

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.: 67/2025/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 27 tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, Oct 27th, 2025

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*: Trần Hoàng Anh

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 chính riêng Quý 3/ *Disclosure regarding Seperate financial Statement of Quater 3- 2025.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày...27/10/2025.....tại đường dẫn: <http://www.drh.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on...27th Oct. 2025 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.

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người UQ CBTT
Party authorized to disclose information

TRẦN HOÀNG ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5-6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	07 - 19

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		504.472.470.932	482.475.572.265
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.841.160.027	46.601.644
Tiền	111		1.841.160.027	46.601.644
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		497.290.487.255	477.017.090.909
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	8.795.934.392	12.584.226.391
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.041.246.455	1.224.314.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		251.035.000.000	250.708.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	241.346.056.408	217.428.300.518
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		5.340.823.650	5.411.879.712
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	865.510.551	880.741.702
Thuế GTGT được khấu trừ	152		41.060.337	96.885.248
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	4.434.252.762	4.434.252.762
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.549.193.745.709	1.558.086.047.753
Các khoản phải thu dài hạn	210		2.099.724.000	2.269.324.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215		230.400.000	400.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	7	1.869.324.000	1.869.324.000
Tài sản cố định	220		221.752.654	312.469.657
Tài sản cố định hữu hình	221	8	221.752.654	312.469.657
- Nguyên giá	222		1.886.306.317	1.886.306.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.664.553.663)	(1.573.836.660)
- Nguyên giá	228		1.711.616.190	1.711.616.190
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.711.616.190)	(1.711.616.190)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	1.546.595.362.355	1.555.078.694.386
Đầu tư vào công ty con	251		1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		499.509.978.844	499.509.978.844
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(62.704.616.489)	(54.221.284.458)
Tài sản dài hạn khác	260		276.906.700	425.559.710
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	276.906.700	425.559.710
TỔNG TÀI SẢN	270		2.053.666.216.641	2.040.561.620.018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.146.838.966.464	1.036.330.263.927
Nợ ngắn hạn	310		1.146.838.966.464	1.036.330.263.927
Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	5.257.959.323	2.187.390.016
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	2.644.393.490	1.554.701.726
Phải trả người lao động	314		12.381.722.184	13.074.425.249
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	221.991.183.885	145.701.992.316
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	149.469.924.482	109.413.839.634
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	742.209.880.073	751.474.011.959
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.346.009.578	12.386.009.578
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		906.827.250.177	1.004.231.356.091
Vốn chủ sở hữu	410	16	906.827.250.177	1.004.231.356.091
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 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		(469.948.461.675)	(372.544.355.761)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(372.544.355.761)	(218.507.828.288)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(97.404.105.914)	(154.036.527.473)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.053.666.216.641	2.040.561.620.018

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2025

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 RIÊNG
 Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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	17	1.862.520.023	2.186.087.848	4.917.697.896	6.558.709.854
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		1.862.520.023	2.186.087.848	4.917.697.896	6.558.709.854
Giá vốn hàng bán	11	18	1.862.520.023	2.186.087.848	4.917.697.896	6.558.709.854
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	8.387.734.356	9.629.151.486	23.360.743.944	39.064.729.803
Chi phí tài chính	22	19	33.129.592.836	33.863.830.780	107.622.879.056	113.166.199.218
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.168.271.390	33.533.321.294	96.543.078.387	93.714.454.382
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	4.189.521.987	3.650.747.973	12.327.537.739	13.132.877.239
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(28.931.380.467)	(27.885.427.267)	(96.589.672.851)	(87.234.346.654)
Thu nhập khác	31	21	-	-	40.852.399	10.181.016
Chi phí khác	32	21	809.149.016	12.409.797	855.285.462	303.368.373
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(809.149.016)	(12.409.797)	(814.433.063)	(293.187.357)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(29.740.529.483)	(27.897.837.064)	(97.404.105.914)	(87.527.534.011)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(29.740.529.483)	(27.897.837.064)	(97.404.105.914)	(87.527.534.011)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2025

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 RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý 3 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(97.404.105.914)	(87.527.534.011)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		90.717.003	90.717.003
Các khoản dự phòng	03		8.483.332.031	11.349.268.932
Lãi hoạt động đầu tư	05		(22.546.314.027)	(22.639.470.688)
Chi phí lãi vay	06		96.543.078.387	93.714.454.382
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(14.833.292.520)	(5.012.564.382)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		2.655.307.886	1.900.525.535
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		23.269.756.036	(44.291.076.525)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		163.884.161	207.045.321
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(40.000.000)	(193.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11.215.655.563	(47.389.370.051)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(157.400.000)	(380.000.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(102.604.224.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	61.892.580.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		434.706	25.460.826
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(156.965.294)	(41.066.183.174)

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
 Báo cáo tài chính riêng
 Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ đi vay	33	187.458.659.013	459.170.365.869
Tiền trả nợ gốc vay	34	(196.722.790.899)	(457.071.663.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9.264.131.886)	2.098.702.261
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.794.558.383	(86.356.850.964)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	46.601.644
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	1.841.160.027
			17.404.062.463

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.243.538.660.000 đồng.

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

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

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

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 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.

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

4.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

4.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

4.5 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

4.6 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

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

4.7 CHI PHÍ ĐI VAY

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

4.8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

4.9 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Tiền	1.841.160.027	46.601.644
Tổng cộng	1.841.160.027	46.601.644

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	8.795.934.392	12.584.226.391
Công Ty CP Kinh Doanh Và Phát Triển BĐS Đông Sài Gòn	8.795.934.392	7.758.128.208
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	-	4.826.098.183
Tổng cộng	8.795.934.392	12.584.226.391

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	241.346.056.408	217.428.300.518
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	243.215.380.408	219.297.624.518

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2025	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Giảm khác			-	
Tại 30/09/2025	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	-	-	90.717.003	90.717.003
Giảm khác			-	-
Tại 30/09/2025	103.832.610	-	1.560.721.053	1.664.553.663
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2025	-	-	312.469.657	312.469.657
Tại 30/09/2025	-	-	221.752.654	221.752.654

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
 Báo cáo tài chính riêng
 Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Tại 01/01/2025	1.711.616.190
Tại 30/09/2025	1.711.616.190
Hao mòn lũy kế	
Tại 01/01/2025	1.711.616.190
Khấu hao trong kỳ	-
Tại 30/09/2025	1.711.616.190
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2025	-
Tại 30/09/2025	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	865.510.551	880.741.702
Dài hạn	276.906.700	425.559.710
Tổng cộng	1.142.417.251	1.306.301.412

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/09/2025 (VND)			Tại 01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Đầu tư vào công ty con	1.055.568.715.542	(8.483.332.031)	1.047.085.383.511	1.109.790.000.000	(54.221.284.458)	1.055.568.715.542
Công ty CP Địa ốc An Phú Long	97.695.386.138	(1.344.485.882)	96.350.900.256	109.890.000.000	(12.194.613.862)	97.695.386.138
Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn	759.873.329.404	(7.138.846.149)	752.734.483.255	801.900.000.000	(42.026.670.596)	759.873.329.404
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	198.000.000.000	-	198.000.000.000	198.000.000.000	-	198.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	499.509.978.844	-	499.509.978.844	499.509.978.844	-	499.509.978.844
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.844	-	499.509.978.844	499.509.978.844	-	499.509.978.844
Tổng cộng	1.555.078.694.386	(8.483.332.031)	1.546.595.362.355	1.609.299.978.844	(54.221.284.458)	1.555.078.694.386

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Phải trả nhà cung cấp khác	5.257.959.323	2.187.390.016
Tổng cộng	5.257.959.323	2.187.390.016

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	53.460.694	552.113.698	471.598.398	133.975.994
Thuế thu nhập cá nhân	874.241.032	806.913.306	94.736.842	1.586.417.496
Các khoản phải nộp khác	627.000.000	1.108.011.496	811.011.496	924.000.000
Tổng cộng	1.554.701.726	2.467.038.500	1.377.346.736	2.644.393.490
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762
Tổng cộng	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trích trước ngắn hạn	221.641.183.885	144.951.992.316
Khác	350.000.000	750.000.000
Tổng cộng	221.991.183.885	145.701.992.316

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	149.469.924.482	109.413.839.634
Tổng cộng	149.469.924.482	109.413.839.634

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2025 (VND)	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2025 (VND)
Vay ngắn hạn	742.209.880.073	187.458.659.013	196.722.790.899	751.474.011.959
Tổng cộng	742.209.880.073	187.458.659.013	196.722.790.899	751.474.011.959

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**16.1 CỔ PHIẾU**

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	124.353.866	124.353.866
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	124.353.866	124.353.866
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(646.000)	(646.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	123.707.866	123.707.866

Mệnh giá cổ phiếu (10.000 VND/Cổ phiếu)

16.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Vốn cổ phần đã góp	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Số cuối kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	
Tại 01/01/2024	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)		120.132.866.000	19.564.185.852	(218.507.828.288)	1.158.267.883.564		
Lỗ trong kỳ	-	-		-	-	(154.036.527.473)	(154.036.527.473)		
Tại 31/12/2024	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)		120.132.866.000	19.564.185.852	(372.544.355.761)	1.004.231.356.091		
Tại 01/01/2025	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)		120.132.866.000	19.564.185.852	(372.544.355.761)	1.004.231.356.091		
Lỗ trong kỳ	-	-		-	-	(97.404.105.914)	(97.404.105.914)		
Tại 30/09/2025	1.243.538.660.000	(6.460.000.000)		120.132.866.000	19.564.185.852	(469.948.461.675)	906.827.250.177		

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
 Báo cáo tài chính riêng
 Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.862.520.023	2.186.087.848
Tổng cộng	1.862.520.023	2.186.087.848

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	105.991	188.417
Lãi đầu tư chứng khoán	788.180.978	-
Lãi cho vay	7.599.447.387	9.628.963.069
Tổng cộng	8.387.734.356	9.629.151.486

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.862.520.023	2.186.087.848
Tổng cộng	1.862.520.023	2.186.087.848

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	31.168.271.390	33.533.321.294
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	1.503.330.966	-
Chi phí khác	457.990.480	330.509.486
Tổng cộng	33.129.592.836	33.863.830.780

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.822.176.669	2.363.928.205
Chi phí khấu hao và hao mòn	30.239.001	30.239.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.220.418.718	1.156.331.134
Chi phí khác	116.687.599	100.249.633
Tổng cộng	4.189.521.987	3.650.747.973

21. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí khác	809.149.016	12.409.797
Lợi nhuận khác	(809.149.016)	(12.409.797)

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Tại 01/07/2025- 30/09/2025	Tại 01/07/2024- 30/09/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(29.740.529.483)	(27.897.837.064)
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	24.493.209.627	23.995.414.065
- Chi phí không được trừ	924.491.615	91.244.257
- Chi phí lãi vay không được trừ	23.568.718.012	23.904.169.808
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(5.247.319.856)	(3.902.422.999)
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.247.319.856)	(3.902.422.999)
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	(5.247.319.856)	(3.902.422.999)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/07/2025-30/09/2025

	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.862.520.023	-	-	1.862.520.023
Chi phí bộ phận	(1.862.520.023)	-	-	(1.862.520.023)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.189.521.987)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(4.189.521.987)
Doanh thu tài chính				8.387.734.356
Chi phí tài chính				(33.129.592.836)
Chi phí khác				(809.149.016)
Lợi nhuận trước thuế				(29.740.529.483)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(29.740.529.483)
Tổng tài sản				2.053.666.216.641
Tổng nợ phải trả				1.146.838.966.464

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Từ 01/07/2024-30/09/2024

	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	2.186.087.848	-	-	2.186.087.848
Chi phí bộ phận	(2.186.087.848)	-	-	(2.186.087.848)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.650.747.973)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(3.650.747.973)
Doanh thu tài chính				9.629.151.486
Chi phí tài chính				(33.863.830.780)
Chi phí khác				(12.409.797)
Lợi nhuận trước thuế				(27.897.837.064)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(27.897.837.064)
Tổng tài sản				2.119.753.899.161
Tổng nợ phải trả				1.049.013.549.608

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.841.160.027	46.601.644
Phải thu khách hàng và phải thu khác	504.317.961.255	484.214.164.909
Cộng	506.159.121.282	484.260.766.553

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	167.109.605.989	124.675.654.899
Chi phí phải trả	221.991.183.885	145.701.992.316
Vay và nợ thuê tài chính	742.209.880.073	751.474.011.959
Cộng	1.131.310.669.947	1.021.851.659.174

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại 30/09/2025			
Phải trả người bán và phải trả khác	167.109.605.989	-	167.109.605.989
Chi phí phải trả	221.991.183.885	-	221.991.183.885
Vay và nợ thuê tài chính	742.209.880.073	-	742.209.880.073
Cộng	1.131.310.669.947	-	1.131.310.669.947
Tại 01/01/2025			
Phải trả người bán và phải trả khác	124.675.654.899	-	124.675.654.899
Chi phí phải trả	145.701.992.316	-	145.701.992.316
Vay và nợ thuê tài chính	751.474.011.959	-	751.474.011.959
Cộng	1.021.851.659.174	-	1.021.851.659.174

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 30/09/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.841.160.027	-	1.841.160.027
Phải thu khách hàng và phải thu khác	502.218.237.255	2.099.724.000	504.317.961.255
Cộng	504.059.397.282	2.099.724.000	506.159.121.282
Tại 01/01/2025			
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.601.644	-	46.601.644
Phải thu khách hàng và phải thu khác	481.944.840.909	2.269.324.000	484.214.164.909
Cộng	481.991.442.553	2.269.324.000	484.260.766.553

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người Lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Ngô Đức Sơn



DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER 3, 2025

October 2025

TABLE OF CONTENTS

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

SEPARATE BALANCE SHEET
As at September 30, 2025

ASSETS	Code	Note	As at 30/09/2025 VND	At as 01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	100		504,472,470,932	482,475,572,265
Cash and cash equivalents	110	5	1,841,160,027	46,601,644
Cash	111		1,841,160,027	46,601,644
Short-term receivables	130		497,290,487,255	477,017,090,909
Short-term trade receivables	131	6	8,795,934,392	12,584,226,391
Short-term prepayments to suppliers	132		1,041,246,455	1,224,314,000
Short-term loan receivables	135		251,035,000,000	250,708,000,000
Other short-term receivables	136	7	241,346,056,408	217,428,300,518
Allowance for short-term doubtful debts	137		(4,927,750,000)	(4,927,750,000)
Other current assets	150		5,340,823,650	5,411,879,712
Short-term prepaid expenses	151	9	865,510,551	880,741,702
Deductible value added tax	152		41,060,337	96,885,248
Taxes and other receivables from the State Treasury	153	12	4,434,252,762	4,434,252,762
NON - CURRENT ASSETS	200		1,549,193,745,709	1,558,086,047,753
Long-term receivables	210		2,099,724,000	2,269,324,000
Long-term loan receivables	215		230,400,000	400,000,000
Other long-term receivables	216	7	1,869,324,000	1,869,324,000
Fixed assets	220		221,752,654	312,469,657
Tangible fixed assets	221	8	221,752,654	312,469,657
- Cost	222		1,886,306,317	1,886,306,317
- Accumulated depreciation	223		(1,664,553,663)	(1,573,836,660)
- Cost	228		1,711,616,190	1,711,616,190
- Accumulated amortisation	229		(1,711,616,190)	(1,711,616,190)
Long-term financial investments	250	10	1,546,595,362,355	1,555,078,694,386
Investments in subsidiaries	251		1,109,790,000,000	1,109,790,000,000
Investments in joint ventures and associates	252		499,509,978,844	499,509,978,844
Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		(62,704,616,489)	(54,221,284,458)
Other long-term assets	260		276,906,700	425,559,710
Long-term prepaid expenses	261	9	276,906,700	425,559,710
TOTAL ASSETS	270		2,053,666,216,641	2,040,561,620,018

SEPARATE BALANCE SHEET (CONTINUED)
As at September 30, 2025

RESOURCES	Code	Note	As at 30/09/2025 VND	At as 01/01/2025 VND
LIABILITIES	300		1,146,838,966,464	1,036,330,263,927
Current liabilities	310		1,146,838,966,464	1,036,330,263,927
Short-term trade payables	311	11	5,257,959,323	2,187,390,016
Short-term advances from customers	312		537,893,449	537,893,449
Taxes and other payables to the State Treasury	313	12	2,644,393,490	1,554,701,726
Payables to employees	314		12,381,722,184	13,074,425,249
Short-term accrued expenses	315	13	221,991,183,885	145,701,992,316
Other short-term payables	319	14	149,469,924,482	109,413,839,634
Short-term loans and obligations under financial leases	320	15	742,209,880,073	751,474,011,959
Bonus and welfare funds	322		12,346,009,578	12,386,009,578
EQUITY	400		906,827,250,177	1,004,231,356,091
Owner's equity	410	16	906,827,250,177	1,004,231,356,091
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		(469,948,461,675)	(372,544,355,761)
- Retained earnings accumulated to the prior year end	421a		(372,544,355,761)	(218,507,828,288)
- Retained profits for the current period	421b		(97,404,105,914)	(154,036,527,473)
TOTAL RESOURCES	440		2,053,666,216,641	2,040,561,620,018

Ho Chi Minh City, October 27, 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

SEPARATE STATEMENT OF INCOME
 Quarter 3, 2025

Items	Code	Note	Quarter 3		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	17	1,862,520,023	2,186,087,848	4,917,697,896	6,558,709,854
Net revenue from sales of goods and provision of services (10=01-03)	10		1,862,520,023	2,186,087,848	4,917,697,896	6,558,709,854
Cost of sales	11	18	1,862,520,023	2,186,087,848	4,917,697,896	6,558,709,854
Gross profit (20=10-11)	20		-	-	-	-
Financial income	21	17	8,387,734,356	9,629,151,486	23,360,743,944	39,064,729,803
Financial expenses	22	19	33,129,592,836	33,863,830,780	107,622,879,056	113,166,199,218
- In which: Interest expense	23		31,168,271,390	33,533,321,294	96,543,078,387	93,714,454,382
General and administration expenses	26	20	4,189,521,987	3,650,747,973	12,327,537,739	13,132,877,239
Net operating profit (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(28,931,380,467)	(27,885,427,267)	(96,589,672,851)	(87,234,346,654)
Other income	31	21	-	-	40,852,399	10,181,016
Other expenses	32	21	809,149,016	12,409,797	855,285,462	303,368,373
Other profit (40=31-32)	40		(809,149,016)	(12,409,797)	(814,433,063)	(293,187,357)
Accounting profit before tax (50=30+40)	50		(29,740,529,483)	(27,897,837,064)	(97,404,105,914)	(87,527,534,011)
Net profit after tax (60=50-51)	60		(29,740,529,483)	(27,897,837,064)	(97,404,105,914)	(87,527,534,011)

Ho Chi Minh City, October 27, 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
(Indirect method)
Quarter 3, 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		(97,404,105,914)	(87,527,534,011)
Adjustments				
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		90,717,003	90,717,003
Provisions	03		8,483,332,031	11,349,268,932
Gain from investing activities	05		(22,546,314,027)	(22,639,470,688)
Interest expenses	06		96,543,078,387	93,714,454,382
Operating profit before changes in working capital	08		(14,833,292,520)	(5,012,564,382)
(Increase)/decrease in receivables	09		2,655,307,886	1,900,525,535
Increase/(decrease) in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		23,269,756,036	(44,291,076,525)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		163,884,161	207,045,321
Other payments for operating activities	17		(40,000,000)	(193,300,000)
Net cash flows from operating activities	20		11,215,655,563	(47,389,370,051)
Cash flows from investing activities				
Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities	23		(157,400,000)	(380,000,000)
Payments for investments in other entities	25		-	(102,604,224,000)
Proceed from collection investment in other entities	26		-	61,892,580,000
Interest earned, dividends and profits received	27		434,706	25,460,826
Net cash flows from investing activities	30		(156,965,294)	(41,066,183,174)

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

Cash flows from financing activities

Proceeds from borrowings	33		187,458,659,013	459,170,365,869
Payments to settle loan principals	34		(196,722,790,899)	(457,071,663,608)
Net cash flows from financing activities	40		(9,264,131,886)	2,098,702,261
Net cash flows during the year	50		1,794,558,383	(86,356,850,964)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	5	46,601,644	103,760,913,427
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	5	1,841,160,027	17,404,062,463

Ho Chi Minh City, October 27, 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son

1. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS

1.1 COMPANY INFORMATION

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

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

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

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

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

2. ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 ANNUAL ACCOUNTING PERIOD

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

2.2 ACCOUNTING CURRENCY

Accounting currency is Vietnam Dong ("VND").

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 ACCOUNTING SYSTEM

The Company applies the Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, 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.

3.2 STATEMENT OF COMPLIANCE

The Company complies with the current Vietnamese Accounting Standards and System in preparing and presenting the financial statements for the third quarter of 2025.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

4.2 RECEIVABLES AND ALLOWANCE FOR DOUBTFUL DEBTS

The Company makes allowances for doubtful debts in accordance with Circular No. 228/2009/TT-BTC dated December 7th, 2009, by the Ministry of Finance concerning " Guiding the appropriation

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

and use of provisions for devaluation of inventories, loss of financial investments, bad receivable debts and warranty for products, goods and construction works at enterprises" and Circular No. 89/2013/TT-BTC dated June 28th, 2013, amending and supplementing Circular No. 228/2009/TT-BTC.

4.3 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR FINANCIAL INVESTMENTS

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

4.4 FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

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

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

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

4.5 INVESTMENT PROPERTIES AND DEPRECIATION

Investment property is represented at cost and accumulated depreciation.

4.6 REVENUE AND OTHER INCOME RECOGNITION

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

4.7 BORROWING COSTS

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

4.8 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

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

4.9 FINANCIAL INSTRUMENTS

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

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Cash	1,841,160,027	46,601,644
Total	1,841,160,027	46,601,644

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term trade receivables	8,795,934,392	12,584,226,391
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company	8,795,934,392	7,758,128,208
Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	-	4,826,098,183
Total	8,795,934,392	12,584,226,391

7. OTHER RECEIVABLES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term	241,346,056,408	217,428,300,518
Long-term	1,869,324,000	1,869,324,000
Total	243,215,380,408	219,297,624,518

8. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office Appliances VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2025	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
Other decreases			-	
As at 30/09/2025	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	-	-	90,717,003	90,717,003
Other decreases			-	
As at 30/09/2025	103,832,610	-	1,560,721,053	1,664,553,663
Net book value				
As at 01/01/2025	-	-	312,469,657	312,469,657
As at 30/09/2025	-	-	221,752,654	221,752,654

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
Separate Financial Statements
For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Software VND
Cost	
As at 01/01/2025	1,711,616,190
As at 30/09/2025	1,711,616,190
Accumulated amortisation	
As at 01/01/2025	1,711,616,190
Amortisation for the period	-
As at 30/09/2025	1,711,616,190
Net book value	
As at 01/01/2025	-
As at 30/09/2025	-

9. PREPAID EXPENSES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term	865,510,551	880,741,702
Long-term	276,906,700	425,559,710
Total	1,142,417,251	1,306,301,412

10. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	As at 30/09/2025 (VND)			As at 01/01/2025 (VND)		
	Cost	Provision	Total	Cost	Provision	Total
Investments in subsidiaries	1,055,568,715,542	(8,483,332,031)	1,047,085,383,511	1,109,790,000,000	(54,221,284,458)	1,055,568,715,542
An Phu Long Real Estate Joint Stock Company	97,695,386,138	(1,344,485,882)	96,350,900,256	109,890,000,000	(12,194,613,862)	97,695,386,138
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company	759,873,329,404	(7,138,846,149)	752,734,483,255	801,900,000,000	(42,026,670,596)	759,873,329,404
Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	198,000,000,000	-	198,000,000,000	198,000,000,000	-	198,000,000,000
Investments in joint ventures and associates	499,509,978,844	-	499,509,978,844	499,509,978,844	-	499,509,978,844
Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	499,509,978,844	-	499,509,978,844	499,509,978,844	-	499,509,978,844
Total	1,555,078,694,386	(8,483,332,031)	1,546,595,362,355	1,609,299,978,844	(54,221,284,458)	1,555,078,694,386

11. TRADE PAYABLES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Payables to other suppliers	5,257,959,323	2,187,390,016
Total	5,257,959,323	2,187,390,016

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
Separate Financial Statements
For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

12. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

	As at 01/01/2025 VND	Payables for the period VND	Amounts paid for the period VND	As at 30/09/2025 VND
Taxes and payables				
Value added tax	53,460,694	552,113,698	471,598,398	133,975,994
Personal income tax	874,241,032	806,913,306	94,736,842	1,586,417,496
Other payables	627,000,000	1,108,011,496	811,011,496	924,000,000
Total	1,554,701,726	2,467,038,500	1,377,346,736	2,644,393,490
Taxes and other receivables to the State Treasury				
Corporate income tax	4,434,252,762	-	-	4,434,252,762
Total	4,434,252,762	-	-	4,434,252,762

13. ACCRUED EXPENSES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term accrued expenses	221,641,183,885	144,951,992,316
Others	350,000,000	750,000,000
Total	221,991,183,885	145,701,992,316

14. OTHER PAYABLES

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Short-term	149,469,924,482	109,413,839,634
Total	149,469,924,482	109,413,839,634

15. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES

	As at 30/09/2025 (VND)	Increase	Decrease	As at 01/01/2025 (VND)
Short-term loans	742,209,880,073	187,458,659,013	196,722,790,899	751,474,011,959
Total	742,209,880,073	187,458,659,013	196,722,790,899	751,474,011,959

16. OWNER'S EQUITY

16.1 SHARE

	As at 30/09/2025	As at 01/01/2025
	Shares	Shares
Number of shares registered to be issued	124,353,866	124,353,866
<i>Ordinary shares</i>	124,353,866	124,353,866
Number of treasury stocks		
<i>Ordinary shares</i>	(646,000)	(646,000)
Number of outstanding shares		
<i>Ordinary shares</i>	123,707,866	123,707,866

Par value of shares: VND 10,000 per share

16.2 MOVEMENT OF OWNER'S EQUITY

	As at 30/09/2025	As at 01/01/2025
	VND	VND
Contributed share capital	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Closing balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY

	Share capital	Treasury stocks	Share premium	Investment and development funds	Retained profits	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(218,507,828,288)	1,158,267,883,564
Loss for the period	-	-	-	-	(154,036,527,473)	(154,036,527,473)
As at 31/12/2024	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(372,544,355,761)	1,004,231,356,091
As at 01/01/2025	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(372,544,355,761)	1,004,231,356,091
Loss for the period	-	-	-	-	(97,404,105,914)	(97,404,105,914)
As at 30/09/2025	1,243,538,660,000	(6,460,000,000)	120,132,866,000	19,564,185,852	(469,948,461,675)	906,827,250,177

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY
Separate Financial Statements
For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

17. REVENUE

17.1 Revenue from sales of goods and provision of services

	From 01/07/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/07/2024 to 30/09/2024 VND
Revenue from provision of services	1,862,520,023	2,186,087,848
Total	1,862,520,023	2,186,087,848

17.2 Financial income

	From 01/07/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/07/2024 to 30/09/2024 VND
Interest from deposits	105,991	188,417
Profit from investment in securities	788,180,978	-
Interest from loans	7,599,447,387	9,628,963,069
Total	8,387,734,356	9,629,151,486

18. COST OF SALES

	From 01/07/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/07/2024 to 30/09/2024 VND
Cost of sales from provision of services	1,862,520,023	2,186,087,848
Total	1,862,520,023	2,186,087,848

19. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/07/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/07/2024 to 30/09/2024 VND
Interest expense	31,168,271,390	33,533,321,294
Loss from the disposal of trading securities	1,503,330,966	-
Other expenses	457,990,480	330,509,486
Total	33,129,592,836	33,863,830,780

20. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Management staff costs	2,822,176,669	2,363,928,205
Depreciation and amortisation expenses	30,239,001	30,239,001
Outside service expenses	1,220,418,718	1,156,331,134
Others	116,687,599	100,249,633
Total	4,189,521,987	3,650,747,973

21. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Other expenses	809,149,016	12,409,797
Other profit	(809,149,016)	(12,409,797)

22. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Accounting profit before tax	(29,740,529,483)	(27,897,837,064)
Adjustments for taxable profit	24,493,209,627	23,995,414,065
- Non-deductible expenses	924,491,615	91,244,257
- Non-deductible interest expenses	23,568,718,012	23,904,169,808
Total taxable profit for the period	(5,247,319,856)	(3,902,422,999)
Income from business operations	(5,247,319,856)	(3,902,422,999)
Total taxable profit	(5,247,319,856)	(3,902,422,999)
Corporate income tax expense - current	-	-

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

23. SEGMENT INFORMATION

Segment information by Business sectors

From 01/07/2025 to 30/09/2025	Revenue from provision of services	Revenue from real estate sales	Revenue from sales of goods	Total
	VND	VND	VND	VND
Segment Net Revenue	1,862,520,023	-	-	1,862,520,023
Segment Expenses	(1,862,520,023)	-	-	(1,862,520,023)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(4,189,521,987)
Profit from operating activities				(4,189,521,987)
Financial income				8,387,734,356
Financial expenses				(33,129,592,836)
Other expenses				(809,149,016)
Profit Before Tax				(29,740,529,483)
Profit after corporate income tax				(29,740,529,483)
Total asset				2,053,666,216,641
Total liability				1,146,838,966,464

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

23. SEGMENT INFORMATION (CONTINUED)

Segment information by Business sectors (Continued)

From 01/07/2024 to 30/09/2024	Revenue from provision of services VND	Revenue from real estate sales VND	Revenue from sales of goods VND	Total VND
Segment Net Revenue	2,186,087,848	-	-	2,186,087,848
Segment Expenses	(2,186,087,848)	-	-	(2,186,087,848)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(3,650,747,973)
Profit from operating activities				(3,650,747,973)
Financial income				9,629,151,486
Financial expenses				(33,863,830,780)
Other expenses				(12,409,797)
Profit Before Tax				(27,897,837,064)
Profit after corporate income tax				(27,897,837,064)
Total asset				2,119,753,899,161
Total liability				1,049,013,549,608

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24. FINANCIAL INSTRUMENTS

	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Financial assets		
Cash and cash equivalents	1,841,160,027	46,601,644
Trade and other receivables	504,317,961,255	484,214,164,909
Total	506,159,121,282	484,260,766,553
	As at 30/09/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
Financial liabilities		
Trade and other payables	167,109,605,989	124,675,654,899
Accrued expenses	221,991,183,885	145,701,992,316
Loans and obligations under financial leases	742,209,880,073	751,474,011,959
Total	1,131,310,669,947	1,021,851,659,174

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 30/09/2025			
Trade and Other Payables	167,109,605,989	-	167,109,605,989
Accrued expenses	221,991,183,885	-	221,991,183,885
Loans and obligations under financial leases	742,209,880,073	-	742,209,880,073
Total	1,131,310,669,947	-	1,131,310,669,947
As at 01/01/2025			
Trade and Other Payables	124,675,654,899	-	124,675,654,899
Accrued expenses	145,701,992,316	-	145,701,992,316
Loans and obligations under financial leases	751,474,011,959	-	751,474,011,959
Total	1,021,851,659,174	-	1,021,851,659,174

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

Separate Financial Statements

For the period from July 01, 2025 to September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 30/09/2025			
Cash and cash equivalents	1,841,160,027	-	1,841,160,027
Trade and other receivables	502,218,237,255	2,099,724,000	504,317,961,255
Total	504,059,397,282	2,099,724,000	506,159,121,282
As at 01/01/2025			
Cash and cash equivalents	46,601,644	-	46,601,644
Trade and other receivables	481,944,840,909	2,269,324,000	484,214,164,909
Total	481,991,442,553	2,269,324,000	484,260,766,553

Ho Chi Minh City, October 27, 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director

Pham Thi Mai Nuong

Le Thi Thuan

Ngo Duc Son