Quarter 1		Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
			VND	VND	VND	VND
Revenue from sales of goods and provision of services	1	18	2,550,695,680	1,455,622,370	2,550,695,680	1,455,622,370
Net revenue from sales of goods and provision of services (10=01-02)	10		2,550,695,680	1,455,622,370	2,550,695,680	1,455,622,370
Cost of sales	11	19	2,550,695,680	1,455,622,370	2,550,695,680	1,455,622,370
Gross profit (20=10-11)	20		-	-	-	-
Gain (loss) on disposal of investment properties	21		-	-	-	-
Financial income	22	18	7,480,352,853	7,457,563,628	7,480,352,853	7,457,563,628
Financial expenses	23	20	32,702,660,458	34,218,368,675	32,702,660,458	34,218,368,675
- In which: Interest expense	24		32,377,695,623	33,878,371,300	32,377,695,623	33,878,371,300
General and administration expenses	26	21	3,514,237,819	4,019,846,433	3,514,237,819	4,019,846,433
Net operating profit (30=20+21+22-(23+25+26))	30		(28,736,545,424)	(30,780,651,480)	(28,736,545,424)	(30,780,651,480)
Other expenses	32	22	19,653,187	4,156,259	19,653,187	4,156,259
Other profit (40=31-32)	40		(19,653,187)	(4,156,259)	(19,653,187)	(4,156,259)
Accounting profit before tax (50=30+40)	50		(28,756,198,611)	(30,784,807,739)	(28,756,198,611)	(30,784,807,739)
Net profit after tax (60=50-51-52)	60		(28,756,198,611)	(30,784,807,739)	(28,756,198,611)	(30,784,807,739)

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

STATEMENT OF CASH FLOWS
(Indirect method)
 Quarter 1, 2026

Items	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year
			VND	VND
Cash flows from operating activities				
Profit before tax	01		(28,756,198,611)	(30,784,807,739)
Adjustments				
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		30,239,001	30,239,001
Provisions	03		31,500,000	-
(Gain) loss from investing activities	05		(7,451,403,039)	(7,431,314,689)
Interest expenses	06		32,377,695,623	33,878,371,300
Operating profit before changes in working capital	08		(3,768,167,026)	(4,307,512,127)
(Increase)/decrease in receivables	09		(125,816,642,602)	806,044,119
Increase/(decrease) in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		11,964,639,226	4,719,936,499
Increase, decrease in prepaid expenses	12		119,873,334	102,471,808
(Increase)/decrease in trading securities	13		(3,113,713,575)	-
Net cash flows from operating activities	20		(120,614,010,643)	1,320,940,299
Cash flows from investing activities				
Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities	23		(660,000,000)	(39,300,000)
Interest earned, dividends and profits received	27		2,696,627	265,998
Net cash flows from investing activities	30		(657,303,373)	(39,034,002)

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
 Separate Financial Statements
 For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

Cash flows from financing activities

Proceeds from borrowings	33		57,167,283,368	47,214,451,941
Payments to settle loan principals	34		(26,504,954,050)	(48,520,017,080)
Net cash flows from financing activities	40		30,662,329,318	(1,305,565,139)
Net cash flows during the year	50		(90,608,984,698)	(23,658,842)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	5	91,488,323,115	46,601,644
Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	70	5	879,338,417	22,942,802

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

1. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS

1.1 COMPANY INFORMATION

DRH Holdings Joint Stock Company, formerly known as Dream House Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), was established and operates under Business Registration Certificate No. 4103004401 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on March 6th, 2006, later amended to Business Registration Certificate No. 0304266964 issued on March 6th, 2006, and subsequent amendments to the Enterprise Registration Certificate.

The Company's charter capital: VND 1,243,538,660,000

Business address: 67 Ham Nghi Street, Saigon Ward, Ho Chi Minh City.

On July 13th, 2010, the Company was officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code DRH.

The Company's principal activities during the current period are financial investments, real estate trading and brokerage, and real estate consulting and management services.

2. ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 ANNUAL ACCOUNTING PERIOD

The Company's annual accounting period begins on January 1 and ends on December 31 of the Gregorian calendar year.

2.2 ACCOUNTING CURRENCY

Accounting currency is Vietnam Dong ("VND").

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 ACCOUNTING SYSTEM

The Company applies the Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, of the Ministry of Finance, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014.

3.2 STATEMENT OF COMPLIANCE

The Company complies with the current Vietnamese Accounting Standards and System in preparing and presenting the financial statements for the first quarter of 2026.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits, cash in transit, deposits, escrow, short-term bank deposits with original maturities not exceeding 03 months possessing high liquidity, readily convertible to known amounts of cash, and subject to minimal risk concerning fluctuations in their redemption value.

4.2 RECEIVABLES AND ALLOWANCE FOR DOUBTFUL DEBTS

The Company makes allowances for doubtful debts in accordance with Circular No. 228/2009/TT-BTC dated December 7th, 2009, by the Ministry of Finance concerning "Guiding the appropriation and use of provisions for devaluation of inventories, loss of financial investments, bad receivable debts and warranty for products, goods and construction works at enterprises" and Circular No.

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

89/2013/TT-BTC dated June 28th, 2013, amending and supplementing Circular No. 228/2009/TT-BTC.

4.3 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR FINANCIAL INVESTMENTS

Trading securities are securities and other financial instruments held for trading purposes as at the reporting date (held with the intention of selling for profit upon price appreciation). Trading securities are recorded at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the consideration paid at the time the transaction occurs. The recognition date for trading securities is the date when the investor obtains ownership rights.

4.4 FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Tangible and intangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of tangible and intangible fixed assets includes the purchase price and all other directly attributable costs associated with bringing the asset to its working condition for its intended use.

The depreciation rate is determined using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the asset, in compliance with the depreciation rates stipulated in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25th, 2013, by the Ministry of Finance regarding guiding regulation on management, use, and depreciation of fixed assets.

4.5 INVESTMENT PROPERTIES AND DEPRECIATION

Investment property is represented at cost and accumulated depreciation.

4.6 REVENUE AND OTHER INCOME RECOGNITION

Revenue is recognized when the Company is likely to receive identifiable economic benefits with certainty. Net revenue is determined at the fair value of amounts received or receivable after deducting trade discounts, sales deductions, and sales returns.

4.7 BORROWING COSTS

Borrowing costs directly related to the acquisition, construction investment, or production of assets that require a substantial period to complete for use or sale are added to the asset's cost until the asset is ready for use or sale. Income earned from the temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the related asset.

4.8 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

Taxes are applied in compliance with the current tax laws in Vietnam.

4.9 FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial instruments, including financial assets and financial liabilities, are classified in accordance with Circular 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009, by the Ministry of Finance, guiding the "Application of international accounting standards on presentation of financial statements and disclosures of financial instruments".

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Cash	879,338,417	91,488,323,115
Total	879,338,417	91,488,323,115

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Short-term trade receivables	2,160,810,999	-
Total	2,160,810,999	-

7. OTHER RECEIVABLES

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Short-term	319,985,092,901	188,924,630,364
Long-term	1,869,324,000	1,869,324,000
Total	321,854,416,901	190,793,954,364

8. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office Appliances VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2026	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
Other decreases			-	
As at 31/03/2026	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2026	103,832,610	-	1,590,960,054	1,694,792,664
Depreciation for the period	-	-	30,239,001	30,239,001
Other decreases			-	-
As at 31/03/2026	103,832,610	-	1,621,199,055	1,725,031,665
Net book value				
As at 01/01/2026	-	-	191,513,653	191,513,653
As at 31/03/2026	-	-	161,274,652	161,274,652

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
 Separate Financial Statements
 For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026
 NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Software VND
Cost	
As at 01/01/2026	1,711,616,190
As at 31/03/2026	1,711,616,190
Accumulated amortisation	
As at 01/01/2026	1,711,616,190
Amortisation for the period	-
As at 31/03/2026	1,711,616,190
Net book value	
As at 01/01/2026	-
As at 31/03/2026	-

9. PREPAID EXPENSES

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Short-term	863,610,553	926,410,552
Long-term	189,077,174	246,150,509
Total	1,052,687,727	1,172,561,061

10. INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

	As at 31/03/2026 (VND)			As at 01/01/2026 (VND)		
	Cost	Provision	Total	Cost	Provision	Total
Investments in subsidiaries	1,109,790,000,000	(19,861,733,686)	1,089,928,266,314	1,109,790,000,000	(19,861,733,686)	1,089,928,266,314
An Phu Long Real Estate Joint Stock Company	109,890,000,000	(19,861,733,686)	90,028,266,314	109,890,000,000	(19,861,733,686)	90,028,266,314
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company	801,900,000,000	-	801,900,000,000	801,900,000,000	-	801,900,000,000
Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	198,000,000,000	-	198,000,000,000	198,000,000,000	-	198,000,000,000
Investments in joint ventures and associates	499,509,978,844	-	499,509,978,844	499,509,978,844	-	499,509,978,844
Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	499,509,978,844	-	499,509,978,844	499,509,978,844	-	499,509,978,844
Total	1,609,299,978,844	(19,861,733,686)	1,589,438,245,158	1,609,299,978,844	(19,861,733,686)	1,589,438,245,158

11. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	As at 31/03/2026 (VND)			As at 01/01/2026 (VND)		
	Cost	Provision	Total	Cost	Provision	Total
Short-term	251,108,000,000	-	251,108,000,000	251,108,000,000	-	251,108,000,000
Long-term	859,400,000	-	859,400,000	199,400,000	-	199,400,000
Total	251,967,400,000	-	251,967,400,000	251,307,400,000	-	251,307,400,000

12. TRADE PAYABLES

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Payables to other suppliers	3,241,327,320	2,664,198,798
Total	3,241,327,320	2,664,198,798

13. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

	As at 01/01/2026 VND	Payables for the period VND	Amounts paid for the period VND	As at 31/03/2026 VND
Taxes and payables				
Value added tax	133,975,994	-	80,515,300	53,460,694
Personal income tax	1,889,804,492	316,791,305	62,141,656	2,144,454,141
Corporate income tax	166,576,508	-	166,576,508	-
Other payables	1,023,000,000	107,603,869	8,603,869	1,122,000,000
Total	3,213,356,994	424,395,174	317,837,333	3,319,914,835

14. ACCRUED EXPENSES

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Short-term accrued expenses	282,553,347,753	247,678,356,839
Others	400,000,000	400,000,000
Total	282,953,347,753	248,078,356,839

15. OTHER PAYABLES

	As at 31/12/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term	193,597,791,027	186,429,202,862
Total	193,597,791,027	186,429,202,862

16. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES

	As at 31/03/2026 (VND)	Increase	Decrease	As at 01/01/2026 (VND)
Short-term loans	768,910,140,692	57,167,283,368	26,504,954,050	738,247,811,374
Total	768,910,140,692	57,167,283,368	26,504,954,050	738,247,811,374

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
 Separate Financial Statements
 For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026
 NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

17. OWNER'S EQUITY

17.1 SHARE

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	Shares	Shares
Number of shares registered to be issued	124,353,866	124,353,866
<i>Ordinary shares</i>	124,353,866	124,353,866
Number of treasury stocks		
<i>Ordinary shares</i>	(646,000)	(646,000)
Number of outstanding shares		
<i>Ordinary shares</i>	123,707,866	123,707,866

Par value of shares: VND 10,000 per share

17.2 MOVEMENT OF OWNER'S EQUITY

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Contributed share capital	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Closing balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
 Separate Financial Statements
 For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026
 NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY

	Share capital	Treasury stocks	Share premium	Investment and development funds	Retained profits	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2025	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(372,544,355,761)	1,004,231,356,091
Loss for the period	-	-	-	-	(87,415,278,290)	(87,415,278,290)
As at 31/12/2025	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(459,959,634,051)	916,816,077,801
As at 01/01/2026	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(459,959,634,051)	916,816,077,801
Loss for the period	-	-	-	-	(28,756,198,611)	(28,756,198,611)
As at 31/03/2026	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(488,715,832,662)	888,059,879,190

18. REVENUE

18.1 Revenue from sales of goods and provision of services

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Revenue from provision of services	2,550,695,680	1,455,622,370
Total	2,550,695,680	1,455,622,370

18.2 FINANCIAL INCOME

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Interest from deposits	2,696,627	265,998
Profit from investment in securities	-	26,248,939
Interest from loans	7,448,706,412	7,431,048,691
Others	28,949,814	-
Total	7,480,352,853	7,457,563,628

19. COST OF SALES

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Cost of sales from provision of services	2,550,695,680	1,455,622,370
Total	2,550,695,680	1,455,622,370

20. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Interest expense	32,377,695,623	33,878,371,300
Provision for financial investments	31,500,000	-
Loss from the disposal of trading securities	16,512,937	-
Loss from the disposal of investments	-	38,142,118
Other expenses	276,951,898	301,855,257
Total	32,702,660,458	34,218,368,675

21. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Management staff costs	2,902,964,179	3,050,156,930
Depreciation and amortisation expenses	30,239,001	30,239,001
Outside service expenses	557,927,629	917,001,555
Others	23,107,010	22,448,947
Total	3,514,237,819	4,019,846,433

22. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Other expenses	19,653,187	4,156,259
Other profit	(19,653,187)	(4,156,259)

23. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	From 01/01/2026 to 31/03/2026 VND	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND
Accounting profit before tax	(28,756,198,611)	(30,784,807,739)
Adjustments for taxable profit	25,053,403,151	26,468,491,870
- Non-deductible expenses	127,110,567	21,435,259
- Non-deductible interest expenses	24,926,292,584	26,447,056,611
Total taxable profit for the period	(3,702,795,460)	(4,316,315,869)
Income from business operations	(3,702,795,460)	(4,316,315,869)
Total taxable profit	(3,702,795,460)	(4,316,315,869)
Tax rate (20%)	-	-
Corporate income tax expense - current	-	-

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24. SEGMENT INFORMATION**Segment information by Business sectors**

From 01/01/2026 to 31/03/2026	Revenue from provision of services	Revenue from real estate sales	Revenue from sales of goods	Total
	VND	VND	VND	VND
Segment Net Revenue	2,550,695,680	-	-	2,550,695,680
Segment Expenses	(2,550,695,680)	-	-	(2,550,695,680)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(3,514,237,819)
Profit from operating activities				(3,514,237,819)
Financial income				7,480,352,853
Financial expenses				(32,702,660,458)
Other expenses				(19,653,167)
Profit Before Tax				(28,756,198,611)
Profit after corporate income tax				(28,756,198,611)
Total asset				2,166,805,440,216
Total liability				1,278,745,561,026

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24. SEGMENT INFORMATION (CONTINUED)**Segment information by Business sectors (Continued)**

From 01/01/2025-31/03/2025	Revenue from provision of services	Revenue from real estate sales	Revenue from sales of goods	Total
	VND	VND	VND	VND
Segment Net Revenue	1,455,622,370	-	-	1,455,622,370
Segment Expenses	(1,455,622,370)	-	-	(1,455,622,370)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(4,019,846,433)
Profit from operating activities				(4,019,846,433)
Financial income				7,457,563,628
Financial expenses				(34,218,368,675)
Other expenses				(4,156,259)
Profit Before Tax				(30,784,807,739)
Profit after corporate income tax				(30,784,807,739)
Total asset				2,047,069,554,939
Total liability				1,037,623,006,587

25. FINANCIAL INSTRUMENTS

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Financial assets		
Cash and cash equivalents	879,338,417	91,488,323,115
Trade and other receivables	325,012,007,122	191,776,983,586
Total	580,081,559,114	534,373,306,701
Financial liabilities		
Trade and other payables	210,717,754,719	201,356,968,625
Accrued expenses	282,953,347,753	248,078,356,839
Loans and obligations under financial leases	768,910,140,692	738,247,811,374
Total	1,262,581,243,164	1,187,683,136,838

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2026			
Trade and Other Payables	210,717,754,719	-	210,717,754,719
Accrued expenses	282,953,347,753	-	282,953,347,753
Loans and obligations under financial leases	768,910,140,692	-	768,910,140,692
Total	1,262,581,243,164	-	1,262,581,243,164
As at 01/01/2026			
Trade and Other Payables	201,356,968,625	-	201,356,968,625
Accrued expenses	248,078,356,839	-	248,078,356,839
Loans and obligations under financial leases	738,247,811,374	-	738,247,811,374
Total	1,187,683,136,838	-	1,187,683,136,838

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from January 1, 2026, to March 31, 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2026			
Cash and cash equivalents	879,338,417	-	879,338,417
Trade and other receivables	323,142,683,122	1,869,324,000	325,012,007,122
Total	578,212,235,114	1,869,324,000	580,081,559,114
As at 01/01/2025			
Cash and cash equivalents	91,488,323,115	-	91,488,323,115
Trade and other receivables	189,907,659,586	1,869,324,000	191,776,983,586
Total	532,503,982,701	1,869,324,000	534,373,306,701

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

