CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN: E=van.luong@drh.vn, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304266964, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, L="67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh", S=TP Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-04-28 16:17:08

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 17

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.845.023.789.215**	**2.804.068.289.381**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**647.167.942**	**93.650.650**
Tiền	111		647.167.942	93.650.650
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.550.273.794.136**	**1.511.879.676.754**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	73.070.389.379	52.571.403.375
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		142.246.924.469	136.937.242.019
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		261.708.000.000	261.708.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.078.176.230.288	1.065.590.781.360
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
Hàng tồn kho	**140**		**1.269.007.860.516**	**1.267.397.085.454**
Hàng tồn kho	141	8	1.269.007.860.516	1.267.397.085.454
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**25.094.966.621**	**24.697.876.523**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	942.583.153	964.479.835
Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.701.901.654	19.282.914.874
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.450.481.814	4.450.481.814
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.102.517.952.192**	**1.096.840.652.990**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.308.624.000**	**2.269.324.000**
Phải thu về cho vay dài hạn	215		439.300.000	400.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	1.869.324.000	1.869.324.000
Tài sản cố định	**220**		**282.230.656**	**312.469.657**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	282.230.656	312.469.657
- Nguyên giá	*222*		*1.886.306.317*	*1.886.306.317*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.604.075.661)*	*(1.573.836.660)*
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*2.217.956.190*	*2.217.956.190*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(2.217.956.190)*	*(2.217.956.190)*
Bất động sản đầu tư	**230**		**86.054.258.497**	**86.568.595.648**
- Nguyên giá	231		94.797.990.060	94.797.990.060
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(8.743.731.564)	(8.229.394.412)
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	7	**816.944.883.624**	**810.681.733.142**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		816.944.883.624	810.681.733.142
Tài sản dài hạn khác	**260**		**196.927.955.416**	**197.008.530.543**
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	184.991.275.665	185.071.850.791
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.936.679.751	11.936.679.752
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**3.947.541.741.407**	**3.900.908.942.371**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.666.548.962.317**	**2.594.185.005.798**
Nợ ngắn hạn	**310**		**2.652.117.334.935**	**2.579.753.378.416**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	83.573.839.966	82.530.941.753
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		92.033.490.592	534.875.509.180
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	44.408.861.124	43.100.354.050
Phải trả người lao động	314		15.640.619.681	13.704.425.249
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	471.651.934.531	446.709.104.735
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	1.182.254.132.643	694.973.021.912
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	750.168.446.820	751.474.011.959
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.386.009.578	12.386.009.578
Nợ dài hạn	**330**		**14.431.627.382**	**14.431.627.382**
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		10.844.256.892	10.844.256.892
Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.587.370.490	3.587.370.490
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.280.992.779.091**	**1.306.723.936.573**
Vốn chủ sở hữu	**410**	18	**1.280.992.779.091**	**1.306.723.936.573**
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 cổ phần	412		120.132.866.000	120.132.866.000
Cổ phiếu ngân quỹ	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	421		(106.427.782.235)	(80.703.855.706)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(80.703.855.706)*	*122.459.055.277*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(25.723.926.529)*	*(203.162.910.983)*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.644.849.474	10.652.080.427
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.947.541.741.407**	**3.900.908.942.371**

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266... C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Qúy 1 năm 2025

Chỉ 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**	**19**	**910.755.123**	**814.851.339**	**910.755.123**	**814.851.339**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**910.755.123**	**814.851.339**	**910.755.123**	**814.851.339**
Giá vốn hàng bán	11	20	1.532.917.313	1.113.529.837	1.532.917.313	1.113.529.837
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**(622.162.190)**	**(298.678.498)**	**(622.162.190)**	**(298.678.498)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	7.720.290.492	12.240.378.914	7.720.290.492	12.240.378.914
Chi phí tài chính	22	22	34.218.368.675	12.214.118.836	34.218.368.675	12.214.118.836
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.878.371.300	9.169.543.257	33.878.371.300	9.169.543.257
Phần lãi trong công ty liên kết	24		6.263.150.482	2.024.826.462	6.263.150.482	2.024.826.462
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.146.308.702	5.168.069.647	4.146.308.702	5.168.069.647
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(25.003.398.592)**	**(3.415.661.605)**	**(25.003.398.592)**	**(3.415.661.605)**
Thu nhập khác	31	24	-	60.317.870	-	60.317.870
Chi phí khác	32	24	4.156.259	161.802.566	4.156.259	161.802.566
Lợi nhuận khác	**40**		**(4.156.259)**	**(101.484.696)**	**(4.156.259)**	**(101.484.696)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(25.007.554.851)**	**(3.517.146.301)**	**(25.007.554.851)**	**(3.517.146.301)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		723.602.630	1.099.457.761	723.602.630	1.099.457.761
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(25.731.157.481)**	**(4.616.604.062)**	**(25.731.157.481)**	**(4.616.604.062)**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		(25.723.926.529)	(4.622.707.193)	(25.723.926.529)	(4.622.707.193)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(7.230.952)	6.103.131	(7.230.952)	6.103.131
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**25**	(208)	(37)	(208)	(37)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**25**	(208)	(37)	(208)	(37)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

M.S.D.N: 0304266966 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2025

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		(25.007.554.851)	(3.517.146.301)
Khấu hao TSCĐ	02		544.576.153	544.576.153
Các khoản dự phòng	03		-	2.517.469
Lãi hoạt động đầu tư	05		(9.930.239.382)	(6.115.254.106)
Chi phí lãi vay	06		33.878.371.300	9.169.543.257
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		***(514.846.781)***	***84.236.472***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(35.146.015.261)	(5.403.018.187)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.610.775.062)	(4.095.576.519)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		39.067.542.552	6.159.880.545
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		102.471.808	62.199.324
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(1.827.717.471)
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(4.825.545.933)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		5.174	(49.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		***1.898.382.431***	***(9.894.541.769)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.300.000)	(281.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(104.629.050.462)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		***(39.300.000)***	***(104.910.050.462)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
Tiền thu từ đi vay	33		47.214.451.941	166.595.238.256
Tiền trả nợ gốc vay	34		(48.520.017.080)	(152.963.051.596)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(1.305.565.139)***	***13.632.186.660***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		**553.517.292**	**(101.172.405.571)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	**93.650.650**	**104.233.234.818**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	**647.167.942**	**3.060.829.247**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 04 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần DRH Holdings, trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Cần 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 các GCNĐKDN điều chỉnh.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.243.538.660.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM

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 và các công ty con là đầu tư tài chính, kinh doanh và môi giới bất động sản.

1.2 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có 03 công ty con trực tiếp và 01 công ty con gián tiếp, 01 công ty liên kết.

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 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200") của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho quý 1 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền 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 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

5.2 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu

của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

5.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý.

Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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".

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

5.5 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình và vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

5.6 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí đất, chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

5.7 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 các 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.

5.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

5.9 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

5.10 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Tiền	647.167.942	93.650.650
Tổng cộng	**647.167.942**	**93.650.650**

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Cty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Tổng cộng (VND)
Giá trị đầu tư :		
Tại 01/01/2025	499.509.978.844	499.509.978.844
Tại 31/03/2025	499.509.978.844	499.509.978.844
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết		
Tại 01/01/2025	311.171.754.298	311.171.754.298
Phần lợi nhuận công ty liên kết trong kỳ	6.263.150.482	6.263.150.482
Tại 31/03/2025	317.434.904.780	317.434.904.780
Giá trị còn lại :		
Tại 01/01/2025	810.681.733.142	810.681.733.142
Tại 31/03/2025	816.944.883.624	816.944.883.624

8. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bất động sản dở dang	1.269.007.860.516	1.267.397.085.454
Tổng cộng	**1.269.007.860.516**	**1.267.397.085.454**

9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	73.070.389.379	52.571.403.375
Tổng cộng	**73.070.389.379**	**52.571.403.375**

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.078.176.230.288	1.065.590.781.360
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	**1.080.045.554.288**	**1.067.460.105.360**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2025	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Tại 31/03/2025	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2025	103.832.610		1.470.004.050	1.573.836.660
Khấu hao trong kỳ	-	-	30.239.001	30.239.001
Tại 31/03/2025	103.832.610	-	1.500.243.051	1.604.075.661
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2025	-	-	312.469.657	312.469.657
Tại 31/03/2025	-	-	282.230.656	282.230.656

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	942.583.153	964.479.835
Dài hạn	184.991.275.665	185.071.850.791
Tổng cộng	**185.933.858.818**	**186.036.330.626**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Phải trả người bán	83.573.839.966	82.530.941.753
Tổng cộng	**83.573.839.966**	**82.530.941.753**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	Tại 31/03/2025 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.501.770.394	392.158.148	152.499.263	4.741.429.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.202.817.138	723.602.630	-	28.926.419.768
Thuế thu nhập cá nhân	898.241.032	246.245.559	-	1.144.486.591
Các khoản phải nộp khác	9.497.525.486	104.549.568	5.549.568	9.596.525.486
Tổng cộng	**43.100.354.050**	**1.466.555.905**	**158.048.831**	**44.408.861.124**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Trích trước chi phí phải trả trong kỳ	471.651.934.531	446.709.104.735
Tổng cộng	**471.651.934.531**	**446.709.104.735**

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	1.182.254.132.643	694.973.021.912
Tổng cộng	**1.182.254.132.643**	**694.973.021.912**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Tại 31/03/2025	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2025
Vay ngắn hạn	750.168.446.820	47.214.451.941	48.520.017.080	751.474.011.959
Tổng cộng	**750.168.446.820**	**47.214.451.941**	**48.520.017.080**	**751.474.011.959**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	1.243.538.660.000	120.132.866.000	19.564.185.852	(80.703.855.706)	10.652.080.427	1.306.723.936.573
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(25.723.926.529)	(7.230.952)	(25.731.157.481)
Tại 31/03/2025	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(106.427.782.235)**	**10.644.849.475**	**1.280.992.779.092**

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Tại 01/01/2025-31/03/2025	Tại 01/01/2024-31/03/2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	910.755.123	814.851.339
Tổng cộng	**910.755.123**	**814.851.339**

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Tại 01/01/2025-31/03/2025	Tại 01/01/2024-31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.532.917.313	1.113.529.837
Tổng cộng	**1.532.917.313**	**1.113.529.837**

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Tại 01/01/2025-31/03/2025	Tại 01/01/2024-31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	265.998	294.778
Lãi đầu tư chứng khoán	26.248.939	626.054.571
Lãi cho vay	7.431.048.691	5.488.904.757
Khác	262.726.864	6.125.124.808
Tổng cộng	**7.720.290.492**	**12.240.378.914**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại 01/01/2025-31/03/2025 VND	Tại 01/01/2024-31/03/2024 VND
Chi phí lãi vay	33.878.371.300	9.169.543.257
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư & chứng khoán	-	283.115.759
Khác	339.997.375	2.761.459.820
Tổng cộng	**34.218.368.675**	**12.214.118.836**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại 01/01/2025-31/03/2025 VND	Tại 01/01/2024-31/03/2024 VND
Chi phí nhân viên	3.050.156.930	3.248.451.751
Chi phí khấu hao và hao mòn	544.576.153	544.576.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	551.575.619	1.332.582.326
Chi phí khác	-	42.459.417
Tổng cộng	**4.146.308.702**	**5.168.069.647**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Tại 01/01/2025-31/03/2025 VND	Tại 01/01/2024-31/03/2024 VND
Thu nhập khác	-	60.317.870
Chi phí khác	4.156.259	161.802.566
Lợi nhuận khác	**(4.156.259)**	**(101.484.696)**

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	Tại 01/01/2025-31/03/2025	Tại 01/01/2024-31/03/2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(25.723.926.529)	(4.622.707.193)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	123.707.866	123.707.866
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(208)	(37)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(208)	(37)

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/01/25-31/03/25	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu bán bất động sản	Doanh thu bán hàng	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bộ phận	910.755.123	-	-	910.755.123
Chi phí bộ phận	(1.532.917.313)	-	-	(1.532.917.313)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(622.162.190)	-	-	(622.162.190)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.146.308.702)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(4.768.470.892)**
Doanh thu tài chính				7.720.290.492
Phần lãi trong công ty liên kết				6.263.150.482
Chi phí tài chính				(34.218.368.675)
Chi phí khác				(4.156.259)
Lợi nhuận trước thuế				**(25.007.554.851)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(723.602.630)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(25.731.157.481)**
Tổng tài sản				**3.947.541.741.407**
Tổng nợ phải trả				**2.666.548.962.317**

Từ 01/01/24-31/03/24	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu bán bất động sản	Doanh thu bán hàng	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bộ phận	814.851.339	-	-	814.851.339
Chi phí bộ phận	(1.113.529.837)	-	-	(1.113.529.837)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(298.678.498)	-	-	(298.678.498)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(5.168.069.647)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(5.466.748.145)**
Doanh thu tài chính				12.240.378.914
Phần lãi trong công ty liên kết				2.024.826.462
Chi phí tài chính				(12.214.118.836)
Thu nhập khác				60.317.870
Chi phí khác				(161.802.566)
Lợi nhuận trước thuế				**(3.517.146.301)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(1.099.457.761)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(4.616.604.062)**
Tổng tài sản				**3.958.327.043.347**
Tổng nợ phải trả				**2.443.221.197.740**

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	647.167.942	93.650.650
Phải thu khách hàng và phải thu khác	992.651.868.136	954.257.750.754
Tổng cộng	**993.299.036.078**	**954.351.401.404**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	750.168.446.820	751.474.011.959
Phải trả người bán và phải trả khác	1.373.502.082.882	1.326.083.898.094
Chi phí phải trả	471.651.934.531	446.709.104.735
Tổng cộng	**2.595.322.464.233**	**2.524.267.014.788**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2025			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.373.502.082.882	-	1.373.502.082.882
Chi phí phải trả	471.651.934.531	-	471.651.934.531
Vay và nợ thuê tài chính	750.168.446.820	-	750.168.446.820
Cộng	**2.595.322.464.233**	**-**	**2.595.322.464.233**
Tại 01/01/2025			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.326.083.898.094	-	1.326.083.898.094
Chi phí phải trả	446.709.104.735	-	446.709.104.735
Vay và nợ thuê tài chính	751.474.011.959	-	751.474.011.959
Cộng	**2.524.267.014.788**	**-**	**2.524.267.014.788**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại 31/03/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	647.167.942	-	647.167.942
Phải thu khách hàng và phải thu khác	990.782.544.136	1.869.324.000	992.651.868.136
Cộng	**991.429.712.078**	**1.869.324.000**	**993.299.036.078**
Tại 01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.650.650	-	93.650.650
Phải thu khách hàng và phải thu khác	952.388.426.754	1.869.324.000	954.257.750.754
Cộng	**952.482.077.404**	**1.869.324.000**	**954.351.401.404**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER 1, 2025

April 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGE
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	2 -3
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME	4
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS	5
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	06 - 17

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at March 31, 2025

ASSETS	Code	Note	As at 31/03/2025 VND	At as 01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**2,845,023,789,215**	**2,804,068,289,381**
Cash and cash equivalents	**110**	**6**	**647,167,942**	**93,650,650**
Cash	111		647,167,942	93,650,650
Short-term receivables	**130**		**1,550,273,794,136**	**1,511,879,676,754**
Short-term trade receivables	131	9	73,070,389,379	52,571,403,375
Short-term prepayments to suppliers	132		142,246,924,469	136,937,242,019
Short-term loan receivables	135		261,708,000,000	261,708,000,000
Other short-term receivables	136	10	1,078,176,230,288	1,065,590,781,360
Allowance for short-term doubtful debts	137		(4,927,750,000)	(4,927,750,000)
Inventories	**140**		**1,269,007,860,516**	**1,267,397,085,454**
Inventories	141	8	1,269,007,860,516	1,267,397,085,454
Other current assets	**150**		**25,094,966,621**	**24,697,876,523**
Short-term prepaid expenses	151	12	942,583,153	964,479,835
Deductible value added tax	152		19,701,901,654	19,282,914,874
Taxes and other receivables from the State Treasury	153		4,450,481,814	4,450,481,814
NON - CURRENT ASSETS	**200**		**1,102,517,952,192**	**1,096,840,652,990**
Long-term receivables	**210**		**2,308,624,000**	**2,269,324,000**
Long-term loan receivables	215		439,300,000	400,000,000
Other long-term receivables	216	10	1,869,324,000	1,869,324,000
Fixed assets	**220**		**282,230,656**	**312,469,657**
Tangible fixed assets	221	11	282,230,656	312,469,657
- Cost	*222*		*1,886,306,317*	*1,886,306,317*
- Accumulated depreciation	*223*		*(1,604,075,661)*	*(1,573,836,660)*
Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	*228*		*2,217,956,190*	*2,217,956,190*
- Accumulated amortisation	*229*		*(2,217,956,190)*	*(2,217,956,190)*
Investment property	**230**		**86,054,258,497**	**86,568,595,648**
- Cost	*231*		94,797,990,060	94,797,990,060
- Accumulated depreciation	*232*		(8,743,731,564)	(8,229,394,412)
Long-term financial investments	**250**	**7**	**816,944,883,624**	**810,681,733,142**
Investments in joint ventures and associates	252		816,944,883,624	810,681,733,142
Other long-term assets	**260**		**196,927,955,416**	**197,008,530,543**
Long-term prepaid expenses	261	12	184,991,275,665	185,071,850,791
Deferred tax assets	262		11,936,679,751	11,936,679,752
TOTAL ASSETS	**270**		**3,947,541,741,407**	**3,900,908,942,371**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

As at March 31, 2025

RESOURCES	Code	Note	As at 31/03/2025 VND	At as 01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**2,666,548,962,317**	**2,594,185,005,798**
Current liabilities	**310**		**2,652,117,334,935**	**2,579,753,378,416**
Short-term trade payables	311	13	83,573,839,966	82,530,941,753
Short-term advances from customers	312		92,033,490,592	534,875,509,180
Taxes and other payables to the State Treasury	313	14	44,408,861,124	43,100,354,050
Payables to employees	314		15,640,619,681	13,704,425,249
Short-term accrued expenses	315	15	471,651,934,531	446,709,104,735
Other short-term payables	319	16	1,182,254,132,643	694,973,021,912
Short-term loans and obligations under financial leases	320	17	750,168,446,820	751,474,011,959
Bonus and welfare funds	322		12,386,009,578	12,386,009,578
Non-current liabilities	**330**		**14,431,627,382**	**14,431,627,382**
Deferred income tax liability	341		10,844,256,892	10,844,256,892
Provisions for long-term payables	342		3,587,370,490	3,587,370,490
EQUITY	**400**		**1,280,992,779,091**	**1,306,723,936,573**
Owner's equity	**410**	**18**	**1,280,992,779,091**	**1,306,723,936,573**
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	421		(106,427,782,235)	(80,703,855,706)
- Retained earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*(80,703,855,706)*	*122,459,055,277*
- Retained profits for the current period	*421b*		*(25,723,926,529)*	*(203,162,910,983)*
Non-controlling interests	429		10,644,849,474	10,652,080,427
TOTAL RESOURCES	**440**		**3,947,541,741,407**	**3,900,908,942,371**

Ho Chi Minh City, April 28, 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter 1, 2025

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**	**19**	**910,755,123**	**814,851,339**	**910,755,123**	**814,851,339**
Net revenue from sales of goods and provision of services (10=01-03)	**10**		**910,755,123**	**814,851,339**	**910,755,123**	**814,851,339**
Cost of sales	11	20	1,532,917,313	1,113,529,837	1,532,917,313	1,113,529,837
Gross profit	**20**		**(622,162,190)**	**(298,678,498)**	**(622,162,190)**	**(298,678,498)**
Financial income	21	21	7,720,290,492	12,240,378,914	7,720,290,492	12,240,378,914
Financial expenses	22	22	34,218,368,675	12,214,118,836	34,218,368,675	12,214,118,836
- In which: Interest expense	*23*		*33,878,371,300*	*9,169,543,257*	*33,878,371,300*	*9,169,543,257*
Share in profits of associates	24		6,263,150,482	2,024,826,462	6,263,150,482	2,024,826,462
General and administration expenses	26	23	4,146,308,702	5,168,069,647	4,146,308,702	5,168,069,647
Net operating profit	**30**		**(25,003,398,592)**	**(3,415,661,605)**	**(25,003,398,592)**	**(3,415,661,605)**
Other income	31	24	-	60,317,870	-	60,317,870
Other expenses	32	24	4,156,259	161,802,566	4,156,259	161,802,566
Other profit	**40**		**(4,156,259)**	**(101,484,696)**	**(4,156,259)**	**(101,484,696)**
Accounting profit before tax	**50**		**(25,007,554,851)**	**(3,517,146,301)**	**(25,007,554,851)**	**(3,517,146,301)**
Income tax expense - current	51		723,602,630	1,099,457,761	723,602,630	1,099,457,761
Net profit after tax	**60**		**(25,731,157,481)**	**(4,616,604,062)**	**(25,731,157,481)**	**(4,616,604,062)**
Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	61		(25,723,926,529)	(4,622,707,193)	(25,723,926,529)	(4,622,707,193)
Net profit after tax attributable to non-controlling interests	62		(7,230,952)	6,103,131	(7,230,952)	6,103,131
Basic earnings per share	**70**	**25**	**(208)**	**(37)**	**(208)**	**(37)**
Diluted earnings per share	**71**	**25**	**(208)**	**(37)**	**(208)**	**(37)**

Ho Chi Minh City, April 28, 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

(Indirect method)

Quarter 1, 2025

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		**(25,007,554,851)**	**(3,517,146,301)**
Depreciation and amortisation of fixed assets	02		544,576,153	544,576,153
Provisions	03		-	2,517,469
Gain from investing activities	05		(9,930,239,382)	(6,115,254,106)
Interest expenses	06		33,878,371,300	9,169,543,257
Operating profit before changes in working capital	08		**(514,846,781)**	**84,236,472**
(Increase)/decrease in receivables	09		(35,146,015,261)	(5,403,018,187)
Increase, decrease in inventories	10		(1,610,775,062)	(4,095,576,519)
Increase/(decrease) in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		39,067,542,552	6,159,880,545
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		102,471,808	62,199,324
(Increase)/ decrease in trading securities	13		-	(1,827,717,471)
Interest paid	14		-	(4,825,545,933)
Other payments for operating activities	17		5,174	(49,000,000)
Net cash flows from operating activities	***20***		***1,898,382,431***	***(9,894,541,769)***
Cash flows from investing activities				
Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities	23		(39,300,000)	(281,000,000)
Payments for investments in other entities	25		-	(104,629,050,462)
Net cash flows from investing activities	***30***		***(39,300,000)***	***(104,910,050,462)***
Cash flows from financing activities				
Proceeds from borrowings	33		47,214,451,941	166,595,238,256
Payments to settle loan principals	34		(48,520,017,080)	(152,963,051,596)
Net cash flows from financing activities	***40***		***(1,305,565,139)***	***13,632,186,660***
Net cash flows during the year	**50**		**553,517,292**	**(101,172,405,571)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**6**	**93,650,650**	**104,233,234,818**
Cash and cash equivalents at the end of the year	**70**	**6**	**647,167,942**	**3,060,829,247**

Ho Chi Minh City, April , 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

1. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS

1.1 OWNERSHIP STRUCTURE

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, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, 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 and its subsidiaries' principal activities during the current period are financial investment, real estate trading and brokerage.

1.2 CORPORATE STRUCTURE

The Company has 03 direct subsidiaries, 01 indirect subsidiary, and 01 associate.

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 SYSTEM

The Company applies the Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 ("Circular 200") by the Ministry of Finance, which replaces the Enterprise Accounting Regime issued under Decision No. 15/2006/QĐ-BTC dated March 20, 2006, and Circular No. 244/2009/TT-BTC dated December 31, 2009, by the Ministry of Finance, as well as Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

4. BASIS OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT PREPARATION

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the first quarter of 2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition incorporation, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet.

The impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

5. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

5.1 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.

5.2 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR FINANCIAL INVESTMENTS

Trading securities are recognized at cost.

Investments in associates

The Group's investment in associates is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have at least 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post-acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the Group's share of the associate's results of operations after acquisition.

The Group's share of the associate's profit or loss after acquisition is reflected in the consolidated statement of comprehensive income, and the Group's share of the post-acquisition changes in the associate's equity is recognized in equity. Cumulative post-acquisition changes are adjusted against the carrying amount of the investment in the associate. Dividends received from the associate are offset against the investment in the associate.

The Group's share of post-acquisition profit/(loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and the Group's share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend sharing receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and used the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

5.3 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR RECEIVABLES

Receivables are monitored in detail of receivable terms, receivable parties, original currency and other factors depending on the managerial requirements.

When preparing the financial statements, the Company classifies receivables as short-term or long-term based on their remaining period.

The Company makes allowances in accordance with Circular No. 228/2009/TT-BTC dated December 7, 2009, issued by the Ministry of Finance, providing "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."

Increases or decreases in the allowance for doubtful debts are recognized in the general and administration expenses during the year.

5.4 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR INVENTORIES

Real Estate Inventory

Real estate purchased or constructed for sale during the normal course of the Group's operations, and not intended for lease or held for appreciation in value, is recognized as real estate inventory at the lower of cost to bring each product to its current location and condition, and net realizable value.

The cost of real estate inventory includes:

- Land use rights and land rental costs;
- Construction costs paid to contractors; and
- Borrowing costs, consultancy and design fees, land leveling and compensation costs, land transfer taxes, general construction management costs, and other related expenses.

Net realizable value is the estimated selling price of the real estate inventory under normal business conditions, based on market prices as of the reporting date, discounted for the time value of money if significant, and less estimated costs to complete and estimated selling expenses.

The cost of sold real estate is recognized in the consolidated income statement based on the direct costs incurred in creating the real estate and overhead costs allocated proportionally to the area of the respective real estate.

5.5 PRINCIPLES OF FIXED ASSET RECOGNITION AND DEPRECIATION

Tangible and Intangible Fixed Assets

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.

Costs related to the procurement, upgrades, and renovation of fixed assets are added to the cost of the asset, while other expenses are recorded in the consolidated income statement when incurred.

When tangible and intangible fixed assets are sold or disposed of, any resulting gain or loss from the disposal (the difference between the net proceeds from the sale and the carrying amount of the asset) is recorded in the consolidated income statement.

Depreciation and Amortization

Depreciation of tangible fixed assets and amortization of intangible fixed assets are calculated using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

Machinery and equipment	3 - 7 years
Office Appliances	2 - 5 years
Software	5 years

5.6 CONSTRUCTION IN PROGRESS

Construction in progress includes fixed assets under construction and is recorded at cost. This cost includes land costs, construction costs, and other direct costs. Construction in progress is only depreciated when the assets are completed and put into use.

5.7 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.

5.8 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

Corporate income tax is calculated at a rate of 20% on taxable profit.

Other taxes are applied in compliance with the current tax laws in Vietnam.

5.9 RELATED PARTIES

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

5.10 SEGMENT INFORMATION

A segment is a component determined separately by the Group, which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	As at 31/03/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Cash	647,167,942	93,650,650
Total	**647,167,942**	**93,650,650**

7. FINANCIAL INVESTMENTS

	Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	Total (VND)
Investment value		
As at 01/01/2025	499,509,978,844	499,509,978,844
As at 31/03/2025	499,509,978,844	499,509,978,844
Cumulative post-acquisition profit from associates		
As at 01/01/2025	311,171,754,298	311,171,754,298
Share in profits of associates during the period	6,263,150,482	6,263,150,482
As at 31/03/2025	317,434,904,780	317,434,904,780
Net book value		
As at 01/01/2025	810,681,733,142	810,681,733,142
As at 31/03/2025	816,944,883,624	816,944,883,624

8. INVENTORIES

	As at 31/03/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Unfinished real estate	1,269,007,860,516	1,267,397,085,454
Total	**1,269,007,860,516**	**1,267,397,085,454**

9. TRADE RECEIVABLES

	As at 31/03/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term trade receivables	73,070,389,379	52,571,403,375
Total	**73,070,389,379**	**52,571,403,375**

10. OTHER RECEIVABLES

	As at 31/03/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Short-term	1,078,176,230,288	1,065,590,781,360
Long-term	1,869,324,000	1,869,324,000
Total	**1,080,045,554,288**	**1,067,460,105,360**

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office Appliances	Total
	VND	VND	VND	VND
Cost				
As at 01/01/2025	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
As at 31/03/2025	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
Accumulated depreciation				
As at 01/01/2025	103,832,610		1,470,004,050	1,573,836,660
Depreciation for the period	-	-	30,239,001	30,239,001
As at 31/03/2025	103,832,610	-	1,500,243,051	1,604,075,661
Net book value				
As at 01/01/2025	-	-	312,469,657	312,469,657
As at 31/03/2025	-	-	282,230,656	282,230,656

12. PREPAID EXPENSES

	As at 31/03/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Short-term	942,583,153	964,479,835
Long-term	184,991,275,665	185,071,850,791
Total	**185,933,858,818**	**186,036,330,626**

13. TRADE PAYABLES

	As at 31/03/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Trade payables	83,573,839,966	82,530,941,753
Total	**83,573,839,966**	**82,530,941,753**

14. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

	As at 01/01/2025	Payables for the period	Amounts paid for the period	As at 31/03/2025
	VND	VND	VND	VND
Taxes and payables				
Value added tax	4,501,770,394	392,158,148	152,499,263	4,741,429,279
Corporate income tax	28,202,817,138	723,602,630	-	28,926,419,768
Personal income tax	898,241,032	246,245,559	-	1,144,486,591
Other payables	9,497,525,486	104,549,568	5,549,568	9,596,525,486
Total	**43,100,354,050**	**1,466,555,905**	**158,048,831**	**44,408,861,124**

15. ACCRUED EXPENSES

	As at 31/03/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Accrued expenses for the period	471,651,934,531	446,709,104,735
Total	**471,651,934,531**	**446,709,104,735**

16. OTHER PAYABLES

	As at 31/03/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Short-term	1,182,254,132,643	694,973,021,912
Total	**1,182,254,132,643**	**694,973,021,912**

17. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES

VND

	As at 31/03/2025	Increase	Decrease	As at 01/01/2025
Short-term loans	750,168,446,820	47,214,451,941	48,520,017,080	751,474,011,959
Total	**750,168,446,820**	**47,214,451,941**	**48,520,017,080**	**751,474,011,959**

18. OWNER'S EQUITY

	Share capital	Share premium	Investment and development funds	Retained profits	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2025	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(80,703,855,706)**	**10,652,080,427**	**1,306,723,936,573**
Loss for the period	-	-	-	(25,723,926,529)	(7,230,952)	(25,731,157,481)
As at 31/03/2025	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(106,427,782,235)**	**10,644,849,475**	**1,280,992,779,092**

19. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES

	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024
	VND	VND
Revenue from provision of services	910,755,123	814,851,339
Total	**910,755,123**	**814,851,339**

20. COST OF SALES

	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of sales from provision of services	1,532,917,313	1,113,529,837
Total	**1,532,917,313**	**1,113,529,837**

21. FINANCIAL INCOME

	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest from deposits	265,998	294,778
Profit from investment in securities	26,248,939	626,054,571
Interest from loans	7,431,048,691	5,488,904,757
Others	262,726,864	6,125,124,808
Total	**7,720,290,492**	**12,240,378,914**

22. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest expense	33,878,371,300	9,169,543,257
Loss from the disposal of investments & securities	0	283,115,759
Others	339,997,375	2,761,459,820
Total	**34,218,368,675**	**12,214,118,836**

23. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/01/2025 to 31/03/2025 VND	From 01/01/2024 to 31/03/2024 VND
Staff costs	3,050,156,930	3,248,451,751
Depreciation and amortisation expenses	544,576,153	544,576,153
Outside service expenses	551,575,619	1,332,582,326
Others	-	42,459,417
Total	**4,146,308,702**	**5,168,069,647**

24. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Other income	-	60,317,870
Other expenses	4,156,259	161,802,566
Other profit	**(4,156,259)**	**(101,484,696)**

25. EARNINGS PER SHARE

	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024
Profit allocated to common shareholders (VND)	(25,723,926,529)	(4,622,707,193)
The average number of ordinary shares outstanding during the year	123,707,866	123,707,866
Basic earnings per share (VND/Share)	(208)	(37)
Diluted earnings per share (VND/Share)	(208)	(37)

26. SEGMENT INFORMATION

Segment information by Business sectors

From 01/01/2025 to 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	910,755,123	-	-	910,755,123
Segment Expenses	(1,532,917,313)	-	-	(1,532,917,313)
Segment Operating Results	(622,162,190)	-	-	(622,162,190)
Unallocated Expenses				(4,146,308,702)
Profit from operating activities				**(4,768,470,892)**
Financial income				7,720,290,492
Share in profits of associates				6,263,150,482
Financial expenses				(34,218,368,675)
Other expenses				(4,156,259)
Profit Before Tax				(25,007,554,851)
Income tax expense - current				(723,602,630)
Profit after corporate income tax				(25,731,157,481)
Total asset				3,947,541,741,407
Total liabilitie				2,666,548,962,317

From 01/01/2025 to 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	814,851,339	-	-	814,851,339
Segment Expenses	(1,113,529,837)	-	-	(1,113,529,837)
Segment Operating Results	(298,678,498)	-	-	(298,678,498)
Unallocated Expenses				(5,168,069,647)
Profit from operating activities				**(5,466,748,145)**
Financial income				12,240,378,914
Share in profits of associates				2,024,826,462
Financial expenses				(12,214,118,836)
Other income				60,317,870
Other expenses				(161,802,566)
Profit Before Tax				**(3,517,146,301)**
Income tax expense - current				(1,099,457,761)
Profit after corporate income tax				**(4,616,604,062)**
Total asset				3,958,327,043,347
Total liabilitie				2,443,221,197,740

27. FINANCIAL INSTRUMENTS

	As at 31/03/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Financial assets		
Cash and cash equivalents	647,167,942	93,650,650
Trade and other receivables	992,651,868,136	954,257,750,754
Total	**993,299,036,078**	**954,351,401,404**
Financial liabilities		
Loans and obligations under financial leases	750,168,446,820	751,474,011,959
Trade and other payables	1,373,502,082,882	1,326,083,898,094
Accrued expenses	471,651,934,531	446,709,104,735
Total	**2,595,322,464,233**	**2,524,267,014,788**

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2025			
Trade and Other Payables	1,373,502,082,882	-	1,373,502,082,882
Accrued expenses	471,651,934,531	-	471,651,934,531
Loans and obligations under financial leases	750,168,446,820	-	750,168,446,820
Total	**2,595,322,464,233**	**-**	**2,595,322,464,233**
As at 01/01/2025			
Trade and Other Payables	1,326,083,898,094	-	1,326,083,898,094
Accrued expenses	446,709,104,735	-	446,709,104,735
Loans and obligations under financial leases	751,474,011,959	-	751,474,011,959
Total	**2,524,267,014,788**	**-**	**2,524,267,014,788**

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2025			
Cash and cash equivalents	647,167,942	-	647,167,942
Trade and other receivables	990,782,544,136	1,869,324,000	992,651,868,136
Total	**991,429,712,078**	**1,869,324,000**	**993,299,036,078**
As at 01/01/2025			
Cash and cash equivalents	93,650,650	-	93,650,650
Trade and other receivables	952,388,426,754	1,869,324,000	954,257,750,754
Total	**952,482,077,404**	**1,869,324,000**	**954,351,401,404**

Ho Chi Minh City, April 28, 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh