# CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026

**Tháng 07 năm 2026**

## MỤC LỤC


| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---|
| 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 30 tháng 06 năm 2026*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Tại 30/06/2026 VND | Tại 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **554.638.661.788** | **528.612.341.340** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | 5 | **111.673.285** | **91.488.323.115** |
| Tiền | 111 | | 111.673.285 | 91.488.323.115 |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **251.231.400.000** | **251.108.000.000** |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | 11 | 251.231.400.000 | 251.108.000.000 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **302.203.546.199** | **184.979.909.586** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 3.993.511.078 | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 1.002.887.222 | 983.029.222 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 135 | 7 | 302.134.897.899 | 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** | | **1.092.042.304** | **1.036.108.639** |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | 9 | 911.260.551 | 926.410.552 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 180.781.753 | 109.698.087 |
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **1.592.397.608.648** | **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** | | **131.035.651** | **191.513.653** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 8 | 131.035.651 | 191.513.653 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *1.886.306.317* | *1.886.306.317* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(1.755.270.666)* | *(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 luỹ kế* | *229* | | *(1.711.616.190)* | *(1.711.616.190)* |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | | **1.590.265.245.158** | **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 | 827.000.000 | 199.400.000 |
| **Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **132.003.839** | **246.150.509** |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | 9 | 132.003.839 | 246.150.509 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **2.147.036.270.436** | **2.120.556.974.660** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Tại 30/06/2026 VND | Tại 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1.288.497.908.907** | **1.203.740.896.859** |
| **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **1.288.497.908.907** | **1.203.740.896.859** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 12 | 4.116.522.926 | 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 | 3.032.379.020 | 3.213.356.994 |
| Phải trả người lao động | 315 | | 12.259.601.634 | 12.263.566.965 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | 14 | 308.960.262.432 | 248.078.356.839 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 320 | 15 | 194.102.038.450 | 186.429.202.862 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | 16 | 753.218.701.418 | 738.247.811.374 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 12.270.509.578 | 12.306.509.578 |
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **17** | **858.538.361.529** | **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 | | (518.237.350.323) | (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* | | *(58.277.716.272)* | *(87.415.278.290)* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **2.147.036.270.436** | **2.120.556.974.660** |

*Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám Đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Mai Nương | Lê Thị Thuần | Ngô Đức Sơn |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Qúy 2 năm 2026*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý 2 | | 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 | 2.164.181.018 | 1.599.555.503 | 4.714.876.698 | 3.055.177.873 |
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)** | 10 | | **2.164.181.018** | **1.599.555.503** | **4.714.876.698** | **3.055.177.873** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 19 | 2.164.181.018 | 1.599.555.503 | 4.714.876.698 | 3.055.177.873 |
| **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 | 7.540.650.915 | 7.515.445.960 | 15.021.003.768 | 14.973.009.588 |
| Chi phí tài chính | 23 | 20 | 33.090.333.693 | 40.274.917.545 | 65.792.994.151 | 74.493.286.220 |
| *Trong đó: Chi phí đi vay* | 24 | | *32.822.910.571* | *31.496.435.697* | *65.200.606.194* | *65.374.806.997* |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 21 | 3.948.930.303 | 4.118.169.319 | 7.463.168.122 | 8.138.015.752 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))** | 30 | | **(29.498.613.081)** | **(36.877.640.904)** | **(58.235.158.505)** | **(67.658.292.384)** |
| Thu nhập khác | 31 | 22 | - | 40.852.399 | - | 40.852.399 |
| Chi phí khác | 32 | 22 | 22.904.580 | 41.980.187 | 42.557.767 | 46.136.446 |
| **Lợi nhuận khác (40=31-32)** | 40 | | **(22.904.580)** | **(1.127.788)** | **(42.557.767)** | **(5.284.047)** |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | 50 | | **(29.521.517.661)** | **(36.878.768.692)** | **(58.277.716.272)** | **(67.663.576.431)** |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)** | 60 | | **(29.521.517.661)** | **(36.878.768.692)** | **(58.277.716.272)** | **(67.663.576.431)** |

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám Đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Mai Nương | Lê Thị Thuần | Ngô Đức Sơn |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
*(Theo phương pháp gián tiếp)*
*Quý 2 năm 2026*

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| | | | VND | VND |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **(58.277.716.272)** | **(67.663.576.431)** |
| **Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 60.478.002 | 60.478.002 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | - | 8.483.332.031 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (14.992.053.954) | (14.946.760.649) |
| Chi phí đi vay | 06 | | 65.200.606.194 | 65.374.806.997 |
| ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | **08** | | ***(8.008.686.030)*** | ***(8.691.720.050)*** |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | | (102.305.421.846) | 3.279.581.559 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 11 | | 4.585.515.810 | 38.097.048.417 |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | 129.296.671 | 146.698.519 |
| Chi phí đi vay đã trả | 14 | | - | (11.851.810.348) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | **20** | | ***(105.599.295.395)*** | ***20.979.798.097*** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (751.000.000) | (123.400.000) |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.755.521 | 328.715 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | **30** | | ***(748.244.479)*** | ***(123.071.285)*** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 112.675.910.011 | 76.246.321.497 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (97.705.019.967) | (96.779.231.235) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***14.970.890.044*** | ***(20.532.909.738)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **(91.376.649.830)** | **323.817.074** |
| **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** | **111.673.285** | **370.418.718** |

*Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026*

| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám Đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Mai Nương | Lê Thị Thuần | Ngô Đức Sơn |

## 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 2 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

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 luỹ 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".

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền | 111.673.285 | 91.488.323.115 |
| **Tổng cộng** | **111.673.285** | **91.488.323.115** |

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Phải thu của khách hàng ngắn hạn | 3.993.511.078 | - |
| **Tổng cộng** | **3.993.511.078** | **-** |

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 302.134.897.899 | 188.924.630.364 |
| Dài hạn | 1.869.324.000 | 1.869.324.000 |
| **Tổng cộng** | **304.004.221.899** | **190.793.954.364** |

## 8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | | |
| Tại 01/01/2026 | 103.832.610 | - | 1.782.473.707 | 1.886.306.317 |
| Giảm khác | | | - | |
| Tại 30/06/2026 | 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 | - | - | 60.478.002 | 60.478.002 |
| Giảm khác | | | - | - |
| Tại 30/06/2026 | 103.832.610 | - | 1.651.438.056 | 1.755.270.666 |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Tại 01/01/2026 | - | - | 191.513.653 | 191.513.653 |
| Tại 30/06/2026 | - | - | 131.035.651 | 131.035.651 |

## TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Phần mềm máy tính VND |
|---|---|
| **Nguyên giá** | |
| Tại 01/01/2026 | 1.711.616.190 |
| Tại 30/06/2026 | 1.711.616.190 |
| **Hao mòn lũy kế** | |
| Tại 01/01/2026 | 1.711.616.190 |
| Khấu hao trong kỳ | - |
| Tại 30/06/2026 | 1.711.616.190 |
| **Giá trị còn lại** | |
| Tại 01/01/2026 | - |
| Tại 30/06/2026 | - |

## 9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | Tại 30/06/2026 VND | Tại 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| Ngắn hạn | 911.260.551 | 926.410.552 |
| Dài hạn | 132.003.839 | 246.150.509 |
| **Tổng cộng** | **1.043.264.390** | **1.172.561.061** |

## 10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| | Tại 30/06/2026 (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** |

## 11. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | Tại 30/06/2026 (VND) | | | Tại 01/01/2026 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Tổng cộng | Giá gốc | Dự phòng | Tổng cộng |
| Ngắn hạn | 251.231.400.000 | - | 251.231.400.000 | 251.108.000.000 | - | 251.108.000.000 |
| Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn | 120.000.000.000 | - | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 | - | 120.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông | 60.000.000.000 | - | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 | - | 60.000.000.000 |
| Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland | 71.231.400.000 | - | 71.231.400.000 | 71.108.000.000 | - | 71.108.000.000 |
| Dài hạn | 827.000.000 | - | 827.000.000 | 199.400.000 | - | 199.400.000 |
| Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Địa Ốc Dland | 827.000.000 | - | 827.000.000 | 199.400.000 | - | 199.400.000 |
| **Tổng cộng** | **252.058.400.000** | **-** | **252.058.400.000** | **251.307.400.000** | **-** | **251.307.400.000** |

## 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Phải trả nhà cung cấp khác | 4.116.522.926 | 2.664.198.798 |
| **Tổng cộng** | **4.116.522.926** | **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 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 572.140.567 | 704.026.733 | 1.757.918.326 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 166.576.508 | - | 166.576.508 | - |
| Các khoản phải nộp khác | 1.023.000.000 | 225.619.184 | 27.619.184 | 1.221.000.000 |
| **Tổng cộng** | **3.213.356.994** | **797.759.751** | **978.737.725** | **3.032.379.020** |

## 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí trích trước ngắn hạn | 308.560.262.432 | 247.678.356.839 |
| Khác | 400.000.000 | 400.000.000 |
| **Tổng cộng** | **308.960.262.432** | **248.078.356.839** |

## 15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

| | Tại 30/06/2026 | Tại 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 194.102.038.450 | 186.429.202.862 |
| **Tổng cộng** | **194.102.038.450** | **186.429.202.862** |

## 16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | Tại 30/06/2026 (VND) | Tăng | Giảm | Tại 01/01/2026 (VND) |
|---|---|---|---|---|
| Vay ngắn hạn | 753.218.701.418 | 112.675.910.011 | 97.705.019.967 | 738.247.811.374 |
| **Tổng cộng** | **753.218.701.418** | **112.675.910.011** | **97.705.019.967** | **738.247.811.374** |

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 17.1 CỔ PHIẾU

| | Tại 30/06/2026<br>Cổ phiếu | Tại 01/01/2026<br>Cổ phiếu |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 124.353.866 | 124.353.866 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *124.353.866* | *124.353.866* |
| Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *(646.000)* | *(646.000)* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *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 30/06/2026<br>VND | Tại 01/01/2026<br>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** |

## 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 | - | - | - | - | (58.277.716.272) | (58.277.716.272) |
| **Tại 30/06/2026** | **1.243.538.660.000** | **(6.460.000.000)** | **120.132.866.000** | **19.564.185.852** | **(518.237.350.323)** | **858.538.361.529** |

## 18. DOANH THU

### 18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 2.164.181.018 | 1.599.555.503 |
| **Tổng cộng** | **2.164.181.018** | **1.599.555.503** |

### 18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 58.894 | 62.717 |
| Lãi cho vay | 7.540.592.021 | 7.515.383.243 |
| **Tổng cộng** | **7.540.650.915** | **7.515.445.960** |

## 19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 2.164.181.018 | 1.599.555.503 |
| **Tổng cộng** | **2.164.181.018** | **1.599.555.503** |

## 20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Chi phí đi vay | 32.822.910.571 | 31.496.435.697 |
| Dự phòng đầu tư tài chính | - | 8.490.158.949 |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính | (31.500.000) | - |
| Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh | 19.591.875 | - |
| Chi phí khác | 279.331.247 | 288.322.899 |
| **Tổng cộng** | **33.090.333.693** | **40.274.917.545** |

## 21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | 3.023.587.227 | 2.927.122.099 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 30.239.001 | 30.239.001 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 832.839.873 | 939.367.210 |
| Chi phí khác | 62.264.202 | 221.441.009 |
| **Tổng cộng** | **3.948.930.303** | **4.118.169.319** |

## 22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| Thu nhập khác | - | 40.852.399 |
| Chi phí khác | 22.904.580 | 41.980.187 |
| **Lợi nhuận khác** | **(22.904.580)** | **(1.127.788)** |

## 23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Tại 01/04/2026-30/06/2026 VND | Tại 01/04/2025-30/06/2025 VND |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **(29.521.517.661)** | **(36.878.768.692)** |
| Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế | 25.409.660.271 | 24.116.918.204 |
| - Chi phí không được trừ | 127.400.615 | 51.797.196 |
| - Chi phí lãi vay không được trừ | 25.282.259.656 | 24.065.121.008 |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ | (4.111.857.390) | (12.761.850.488) |
| Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh | (4.111.857.390) | (12.761.850.488) |
| Tổng thu nhập tính thuế TNDN | (4.111.857.390) | (12.761.850.488) |
| Thuế suất (20%) | - | - |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **-** | **-** |

## 24. BÁO CÁO BỘ PHẬN

### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

| Từ 01/04/2026-30/06/2026 | Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>VND | Doanh thu bán bất động sản<br>VND | Doanh thu bán hàng<br>VND | Cộng<br>VND |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần bộ phận | 2.164.181.018 | - | - | 2.164.181.018 |
| Chi phí bộ phận | (2.164.181.018) | - | - | (2.164.181.018) |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | - | - | - | - |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | (3.948.930.303) |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh** | | | | **(3.948.930.303)** |
| Doanh thu tài chính | | | | 7.540.650.915 |
| Chi phí tài chính | | | | (33.090.333.693) |
| Chi phí khác | | | | (22.904.580) |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | | | **(29.521.517.661)** |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **(29.521.517.661)** |
| **Tổng tài sản** | | | | **2.147.036.270.436** |
| **Tổng nợ phải trả** | | | | **1.288.497.908.907** |

## 24. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)

| Từ 01/04/2025-30/06/2025 | Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>VND | Doanh thu bán bất động sản<br>VND | Doanh thu bán hàng<br>VND | Cộng<br>VND |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần bộ phận | 1.599.555.503 | - | - | 1.599.555.503 |
| Chi phí bộ phận | (1.599.555.503) | - | - | (1.599.555.503) |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | - | - | - | - |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | (4.118.169.319) |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh** | | | | **(4.118.169.319)** |
| Doanh thu tài chính | | | | 7.515.445.960 |
| Chi phí tài chính | | | | (40.274.917.545) |
| Chi phí khác | | | | (41.980.187) |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | | | **(36.878.768.692)** |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | **(36.878.768.692)** |
| **Tổng tài sản** | | | | **2.043.985.178.915** |
| **Tổng nợ phải trả** | | | | **1.107.417.399.255** |

## 25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

| | Tại 30/06/2026<br>VND | Tại 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| **Tài sản tài chính** | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 111.673.285 | 91.488.323.115 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 309.000.620.199 | 191.776.983.586 |
| **Cộng** | **560.343.693.484** | **534.373.306.701** |

| | Tại 30/06/2026<br>VND | Tại 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| **Nợ phải trả tài chính** | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 210.478.163.010 | 201.356.968.625 |
| Chi phí phải trả | 308.960.262.432 | 248.078.356.839 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 753.218.701.418 | 738.247.811.374 |
| **Cộng** | **1.272.657.126.860** | **1.187.683.136.838** |

| | Từ 01 năm trở xuống<br>VND | Trên 01 năm đến 05 năm<br>VND | Tổng<br>VND |
|---|---|---|---|
| **Tại 30/06/2026** | | | |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 210.478.163.010 | - | 210.478.163.010 |
| Chi phí phải trả | 308.960.262.432 | - | 308.960.262.432 |
| Vay và nợ thuê tài chính | 753.218.701.418 | - | 753.218.701.418 |
| **Cộng** | **1.272.657.126.860** | **-** | **1.272.657.126.860** |
| **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** |

| | Từ 01 năm trở xuống VND | Trên 01 năm đến 05 năm VND | Tổng VND |
|---|---|---|---|
| **Tại 30/06/2026** | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 111.673.285 | - | 111.673.285 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 307.131.296.199 | 1.869.324.000 | 309.000.620.199 |
| **Cộng** | **558.474.369.484** | **1.869.324.000** | **560.343.693.484** |
| **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 28 tháng 07 năm 2026*

| Người Lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám Đốc |
|---|---|---|
| Phạm Thị Mai Nương | Lê Thị Thuần | Ngô Đức Sơn |

# DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

## SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER 2, 2026

**July 2026**

## TABLE OF CONTENTS


| CONTENT | PAGE |
|---|---|
| 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 June 30, 2026*

| ASSETS | Code | Note | As at 30/06/2026 VND | At as 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **CURRENT ASSETS** | **100** | | **554,638,661,788** | **528,612,341,340** |
| **Cash and cash equivalents** | **110** | **5** | **111,673,285** | **91,488,323,115** |
| Cash | 111 | | 111,673,285 | 91,488,323,115 |
| **Short-term financial investments** | **120** | | **251,231,400,000** | **251,108,000,000** |
| Short-term held-to-maturity investments | 123 | 11 | 251,231,400,000 | 251,108,000,000 |
| **Short-term receivables** | **130** | | **302,203,546,199** | **184,979,909,586** |
| Short-term trade receivables | 131 | 6 | 3,993,511,078 | - |
| Short-term prepayments to suppliers | 132 | | 1,002,887,222 | 983,029,222 |
| Other short-term receivables | 135 | 7 | 302,134,897,899 | 188,924,630,364 |
| Allowance for short-term doubtful debts (*) | 136 | | (4,927,750,000) | (4,927,750,000) |
| **Other current assets** | **160** | | **1,092,042,304** | **1,036,108,639** |
| Short-term prepaid expenses | 161 | 9 | 911,260,551 | 926,410,552 |
| Deductible value added tax | 162 | | 180,781,753 | 109,698,087 |
| **NON - CURRENT ASSETS** | **200** | | **1,592,397,608,648** | **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** | | **131,035,651** | **191,513,653** |
| Tangible fixed assets | 221 | 8 | 131,035,651 | 191,513,653 |
| *- Cost* | *222* | | *1,886,306,317* | *1,886,306,317* |
| *- Accumulated depreciation* | *223* | | *(1,755,270,666)* | *(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** | | **1,590,265,245,158** | **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 | 827,000,000 | 199,400,000 |
| **Other long-term assets** | **270** | | **132,003,839** | **246,150,509** |
| Long-term prepaid expenses | 271 | 9 | 132,003,839 | 246,150,509 |
| **TOTAL ASSETS** | **280** | | **2,147,036,270,436** | **2,120,556,974,660** |

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

*As at June 30, 2026*

| RESOURCES | Code | Note | As at 30/06/2026 VND | At as 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **LIABILITIES** | **300** | | **1,288,497,908,907** | **1,203,740,896,859** |
| **Current liabilities** | **310** | | **1,288,497,908,907** | **1,203,740,896,859** |
| Short-term trade payables | 311 | 12 | 4,116,522,926 | 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 | 3,032,379,020 | 3,213,356,994 |
| Payables to employees | 315 | | 12,259,601,634 | 12,263,566,965 |
| Short-term accrued expenses | 316 | 14 | 308,960,262,432 | 248,078,356,839 |
| Other short-term payables | 320 | 15 | 194,102,038,450 | 186,429,202,862 |
| Short-term loans and obligations under financial leases | 321 | 16 | 753,218,701,418 | 738,247,811,374 |
| Bonus and welfare funds | 323 | | 12,270,509,578 | 12,306,509,578 |
| **EQUITY** | **400** | **17** | **858,538,361,529** | **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 | | (518,237,350,323) | (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* | | *(58,277,716,272)* | *(87,415,278,290)* |
| **TOTAL RESOURCES** | **440** | | **2,147,036,270,436** | **2,120,556,974,660** |

*Approved, July 28 , 2026*

| Preparer | Chief Accountant | General Director |
|---|---|---|
| Pham Thi Mai Nuong | Le Thi Thuan | Ngo Duc Son |

## STATEMENT OF INCOME
*Quarter 2, 2026*

| Items | Code | Note | Quarter 2 | | 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** | **2,164,181,018** | **1,599,555,503** | **4,714,876,698** | **3,055,177,873** |
| **Net revenue from sales of goods and provision of services (10=01-02)** | **10** | | **2,164,181,018** | **1,599,555,503** | **4,714,876,698** | **3,055,177,873** |
| Cost of sales | 11 | 19 | 2,164,181,018 | 1,599,555,503 | 4,714,876,698 | 3,055,177,873 |
| **Gross profit (20=10-11)** | **20** | | - | - | - | - |
| **Gain (loss) on disposal of investment properties** | **21** | | - | - | - | - |
| Financial income | 22 | 18 | 7,540,650,915 | 7,515,445,960 | 15,021,003,768 | 14,973,009,588 |
| Financial expenses | 23 | 20 | 33,090,333,693 | 40,274,917,545 | 65,792,994,151 | 74,493,286,220 |
| *- In which: Interest expense* | *24* | | *32,822,910,571* | *31,496,435,697* | *65,200,606,194* | *65,374,806,997* |
| General and administration expenses | 26 | 21 | 3,948,930,303 | 4,118,169,319 | 7,463,168,122 | 8,138,015,752 |
| **Net operating profit (30=20+21+22-(23+25+26))** | **30** | | **(29,498,613,081)** | **(36,877,640,904)** | **(58,235,158,505)** | **(67,658,292,384)** |
| Other income | 31 | 22 | - | 40,852,399 | - | 40,852,399 |
| Other expenses | 32 | 22 | 22,904,580 | 41,980,187 | 42,557,767 | 46,136,446 |
| **Other profit (40=31-32)** | **40** | | **(22,904,580)** | **(1,127,788)** | **(42,557,767)** | **(5,284,047)** |
| **Accounting profit before tax (50=30+40)** | **50** | | **(29,521,517,661)** | **(36,878,768,692)** | **(58,277,716,272)** | **(67,663,576,431)** |
| **Net profit after tax (60=50-51-52)** | **60** | | **(29,521,517,661)** | **(36,878,768,692)** | **(58,277,716,272)** | **(67,663,576,431)** |

*Approved, July , 2026*

| Preparer | Chief Accountant | General Director |
|---|---|---|
| Pham Thi Mai Nuong | Le Thi Thuan | Ngo Duc Son |

## STATEMENT OF CASH FLOWS
***(Indirect method)***
*Quarter 2, 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** | | **(58,277,716,272)** | **(67,663,576,431)** |
| **Adjustments** | | | | |
| Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties | 02 | | 60,478,002 | 60,478,002 |
| Provisions | 03 | | - | 8,483,332,031 |
| (Gain) loss from investing activities | 05 | | (14,992,053,954) | (14,946,760,649) |
| Interest expenses | 06 | | 65,200,606,194 | 65,374,806,997 |
| ***Operating profit before changes in working capital*** | ***08*** | | ***(8,008,686,030)*** | ***(8,691,720,050)*** |
| (Increase)/decrease in receivables | 09 | | (102,305,421,846) | 3,279,581,559 |
| Increase/(decrease) in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable) | 11 | | 4,585,515,810 | 38,097,048,417 |
| Increase, decrease in prepaid expenses | 12 | | 129,296,671 | 146,698,519 |
| Interest paid | 14 | | - | (11,851,810,348) |
| ***Net cash flows from operating activities*** | ***20*** | | ***(105,599,295,395)*** | ***20,979,798,097*** |
| **Cash flows from investing activities** | | | | |
| Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities | 23 | | (751,000,000) | (123,400,000) |
| Interest earned, dividends and profits received | 27 | | 2,755,521 | 328,715 |
| ***Net cash flows from investing activities*** | ***30*** | | ***(748,244,479)*** | ***(123,071,285)*** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Cash flows from financing activities** | | | | |
| Proceeds from borrowings | 33 | | 112,675,910,011 | 76,246,321,497 |
| Payments to settle loan principals | 34 | | (97,705,019,967) | (96,779,231,235) |
| *Net cash flows from financing activities* | *40* | | *14,970,890,044* | *(20,532,909,738)* |
| **Net cash flows during the year (50=20+30+40)** | **50** | | **(91,376,649,830)** | **323,817,074** |
| **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** | **111,673,285** | **370,418,718** |

*Approved, July , 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 second 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.

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 30/06/2026 | As at 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Cash | 111,673,285 | 91,488,323,115 |
| **Total** | **111,673,285** | **91,488,323,115** |

## 6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

| | As at 30/06/2026 | As at 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Short-term trade receivables | 3,993,511,078 | - |
| **Total** | **3,993,511,078** | **0** |

## 7. OTHER RECEIVABLES

| | As at 30/06/2026 | As at 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Short-term | 302,134,897,899 | 188,924,630,364 |
| Long-term | 1,869,324,000 | 1,869,324,000 |
| **Total** | **304,004,221,899** | **190,793,954,364** |

## 8. TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Machinery and equipment | Motor vehicles | Office Appliances | Total |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Cost** | | | | |
| As at 01/01/2026 | 103,832,610 | - | 1,782,473,707 | 1,886,306,317 |
| Other decreases | | | - | |
| As at 30/06/2026 | 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 | - | - | 60,478,002 | 60,478,002 |
| Other decreases | | | - | - |
| As at 30/06/2026 | 103,832,610 | - | 1,651,438,056 | 1,755,270,666 |
| **Net book value** | | | | |
| As at 01/01/2026 | - | - | 191,513,653 | 191,513,653 |
| As at 30/06/2026 | - | - | 131,035,651 | 131,035,651 |

### INTANGIBLE FIXED ASSETS

| | Software<br>VND |
|---|---|
| **Cost** | |
| As at 01/01/2026 | 1,711,616,190 |
| As at 30/06/2026 | 1,711,616,190 |
| **Accumulated amortisation** | |
| As at 01/01/2026 | 1,711,616,190 |
| Amortisation for the period | - |
| As at 30/06/2026 | 1,711,616,190 |
| **Net book value** | |
| As at 01/01/2026 | - |
| As at 30/06/2026 | - |

## 9. PREPAID EXPENSES

| | As at 30/06/2026<br>VND | As at 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| Short-term | 911,260,551 | 926,410,552 |
| Long-term | 132,003,839 | 246,150,509 |
| **Total** | **1,043,264,390** | **1,172,561,061** |

## 10. INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

| | As at 30/06/2026 (VND) | | | As at 01/01/2026 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cost | Provison | Total | Cost | Provison | 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)** | **1,089,928,266,31** |
| 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) | 90,028,266,31 |
| Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company | 801,900,000,000 | - | 801,900,000,000 | 801,900,000,000 | - | 801,900,000,00 |
| Binh Dong Real Estate Investment Company Limited | 198,000,000,000 | - | 198,000,000,000 | 198,000,000,000 | - | 198,000,000,00 |
| **Investments in joint ventures and associates** | **499,509,978,844** | - | **499,509,978,844** | **499,509,978,844** | - | **499,509,978,84** |
| Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company | 499,509,978,844 | - | 499,509,978,844 | 499,509,978,844 | - | 499,509,978,84 |
| **Total** | **1,609,299,978,844** | **(19,861,733,686)** | **1,589,438,245,158** | **1,609,299,978,844** | **(19,861,733,686)** | **1,589,438,245,15** |

## 11. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

| | As at 30/06/2026 (VND) | | | As at 01/01/2026 (VND) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cost | Provison | Total | Cost | Provison | Total |
| Short-term | 251,231,400,000 | - | 251,231,400,000 | 251,108,000,000 | - | 251,108,000,000 |
| Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company | 120,000,000,000 | - | 120,000,000,000 | 120,000,000,000 | - | 120,000,000,000 |
| Binh Dong Real Estate Investment Company Limited | 60,000,000,000 | - | 60,000,000,000 | 60,000,000,000 | - | 60,000,000,000 |
| Dland Real Estate Business Corporation | 71,231,400,000 | - | 71,231,400,000 | 71,108,000,000 | - | 71,108,000,000 |
| Long-term | 827,000,000 | - | 827,000,000 | 199,400,000 | - | 199,400,000 |
| Dland Real Estate Business Corporation | 827,000,000 | - | 827,000,000 | 199,400,000 | - | 199,400,000 |
| **Total** | **252,058,400,000** | **-** | **252,058,400,000** | **251,307,400,000** | **-** | **251,307,400,000** |

## 12. TRADE PAYABLES

| | As at 30/06/2026 | As at 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Payables to other suppliers | 4,116,522,926 | 2,664,198,798 |
| **Total** | **4,116,522,926** | **2,664,198,798** |

## 13. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

| | As at 01/01/2026 | Payables for the period | Amounts paid for the period | As at 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| **Taxes and payables** | | | | |
| Value added tax | 133,975,994 | - | 80,515,300 | 53,460,694 |
| Personal income tax | 1,889,804,492 | 572,140,567 | 704,026,733 | 1,757,918,326 |
| Corporate income tax | 166,576,508 | - | 166,576,508 | - |
| Other payables | 1,023,000,000 | 225,619,184 | 27,619,184 | 1,221,000,000 |
| **Total** | **3,213,356,994** | **797,759,751** | **978,737,725** | **3,032,379,020** |

## 14. ACCRUED EXPENSES

| | As at 30/06/2026 | As at 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Short-term accrued expenses | 308,560,262,432 | 247,678,356,839 |
| Others | 400,000,000 | 400,000,000 |
| **Total** | **308,960,262,432** | **248,078,356,839** |

## 15. OTHER PAYABLES

| | As at 30/06/2026<br>VND | As at 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| Short-term | 194,102,038,450 | 186,429,202,862 |
| **Total** | **194,102,038,450** | **186,429,202,862** |

## 16. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES

| | As at 30/06/2026 (VND) | Increase | Decrease | As at 01/01/2026 (VND) |
|---|---|---|---|---|
| Short-term loans | 753,218,701,418 | 112,675,910,011 | 97,705,019,967 | 738,247,811,374 |
| **Total** | **753,218,701,418** | **112,675,910,011** | **97,705,019,967** | **738,247,811,374** |

## 17. OWNER'S EQUITY

### 17.1 SHARE

| | As at 30/06/2026<br>Shares | As at 01/01/2026<br>Shares |
|---|---|---|
| Number of shares registered to be issued | 124,353,866 | 124,353,866 |
| *Ordinary shares* | *124,353,866* | *124,353,866* |
| Number of treasury stocks | | |
| *Ordinary shares* | *(646,000)* | *(646,000)* |
| Number of outstanding shares | | |
| *Ordinary shares* | *123,707,866* | *123,707,866* |

Par value of shares: VND 10,000 per share

### 17.2 MOVEMENT OF OWNER'S EQUITY

| | As at 30/06/2026<br>VND | As at 01/01/2026<br>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** |

## STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY

| | Share capital | Treasury stocks | Share premium | Investment and development funds |
|---|---|---|---|---|
| | 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** |
| Loss for the period | - | - | - | - |
| **As at 31/12/2025** | **1,243,538,660,000** | **(6,460,000,000)** | **120,132,866,000** | **19,564,185,852** |
| **As at 01/01/2026** | **1,243,538,660,000** | **(6,460,000,000)** | **120,132,866,000** | **19,564,185,852** |
| Loss for the period | - | - | - | - |
| **As at 30/06/2026** | **1,243,538,660,000** | **(6,460,000,000)** | **120,132,866,000** | **19,564,185,852** |

## 18. REVENUE

### 18.1 Revenue from sales of goods and provision of services

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Revenue from provision of services | 2,164,181,018 | 1,599,555,503 |
| **Total** | **2,164,181,018** | **1,599,555,503** |

### 18.2 Financial income

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Interest from deposits | 58,894 | 62,717 |
| Interest from loans | 7,540,592,021 | 7,515,383,243 |
| **Total** | **7,540,650,915** | **7,515,445,960** |

## 19. COST OF SALES

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Cost of sales from provision of services | 2,164,181,018 | 1,599,555,503 |
| **Total** | **2,164,181,018** | **1,599,555,503** |

## 20. FINANCIAL EXPENSES

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Interest expense | 32,822,910,571 | 31,496,435,697 |
| Provision for financial investments | - | 8,490,158,949 |
| Reversal of provision for financial investments | (31,500,000) | - |
| Loss from the disposal of trading securities | 19,591,875 | - |
| Other expenses | 279,331,247 | 288,322,899 |
| **Total** | **33,090,333,693** | **40,274,917,545** |

## 21. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Management staff costs | 3,023,587,227 | 2,927,122,099 |
| Depreciation and amortisation expenses | 30,239,001 | 30,239,001 |
| Outside service expenses | 832,839,873 | 939,367,210 |
| Others | 62,264,202 | 221,441,009 |
| **Total** | **3,948,930,303** | **4,118,169,319** |

## 22. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Other income | - | 40,852,399 |
| Other expenses | 22,904,580 | 41,980,187 |
| **Other profit** | **(22,904,580)** | **(1,127,788)** |

## 23. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

| | From 01/04/2026 to 30/06/2026 | From 01/04/2025 to 30/06/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Accounting profit before tax** | **(29,521,517,661)** | **(36,878,768,692)** |
| Adjustments for taxable profit | 25,409,660,271 | 24,116,918,204 |
| - Non-deductible expenses | 127,400,615 | 51,797,196 |
| - Non-deductible interest expenses | 25,282,259,656 | 24,065,121,008 |
| Total taxable profit for the period | (4,111,857,390) | (12,761,850,488) |
| Income from business operations | (4,111,857,390) | (12,761,850,488) |
| Total taxable profit | (4,111,857,390) | (12,761,850,488) |
| Tax rate (20%) | - | - |
| **Corporate income tax expense - current** | **-** | **-** |

## 24. SEGMENT INFORMATION

### Segment information by Business sectors

| From 01/04/2026 to 30/06/2026 | Revenue from provision of services | Revenue from real estate sales | Revenue from sales of goods | Total |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Segment Net Revenue | 2,164,181,018 | - | - | 2,164,181,018 |
| Segment Expenses | (2,164,181,018) | - | - | (2,164,181,018) |
| Segment Operating Results | - | - | - | - |
| Unallocated Expenses | | | | (3,948,930,303) |
| **Profit from operating activities** | | | | **(3,948,930,303)** |
| Financial income | | | | 7,540,650,915 |
| Financial expenses | | | | (33,090,333,693) |
| Other expenses | | | | (22,904,580) |
| **Profit Before Tax** | | | | **(29,521,517,661)** |
| **Profit after corporate income tax** | | | | **(29,521,517,661)** |
| **Total asset** | | | | **2,147,036,270,436** |
| **Total liabilitie** | | | | **1,288,497,908,907** |

## 24. SEGMENT INFORMATION (CONTINUED)

**Segment information by Business sectors (Continued)**

| From 01/04/2025 to 30/06/2025 | Revenue from provision of services | Revenue from real estate sales | Revenue from sales of goods | Total |
|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND |
| Segment Net Revenue | 1,599,555,503 | - | - | 1,599,555,503 |
| Segment Expenses | (1,599,555,503) | - | - | (1,599,555,503) |
| Segment Operating Results | - | - | - | - |
| Unallocated Expenses | | | | (4,118,169,319) |
| **Profit from operating activities** | | | | **(4,118,169,319)** |
| Financial income | | | | 7,515,445,960 |
| Financial expenses | | | | (40,274,917,545) |
| Other expenses | | | | (41,980,187) |
| **Profit Before Tax** | | | | **(36,878,768,692)** |
| **Profit after corporate income tax** | | | | **(36,878,768,692)** |
| **Total asset** | | | | **2,043,985,178,915** |
| **Total liabilitie** | | | | **1,107,417,399,255** |

## 25. FINANCIAL INSTRUMENTS

| | As at 30/06/2026 VND | As at 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Financial assets** | | |
| Cash and cash equivalents | 111,673,285 | 91,488,323,115 |
| Trade and other receivables | 309,000,620,199 | 191,776,983,586 |
| **Total** | **560,343,693,484** | **534,373,306,701** |

| | As at 30/06/2026 VND | As at 01/01/2026 VND |
|---|---|---|
| **Financial liabilities** | | |
| Trade and other payables | 210,478,163,010 | 201,356,968,625 |
| Accrued expenses | 308,960,262,432 | 248,078,356,839 |
| Loans and obligations under financial leases | 753,218,701,418 | 738,247,811,374 |
| **Total** | **1,272,657,126,860** | **1,187,683,136,838** |

| | Up to 1 Year VND | Over 1 to 5 Years VND | Total VND |
|---|---|---|---|
| **As at 30/06/2026** | | | |
| Trade and Other Payables | 210,478,163,010 | - | 210,478,163,010 |
| Accrued expenses | 308,960,262,432 | - | 308,960,262,432 |
| Loans and obligations under financial leases | 753,218,701,418 | - | 753,218,701,418 |
| **Total** | **1,272,657,126,860** | **-** | **1,272,657,126,860** |
| **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** |

| | Up to 1 Year VND | Over 1 to 5 Years VND | Total VND |
|---|---|---|---|
| **As at 30/06/2026** | | | |
| Cash and cash equivalents | 111,673,285 | - | 111,673,285 |
| Trade and other receivables | 307,131,296,199 | 1,869,324,000 | 309,000,620,199 |
| **Total** | **558,474,369,484** | **1,869,324,000** | **560,343,693,484** |
| **As at 01/01/2026** | | | |
| 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, July 28 , 2026*

| Preparer | Chief Accountant | General Director |
|---|---|---|
| Pham Thi Mai Nuong | Le Thi Thuan | Ngo Duc Son |