

CÔNG TY CỔ PHẦN  
DRH HOLDINGS  
DRH HOLDINGS JSC.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: 14/2026/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026  
Ho Chi Minh City, Apr 28, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGĐCK TP.HCM

DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS/ *DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY*
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 67 Hàm Nghi, Phường Sài Gòn, TP.HCM/ *67, Ham Nghi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/ *Telephone*: 028. 3822 3771
- Fax: 028. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Ngô Đức Sơn

Chức vụ/ *Position*: Thành viên Hội đồng quản trị/ *Member of BOD*

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

*Information disclosure type*:  *Periodic*  *Irregular*  *24 hours*  *On demand*

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ *Content of Information disclosure (\*)*:**


Công bố thông tin Báo cáo tài hợp nhất Quý 1/ *Disclosure regarding Consolidated financial Statement of Quarter 1- 2026.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/04/2026..... tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

*This information was disclosed on Company's Portal on Apr 28, 2026 Available at: <http://www.drh.vn>*

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

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Người UQ CBTT   
*Party authorized to disclose information*



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DRH  
HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS  
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M ST.0304266964,  
E=van.luong@drh.vn  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026-04-28 16:02:04

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2026**

---

Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.289.264.628.406</b>	<b>3.166.428.155.900</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>3.700.818.837</b>	<b>96.244.653.962</b>
1. Tiền	111		3.700.818.837	96.244.653.962
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>358.630.213.575</b>	<b>262.108.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.113.713.575	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(31.500.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		355.548.000.000	262.108.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.475.089.696.483</b>	<b>1.390.200.203.330</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>9</b>	52.354.018.785	52.533.548.992
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		149.807.425.750	166.262.068.564
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	<b>10</b>	1.277.856.001.948	1.176.332.335.774
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.418.402.754.804</b>	<b>1.390.031.322.375</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>8</b>	1.418.402.754.804	1.390.031.322.375
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>33.441.144.707</b>	<b>27.843.976.233</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	<b>12</b>	947.348.686	1.010.148.685
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		32.477.566.969	26.817.598.496
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		16.229.052	16.229.052
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.126.869.467.381</b>	<b>1.121.302.842.801</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.869.324.000</b>	<b>1.869.324.000</b>
5. Phải thu dài hạn khác	215	<b>10</b>	1.869.324.000	1.869.324.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>161.274.652</b>	<b>191.513.653</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>11</b>	161.274.652	191.513.653
- Nguyên giá	222		1.886.306.317	1.886.306.317
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.725.031.665)	(1.694.792.664)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		2.217.956.190	2.217.956.190
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(2.217.956.190)	(2.217.956.190)
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>83.996.909.890</b>	<b>84.511.247.042</b>
- Nguyên giá	241		94.797.990.060	94.797.990.060
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(10.801.080.170)	(10.286.743.018)
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	<b>7</b>	<b>843.920.728.732</b>	<b>837.752.454.664</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		843.061.328.732	837.553.054.664
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		859.400.000	199.400.000
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>196.921.230.107</b>	<b>196.978.303.442</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	<b>12</b>	184.984.550.356	185.041.623.691
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		11.936.679.751	11.936.679.751
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>	<b>280</b>		<b>4.416.134.095.787</b>	<b>4.287.730.998.701</b>

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
			VND	VND
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.117.574.696.396</b>	<b>2.964.241.992.973</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.110.244.992.763</b>	<b>2.956.912.289.340</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	118.037.268.007	83.140.463.730
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		716.780.329.499	666.324.580.417
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	73.262.166.164	71.308.832.492
5. Phải trả người lao động	315		14.859.636.372	13.217.566.965
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	581.458.737.061	587.577.996.963
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	824.630.205.390	784.788.527.821
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	17	768.910.140.692	738.247.811.374
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		12.306.509.578	12.306.509.578
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.329.703.633</b>	<b>7.329.703.633</b>
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.742.333.143	3.742.333.143
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		3.587.370.490	3.587.370.490
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>18</b>	<b>1.298.559.399.391</b>	<b>1.323.489.005.728</b>
1. 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
2. Thặng dư vốn	412		120.132.866.000	120.132.866.000
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(89.979.506.716)	(65.058.706.130)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(65.058.706.130)	(80.703.855.706)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(24.920.800.586)	15.645.149.576
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		11.763.194.255	11.772.000.006
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.416.134.095.787</b>	<b>4.287.730.998.701</b>

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Ngô Đức Sơn

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Lũy kế kỳ này VND	Lũy kế kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	858.405.897	910.755.123	858.405.897	910.755.123
Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		858.405.897	910.755.123	858.405.897	910.755.123
Giá vốn hàng bán	11	20	1.781.748.259	1.532.917.313	1.781.748.259	1.532.917.313
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(923.342.362)	(622.162.190)	(923.342.362)	(622.162.190)
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
Doanh thu hoạt động tài chính	22	21	7.744.479.445	7.720.290.492	7.744.479.445	7.720.290.492
Chi phí tài chính	23	22	32.845.443.678	34.218.368.675	32.845.443.678	34.218.368.675
Trong đó: Chi phí đi vay	24		32.377.695.623	33.878.371.300	32.377.695.623	33.878.371.300
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	3.672.735.698	4.146.308.702	3.672.735.698	4.146.308.702
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		5.508.274.068	6.263.150.482	5.508.274.068	6.263.150.482
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh(30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	30	24	(24.188.768.225)	(25.003.398.593)	(24.188.768.225)	(25.003.398.593)
Thu nhập khác	31	24				
Chi phí khác	32		19.653.187	4.156.259	19.653.187	4.156.259
Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(19.653.187)	(4.156.259)	(19.653.187)	(4.156.259)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		(24.208.421.412)	(25.007.554.852)	(24.208.421.412)	(25.007.554.852)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		721.184.924	723.602.630	721.184.924	723.602.630
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60	25	(24.929.606.336)	(25.731.157.482)	(24.929.606.336)	(25.731.157.482)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61	25	(24.920.800.587)	(25.723.926.529)	(24.920.800.587)	(25.723.926.529)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.805.749)	(7.230.952)	(8.805.749)	(7.230.952)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(201)	(208)	(201)	(208)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		(201)	(208)	(201)	(208)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



  
Ngô Đức Sơn

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	(24.208.421.412)	(25.007.554.852)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	544.576.153	544.576.153
- Các khoản dự phòng	03	31.500.000	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(5.488.694.654)	(9.930.239.382)
- Chi phí đi vay	06	32.377.695.623	33.878.371.300
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	3.256.655.710	(514.846.781)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(90.549.461.626)	(35.146.015.261)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.371.432.429)	(1.610.775.062)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	89.551.914.143	39.067.542.552
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	119.873.334	102.471.808
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(3.113.713.575)	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		5.174
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	(29.106.164.444)	1.898.382.430
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(94.100.000.000)	(39.300.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	(94.100.000.000)	(39.300.000)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	57.167.283.368	47.214.451.941
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(26.504.954.050)	(48.520.017.080)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	30.662.329.318	(1.305.565.139)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	(92.543.835.126)	553.517.291
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	96.244.653.962	93.650.650
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	3.700.818.837	647.167.941

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần



Ngô Đức Sơn

## CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 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 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 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 Sài Gòn, TP.HCM

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. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 2.1 KỶ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế cho Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200") 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 2026.

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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 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, thuê 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 DỜ 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 cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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**

Các loại thuế 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 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Tiền	3.700.818.837	96.244.653.962
Tổng cộng	3.700.818.837	96.244.653.962

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Cty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Tổng cộng (VND)
Giá trị đầu tư :		
Tại 01/01/2026	499.509.978.844	499.509.978.844
Tại 31/03/2026	499.509.978.844	499.509.978.844
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết		
Tại 01/01/2026	338.043.075.820	338.043.075.820
Phần lợi nhuận công ty liên kết trong kỳ	5.508.274.068	5.508.274.068
Tại 31/03/2026	343.551.349.888	343.551.349.888
Giá trị còn lại :		
Tại 01/01/2026	837.553.054.664	837.553.054.664
Tại 31/03/2026	843.061.328.732	843.061.328.732

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Bất động sản dở dang	1.418.402.754.804	1.390.031.322.375
Tổng cộng	1.418.402.754.804	1.390.031.322.375

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Bảo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	52.354.018.785	52.533.548.992
Tổng cộng	52.354.018.785	52.533.548.992

**10. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.277.856.001.948	1.176.332.335.774
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	1.279.725.325.948	1.178.201.659.774

**11. TÀI SẢN CÓ 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 01/01/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại 31/03/2026	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2026	103.832.610	-	1.590.960.054	1.694.792.664
Khấu hao trong kỳ	-	-	30.239.001	30.239.001
Tại 31/03/2026	103.832.610	-	1.621.199.055	1.725.031.665
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2026	0	0	191.513.653	191.513.653
Tại 31/03/2026	0	0	161.274.652	161.274.652

**12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Ngắn hạn	947.348.686	1.010.148.685
Dài hạn	184.984.550.356	185.041.623.691
Tổng cộng	185.931.899.042	186.051.772.376

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Phải trả người bán	118.037.268.007	83.140.463.730
Tổng cộng	118.037.268.007	83.140.463.730

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Tại 31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.821.944.579	-	80.515.300	4.741.429.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	55.337.465.690	721.184.924	-	56.058.650.614
Thuế thu nhập cá nhân	1.435.978.527	316.791.305	62.141.656	1.690.628.176
Các khoản phải nộp khác	9.713.443.696	1.066.618.268	8.603.869	10.771.458.095
<b>Tổng cộng</b>	<b>71.308.832.492</b>	<b>2.104.594.497</b>	<b>151.260.825</b>	<b>73.262.166.164</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Trích trước chi phí phải trả trong kỳ	581.458.737.061	587.577.996.963
<b>Tổng cộng</b>	<b>581.458.737.061</b>	<b>587.577.996.963</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	824.630.205.390	784.788.527.821
<b>Tổng cộng</b>	<b>824.630.205.390</b>	<b>784.788.527.821</b>

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/03/2026	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	768.910.140.692	57.167.283.368	26.504.954.050	738.247.811.374
<b>Tổng cộng</b>	<b>768.910.140.692</b>	<b>57.167.283.368</b>	<b>26.504.954.050</b>	<b>738.247.811.374</b>

**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 01/01/2026	1.243.538.660.000	120.132.866.000	19.564.185.852	(65.058.706.130)	11.772.000.006	1.323.489.005.728
Lãi lỗ trong kỳ	-	-	-	(24.920.800.587)	(8.805.750)	(24.929.606.337)
Tại 31/03/2026	1.243.538.660.000	120.132.866.000	19.564.185.852	(89.979.506.717)	11.763.194.256	1.298.569.399.391

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

<b>19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	858.405.897	910.755.123
<b>Tổng cộng</b>	<b>858.405.897</b>	<b>910.755.123</b>
<b>20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.781.748.259	1.532.917.313
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.781.748.259</b>	<b>1.532.917.313</b>
<b>21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Lãi tiền gửi	2.696.627	265.998
Lãi đầu tư chứng khoán	-	26.248.939
Lãi cho vay	7.598.070.790	7.431.048.691
Khác	143.712.028	262.726.864
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.744.479.445</b>	<b>7.720.290.492</b>
<b>22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Chi phí lãi vay	32.377.695.623	33.878.371.300
Dự phòng đầu tư tài chính	31.500.000	-
Khác	436.248.055	339.997.375
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.845.443.678</b>	<b>34.218.368.675</b>
<b>23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Chi phí nhân viên	2.902.964.179	3.050.156.930
Chi phí khấu hao và hao mòn	544.576.153	544.576.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.195.366	551.575.619
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.672.735.698</b>	<b>4.146.308.702</b>
<b>24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>	Tại 01/01/2026- 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025- 31/03/2025 VND
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	19.653.187	4.156.259
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(19.653.187)</b>	<b>(4.156.259)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

---

**25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

	Tại 01/01/2026- 31/03/2026	Tại 01/01/2025- 31/03/2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(24.920.800.587)	(25.723.926.529)
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)	(201)	(208)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(201)	(208)

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất  
 Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	910.755.123	-	-	910.755.123
Tổng doanh thu thuần	(1.532.917.313)	-	-	(1.532.917.313)
Chi phí bộ phận	(622.162.190)	-	-	(622.162.190)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>				
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.146.308.702)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>(4.768.470.892)</b>
Doanh thu tài chính				7.720.290.492
Phản lại trong công ty liên kết				6.263.150.482
Chi phí tài chính				(34.218.368.675)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				(4.156.259)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>				<b>(25.007.554.852)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(723.602.630)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>(25.731.157.482)</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.947.541.741.407</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>2.666.548.962.317</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Từ 01/01/26-31/03/26	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Công VND
Doanh thu thuần bộ phận	858.405.897	-	-	858.405.897
Chi phí bộ phận	(1.781.748.259)	-	-	(1.781.748.259)
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(923.342.362)</b>	-	-	<b>(923.342.362)</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.672.735.698)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>(4.596.078.060)</b>
Doanh thu tài chính				7.744.479.445
Phản lãi trong công ty liên kết				5.508.274.068
Chi phí tài chính				(32.845.443.678)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				(19.653.187)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>				<b>(24.208.421.412)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(721.184.924)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>(24.929.606.336)</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>4.416.134.095.787</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>3.117.574.696.396</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.700.818.837	96.244.653.962
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.179.175.770.483	1.094.286.277.330
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.182.876.589.320</b>	<b>1.190.530.931.292</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	768.910.140.692	738.247.811.374
Phải trả người bán và phải trả khác	1.659.447.802.896	1.547.471.138.933
Chi phí phải trả	581.458.737.061	587.577.996.963
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.009.816.680.649</b>	<b>2.873.296.947.270</b>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.659.447.802.896	-	1.659.447.802.896
Chi phí phải trả	581.458.737.061	-	581.458.737.061
Vay và nợ thuê tài chính	768.910.140.692	-	768.910.140.692
<b>Cộng</b>	<b>3.009.816.680.649</b>	<b>-</b>	<b>3.009.816.680.649</b>
Tại 01/01/2026			
Phải trả người bán và phải trả khác	1.547.471.138.933	-	1.547.471.138.933
Chi phí phải trả	587.577.996.963	-	587.577.996.963
Vay và nợ thuê tài chính	738.247.811.374	-	738.247.811.374
<b>Cộng</b>	<b>2.873.296.947.270</b>	<b>-</b>	<b>2.873.296.947.270</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn từ 01/01/26 đến 31/03/26

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.700.818.837	-	3.700.818.837
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.179.175.770.483	-	1.179.175.770.483
<b>Cộng</b>	<b>1.182.876.589.320</b>	<b>-</b>	<b>1.182.876.589.320</b>
Tại 01/01/2026			
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.244.653.962	-	96.244.653.962
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.094.286.277.330	-	1.094.286.277.330
<b>Cộng</b>	<b>1.190.530.931.292</b>	<b>-</b>	<b>1.190.530.931.292</b>

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

*Mu*

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

*Thu*

Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



*Son*

Ngô Đức Sơn



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

---

**April 2026**

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENT</u>	<u>PAGE</u>
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION	2 -3
CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME	4
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS	5
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	06 - 17

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

ASSETS	Code	Note	As at 31/03/2026 VND	At as 01/01/2026 VND
<b>A - CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>3,289,264,628,406</b>	<b>3,166,428,155,900</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>3,700,818,837</b>	<b>96,244,653,962</b>
1. Cash	111		3,700,818,837	96,244,653,962
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>358,630,213,575</b>	<b>262,108,000,000</b>
1. Trading securities	121		3,113,713,575	-
2. Provision for lost due to the decrease in prices of trading securities (*)	122		(31,500,000)	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123		355,548,000,000	262,108,000,000
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>1,475,089,696,483</b>	<b>1,390,200,203,330</b>
1. Short-term trade receivables	131	<b>9</b>	52,354,018,785	52,533,548,992
2. Short-term prepayments to suppliers	132		149,807,425,750	166,262,068,564
5. Other short-term receivables	135	<b>10</b>	1,277,856,001,948	1,176,332,335,774
6. Allowance for short-term doubtful debts	136		(4,927,750,000)	(4,927,750,000)
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		<b>1,418,402,754,804</b>	<b>1,390,031,322,375</b>
1. Inventories	141	<b>8</b>	1,418,402,754,804	1,390,031,322,375
<b>VI. Other current assets</b>	<b>160</b>		<b>33,441,144,707</b>	<b>27,843,976,233</b>
1. Short-term prepaid expenses	161	<b>12</b>	947,348,686	1,010,148,685
2. Deductible value added tax	162		32,477,566,969	26,817,598,496
3. Taxes and other receivables from the State Treasury	163		16,229,052	16,229,052
<b>B- NON - CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1,126,869,467,381</b>	<b>1,121,302,842,801</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>1,869,324,000</b>	<b>1,869,324,000</b>
5. Other long-term receivables	215	<b>10</b>	1,869,324,000	1,869,324,000
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>161,274,652</b>	<b>191,513,653</b>
1. Tangible fixed assets	221	<b>11</b>	161,274,652	191,513,653
- Cost	222		1,886,306,317	1,886,306,317
- Accumulated depreciation (*)	223		(1,725,031,665)	(1,694,792,664)
2. 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)
<b>IV. Investment property</b>	<b>240</b>		<b>83,996,909,890</b>	<b>84,511,247,042</b>
- Cost	241		94,797,990,060	94,797,990,060
- Accumulated depreciation (*)	242		(10,801,080,170)	(10,286,743,018)
<b>VI. Long-term financial investments</b>	<b>260</b>	<b>7</b>	<b>843,920,728,732</b>	<b>837,752,454,664</b>
1. Investments in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	262		843,061,328,732	837,553,054,664
5. Long-term held-to-maturity investments	265		859,400,000	199,400,000
<b>VII. Other long-term assets</b>	<b>270</b>		<b>196,921,230,107</b>	<b>196,978,303,442</b>
1. Long-term prepaid expenses	271	<b>12</b>	184,984,550,356	185,041,623,691
2. Deferred tax assets	272		11,936,679,751	11,936,679,751
<b>TOTAL ASSETS (280=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>4,416,134,095,787</b>	<b>4,287,730,998,701</b>

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

RESOURCES	Code	Note	As at 31/03/2026	At as 01/01/2026
			VND	VND
<b>C - LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>3,117,574,696,396</b>	<b>2,964,241,992,973</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>3,110,244,992,763</b>	<b>2,956,912,289,340</b>
1. Short-term trade payables	311	13	118,037,268,007	83,140,463,730
2. Short-term advances from customers	312		716,780,329,499	666,324,580,417
4. Short-term taxes and other payables to the State Treasury	314	14	73,262,166,164	71,308,832,492
5. Payables to employees	315		14,859,636,372	13,217,566,965
6. Short-term accrued expenses	316	15	581,458,737,061	587,577,996,963
10. Other short-term payables	320	16	824,630,205,390	784,788,527,821
11. Short-term loans and obligations under financial leases	321	17	768,910,140,692	738,247,811,374
13. Bonus and welfare funds	323		12,306,509,578	12,306,509,578
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>7,329,703,633</b>	<b>7,329,703,633</b>
12. Deferred income tax liability	342		3,742,333,143	3,742,333,143
13. Provisions for long-term payables	343		3,587,370,490	3,587,370,490
<b>D - EQUITY</b>	<b>400</b>	<b>18</b>	<b>1,298,559,399,391</b>	<b>1,323,489,005,728</b>
1. 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
2. Share premium	412		120,132,866,000	120,132,866,000
5. Treasury stocks (*)	415		(6,460,000,000)	(6,460,000,000)
8. Investment and development funds	418		19,564,185,852	19,564,185,852
10. Retained profits	420		(89,979,506,716)	(65,058,706,130)
- Accumulated retained earnings by the end of the previous period	420a		(65,058,706,130)	(80,703,855,706)
- Retained profits for the current period	420b		(24,920,800,586)	15,645,149,576
11. Non-controlling interests	429		11,763,194,255	11,772,000,006
<b>TOTAL RESOURCES (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4,416,134,095,787</b>	<b>4,287,730,998,701</b>

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

**CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME**

Quarter 1, 2026

Items	Code	Note	Quarter 1	Quarter 1	Accumulated	Accumulated
			Current year	Previous year	from the beginning of the year to the end of this quarter	from the beginning of the year to the end of this quarter
			VND	VND	VND	VND
Revenue from sales of goods and provision of services	01	19	858,405,897	910,755,123	858,405,897	910,755,123
Revenue deductions	02					
Net revenue from sales of goods and provision of services (10=01-02)	10		858,405,897	910,755,123	858,405,897	910,755,123
Cost of sales	11	20	1,781,748,259	1,532,917,313	1,781,748,259	1,532,917,313
Gross profit	20		(923,342,362)	(622,162,190)	(923,342,362)	(622,162,190)
Gain (loss) on disposal of investment properties	21					
Financial income	22	21	7,744,479,445	7,720,290,492	7,744,479,445	7,720,290,492
Financial expenses	23	22	32,845,443,678	34,218,368,675	32,845,443,678	34,218,368,675
In which: Interest expense	24		32,377,695,623	33,878,371,300	32,377,695,623	33,878,371,300
Selling expenses	25				-	-
General and administration expenses	26	23	3,672,735,698	4,146,308,702	3,672,735,698	4,146,308,702
Share in profits of associates	27		5,508,274,068	6,263,150,482	5,508,274,068	6,263,150,482
Net operating profit (30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	30	24	(24,188,768,225)	(25,003,398,593)	(24,188,768,225)	(25,003,398,593)
Other income	31	24				
Other expenses	32		19,653,187	4,156,259	19,653,187	4,156,259
Other profit (40=31-32)	40		(19,653,187)	(4,156,259)	(19,653,187)	(4,156,259)
Accounting profit before tax	50		(24,208,421,412)	(25,007,554,852)	(24,208,421,412)	(25,007,554,852)
Income tax expense - current	51		721,184,924	723,602,630	721,184,924	723,602,630
Income tax expense - deferred	52		-	-	-	-
Net profit after tax	60	25	(24,929,606,336)	(25,731,157,482)	(24,929,606,336)	(25,731,157,482)
Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	61	25	(24,920,800,587)	(25,723,926,529)	(24,920,800,587)	(25,723,926,529)
Net profit after tax attributable to non-controlling interests	62		(8,805,749)	(7,230,952)	(8,805,749)	(7,230,952)
Basic earnings per share (*)	70		(201)	(208)	(201)	(208)
Diluted earnings per share (*)	71		(201)	(208)	(201)	(208)

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

(Indirect method)

Quarter 1, 2026

Items	Code	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter Current year	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter Previous year
		VND	VND
<b>I. Cash flows from operating activities</b>			
1. Profit before tax	01	39,020,716,709	(192,706,857,185)
<b>2. Adjustments</b>			
- Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02	2,178,304,610	2,178,304,610
- Provisions	03		4,000,000,000
- (Gain) loss from investing activities	05	(166,789,004,766)	17,882,194,846
- Interest expenses	06	128,137,165,161	129,715,440,176
<b>3. Operating profit before changes in working capital</b>	<b>08</b>	<b>2,547,181,714</b>	<b>(38,930,917,553)</b>
- Increase, decrease in receivables	09	(143,128,957,435)	47,374,414,825
- Increase, decrease in inventories	10	(122,634,236,921)	(106,947,342,132)
- Increase, decrease in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11	372,887,553,115	72,639,382,424
- Increase, decrease in prepaid expenses	12	(15,441,750)	751,443,621
- Increase, decrease in trading securities	13		
- Other payments for operating activities	17	(79,494,826)	(193,300,000)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>	<b>109,576,603,897</b>	<b>(25,306,318,815)</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>			
3. Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities	23	(199,400,000)	(5,400,000,000)
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>	<b>(199,400,000)</b>	<b>(5,400,000,000)</b>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>			
3. Proceeds from borrowings	33	222,932,008,663	663,509,949,454
4. Payments to settle loan principals	34	(236,158,209,248)	(687,691,449,834)
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>40</b>	<b>(13,226,200,585)</b>	<b>(24,181,500,380)</b>
<b>Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>96,151,003,312</b>	<b>(54,887,819,195)</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>60</b>	<b>96,244,653,962</b>	<b>104,218,060,765</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>192,395,657,274</b>	<b>49,330,241,570</b>

Approved, April 28, 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

**1. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS**

**1.1 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, 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 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. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, of the Ministry of Finance, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 ("Circular 200") and 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 2026.

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 resulting 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.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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 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*

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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**

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

**5.9 RELATED PARTIES**

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

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 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Cash	3,700,818,837	96,244,653,962
<b>Total</b>	<b>3,700,818,837</b>	<b>96,244,653,962</b>

**7. FINANCIAL INVESTMENTS**

	Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	Total (VND)
<b>Investment value</b>		
As at 01/01/2026	499,509,978,844	499,509,978,844
As at 31/03/2026	499,509,978,844	499,509,978,844
<b>Cumulative post-acquisition profit from associates</b>		
As at 01/01/2026	338,043,075,820	338,043,075,820
Share in profits of associates during the period	5,508,274,068	5,508,274,068
As at 31/03/2026	343,551,349,888	343,551,349,888
<b>Net book value</b>		
As at 01/01/2026	837,553,054,664	837,553,054,664
As at 31/03/2026	843,061,328,732	843,061,328,732

**8. INVENTORIES**

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Unfinished real estate	1,418,402,754,804	1,390,031,322,375
<b>Total</b>	<b>1,418,402,754,804</b>	<b>1,390,031,322,375</b>

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**9. TRADE RECEIVABLES**

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Short-term trade receivables	52,354,018,785	52,533,548,992
<b>Total</b>	<b>52,354,018,785</b>	<b>52,533,548,992</b>

**10. OTHER RECEIVABLES**

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Short-term	1,277,856,001,948	1,176,332,335,774
Long-term	1,869,324,000	1,869,324,000
<b>Total</b>	<b>1,279,725,325,948</b>	<b>1,178,201,659,774</b>

**11. TANGIBLE FIXED ASSETS**

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

**12. PREPAID EXPENSES**

	As at 31/03/2026	As at 01/01/2026
	VND	VND
Short-term	947,348,686	1,010,148,685
Long-term	184,984,550,356	185,041,623,691
<b>Total</b>	<b>185,931,899,042</b>	<b>186,051,772,376</b>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**13. TRADE PAYABLES**

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Trade payables	118,037,268,007	83,140,463,730
<b>Total</b>	<b>118,037,268,007</b>	<b>83,140,463,730</b>

**14. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY**

	As at 01/01/2026 VND	Payables for the period VND	Amounts paid for the period VND	As at 31/03/2026 VND
Value added tax	4,821,944,579	-	80,515,300	4,741,429,279
Corporate income tax	55,337,465,690	721,184,924	-	56,058,650,614
Personal income tax	1,435,978,527	316,791,305	62,141,656	1,690,628,176
Other payables	9,713,443,696	1,066,618,268	8,603,869	10,771,458,095
<b>Total</b>	<b>71,308,832,492</b>	<b>2,104,594,497</b>	<b>151,260,825</b>	<b>73,262,166,164</b>

**15. ACCRUED EXPENSES**

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Accrued expenses for the period	581,458,737,061	587,577,996,963
<b>Total</b>	<b>581,458,737,061</b>	<b>587,577,996,963</b>

**16. OTHER PAYABLES**

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
Short-term	824,630,205,390	784,788,527,821
<b>Total</b>	<b>824,630,205,390</b>	<b>784,788,527,821</b>

**17. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES**

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

**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 01/01/2026	1,243,538,660,000	120,132,866,000	19,564,185,852	(65,058,706,130)	11,772,000,006	1,323,489,005,728
Profit/loss for the period	-	-	-	(24,920,800,587)	(8,805,750)	(24,929,606,337)
As at 31/03/2026	1,243,538,660,000	120,132,866,000	19,564,185,852	(89,979,506,717)	11,763,194,256	1,298,559,399,391

**19. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Revenue from provision of services	858,405,897	910,755,123
<b>Total</b>	<b>858,405,897</b>	<b>910,755,123</b>

**20. COST OF SALES**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Cost of sales from provision of services	1,781,748,259	1,532,917,313
<b>Total</b>	<b>1,781,748,259</b>	<b>1,532,917,313</b>

**21. FINANCIAL INCOME**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest from deposits	2,696,627	265,998
Profit from investment in securities	-	26,248,939
Interest from loans	7,598,070,790	7,431,048,691
Others	143,712,028	262,726,864
<b>Total</b>	<b>7,744,479,445</b>	<b>7,720,290,492</b>

**22. FINANCIAL EXPENSES**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest expense	32,377,695,623	33,878,371,300
Provision for financial investments	31,500,000	-
Others	436,248,055	339,997,375
<b>Total</b>	<b>32,845,443,678</b>	<b>34,218,368,675</b>

**23. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Staff costs	2,902,964,179	3,050,156,930
Depreciation and amortisation expenses	544,576,153	544,576,153
Outside service expenses	225,195,366	551,575,619
<b>Total</b>	<b>3,672,735,698</b>	<b>4,146,308,702</b>

**24. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES**

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

**25. EARNINGS PER SHARE**

	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
Profit allocated to common shareholders (VND)	(24,920,800,587)	(25,723,926,529)
The average number of ordinary shares outstanding during the year	123,707,866	123,707,866
Basic earnings per share (VND/Share)	(201)	(208)
Diluted earnings per share (VND/Share)	(201)	(208)

**DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY**

Consolidated Financial Statements

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****26. SEGMENT INFORMATION****Segment information by Business sectors**

From 01/01/2025 to 31/03/2025	Revenue from provision of services VND	Revenue from real estate sales VND	Revenue from sales of goods VND	Total VND
Segment Net Revenue	910,755,123	-	-	910,755,123
Total net revenue				
Segment Expenses	(1,532,917,313)	-	-	(1,532,917,313)
<b>Segment Operating Results</b>	<b>(622,162,190)</b>	-	-	<b>(622,162,190)</b>
Unallocated Expenses				(4,146,308,702)
<b>Profit from operating activities</b>				<b>(4,768,470,892)</b>
Financial income				7,720,290,492
Share in profits of associates				6,263,150,482
Financial expenses				(34,218,368,675)
Other income				-
Other expenses				(4,156,259)
<b>Profit Before Tax</b>				<b>(25,007,554,852)</b>
Income tax expense - current				(723,602,630)
Income tax expense - deferred				-
<b>Profit after corporate income tax</b>				<b>(25,731,157,482)</b>
Total asset				3,947,541,741,407
Total liability				2,666,548,962,317

**DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY**

Consolidated Financial Statements

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

From 01/01/2026 to 31/03/2026	Revenue from provision of services	Revenue from real estate sales	Revenue from sales of goods	Total
	VND	VND	VND	VND
Segment Net Revenue	858405897	-	-	858,405,897
Total net revenue	-1,781,748,259	-	-	(1,781,748,259)
<b>Segment Operating Results</b>	<b>(923,342,362)</b>	-	-	<b>(923,342,362)</b>
Unallocated Expenses				(3,672,735,698)
<b>Profit from operating activities</b>				<b>(4,596,078,060)</b>
Financial income				7,744,479,445
Share in profits of associates				5,508,274,068
Financial expenses				(32,845,443,678)
Other income				-
Other expenses				(19,653,187)
<b>Profit Before Tax</b>				<b>(24,208,421,412)</b>
Income tax expense - current				(721,184,924)
<b>Profit after corporate income tax</b>				<b>(24,929,606,336)</b>
Total asset				<b>4,416,134,095,787</b>
Total liability				<b>3,117,574,696,396</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

27. FINANCIAL INSTRUMENTS

	As at 31/03/2026 VND	As at 01/01/2026 VND
<b>Financial assets</b>		
Cash and cash equivalents	3,700,818,837	96,244,653,962
Trade and other receivables	1,179,175,770,483	1,094,286,277,330
<b>Total</b>	<b>1,182,876,589,320</b>	<b>1,190,530,931,292</b>
<b>Financial liabilities</b>		
Loans and obligations under financial leases	768,910,140,692	738,247,811,374
Trade and other payables	1,659,447,802,896	1,547,471,138,933
Accrued expenses	581,458,737,061	587,577,996,963
<b>Total</b>	<b>3,009,816,680,649</b>	<b>2,873,296,947,270</b>

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2026			
Trade and Other Payables	1,659,447,802,896	-	1,659,447,802,896
Accrued expenses	581,458,737,061	-	581,458,737,061
Loans and obligations under financial leases	768,910,140,692	-	768,910,140,692
<b>Total</b>	<b>3,009,816,680,649</b>	<b>-</b>	<b>3,009,816,680,649</b>
As at 01/01/2026			
Trade and Other Payables	1,547,471,138,933	-	1,547,471,138,933
Accrued expenses	587,577,996,963	-	587,577,996,963
Loans and obligations under financial leases	738,247,811,374	-	738,247,811,374
<b>Total</b>	<b>2,873,296,947,270</b>	<b>-</b>	<b>2,873,296,947,270</b>

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

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/03/2026			
Cash and cash equivalents	3,700,818,837	-	3,700,818,837
Trade and other receivables	1,179,175,770,483	-	1,179,175,770,483
<b>Total</b>	<b>1,182,876,589,320</b>	<b>-</b>	<b>1,182,876,589,320</b>
As at 01/01/2026			
Cash and cash equivalents	96,244,653,962	-	96,244,653,962
Trade and other receivables	1,094,286,277,330	-	1,094,286,277,330
<b>Total</b>	<b>1,190,530,931,292</b>	<b>-</b>	<b>1,190,530,931,292</b>

*Approved, April 28, 2026*

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

