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.: 62/2025/DRH-CBTT	*TP. HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2025* *Ho Chi Minh City, 29 August 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM	**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISION'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 Bán niên 2025/ *Disclosure regarding Seperate financial Statement of the first half 2025.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: http://www.drh.vn

This information was disclosed on Company's Potral on 29 Aug, 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 mispresentation.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information

M.S.D.N: 0304266964 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

TRẦN HOÀNG ANH

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN: E=van.luong@drh.vn, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304266964, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, L="67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh", S=TP Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 15:31:00

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch (người đại diện theo pháp luật)
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 27/06/2025)
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Đô	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/06/2025)
Ông Võ Văn Chúng	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 27/06/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Đức Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/06/2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HĐQT ngày 07/08/2020

Hồ Chí Minh, ngày 29. tháng 08 năm 2025

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **180** /2025/BCSX-AVI-TC1*

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần DRH Holdings

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29/08/2025, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có tổng số dư nợ của các trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 là 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có các Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ theo quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 của Chính phủ. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty.

Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về tính hợp lý của các khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay, khoản hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand và khoản phải thu về ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Thanh Trí, đồng thời chúng tôi cũng không đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông nên không thể xác định được số dự phòng phải thu khó đòi các Công ty con này cần trích lập tại thời điểm 30/06/2025. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến số dự phòng giảm giá đầu tư tài chính mà Công ty cần trích lập trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Trong số dư phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh số 7), phải thu khác trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025 của Công ty bao gồm khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand ("DLand") vay để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand và khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc với số tiền khoảng 48,78 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, một phần lớn số dư gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán nhưng Công ty chưa thu hồi được. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nên không đánh giá được tính hợp lý cũng như khả năng thu hồi của khoản phải thu cho vay và khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc nêu trên. Đồng thời, chúng tôi cũng không đánh giá được liệu DLand có phải là bên liên quan của Công ty hay không nên không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên tới Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DRH Holdings tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: Tại ngày 30/06/2025, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,588 tỷ đồng và khoảng 195,483 tỷ đồng. Đồng thời, kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty tiếp tục bị lỗ; Công ty có lỗ lũy kế và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn tại ngày 30/06/2025. Các yếu tố nêu trên cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền trong tương lai, sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Với kế hoạch đã được xây dựng, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán, cải thiện được kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính trong thời gian tới, theo đó không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty.

Kết luận ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.

M.S.D.N:0200511555-C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**494.733.066.350**	**482.475.572.265**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**370.418.718**	**46.601.644**
1.	Tiền	111	5	370.418.718	46.601.644
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**489.107.826.532**	**477.017.090.909**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	16.191.517.962	12.584.226.391
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.141.553.142	1.224.314.000
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	251.035.000.000	250.708.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	225.667.505.428	217.428.300.518
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(4.927.750.000)	(4.927.750.000)
III.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**5.254.821.100**	**5.411.879.712**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	820.568.338	880.741.702
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	96.885.248
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	4.434.252.762	4.434.252.762
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.549.252.112.565**	**1.558.086.047.753**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.065.724.000**	**2.269.324.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	196.400.000	400.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	8	1.869.324.000	1.869.324.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**251.991.655**	**312.469.657**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	251.991.655	312.469.657
	- Nguyên giá	*222*		*1.886.306.317*	*1.886.306.317*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.634.314.662)*	*(1.573.836.660)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	11	-	-
	- Nguyên giá	*228*		*1.711.616.190*	*1.711.616.190*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.711.616.190)*	*(1.711.616.190)*
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**13**	**1.546.595.362.355**	**1.555.078.694.386**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		499.509.978.844	499.509.978.844
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(62.704.616.489)	(54.221.284.458)
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**339.034.555**	**425.559.710**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	9	339.034.555	425.559.710
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.043.985.178.915**	**2.040.561.620.018**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.107.417.399.255**	**1.036.330.263.927**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.107.417.399.255**	**1.036.330.263.927**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	4.542.203.875	2.187.390.016
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	2.573.838.313	1.554.701.726
4.	Phải trả người lao động	314		12.481.096.584	13.074.425.249
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	195.870.756.965	145.701.992.316
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	17	148.084.498.270	109.413.839.634
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	730.941.102.221	751.474.011.959
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.386.009.578	12.386.009.578
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**936.567.779.660**	**1.004.231.356.091**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**19**	**936.567.779.660**	**1.004.231.356.091**
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 cổ phần	412		120.132.866.000	120.132.866.000
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(440.207.932.192)	(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*		*(67.663.576.431)*	*(154.036.527.473)*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.043.985.178.915**	**2.040.561.620.018**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B02a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**20**	**3.055.177.873**	**4.372.622.006**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**3.055.177.873**	**4.372.622.006**
4.	Giá vốn hàng bán	11	21	3.055.177.873	4.372.622.006
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		-	-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	14.973.009.588	29.435.578.317
7.	Chi phí tài chính	22	23	74.493.286.220	79.302.368.438
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*65.374.806.997*	*60.181.133.088*
8.	Chi phí bán hàng	25		-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	8.138.015.752	9.482.129.266
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(67.658.292.384)**	**(59.348.919.387)**
11.	Thu nhập khác	31		40.852.399	10.181.016
12.	Chi phí khác	32		46.136.446	290.958.576
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(5.284.047)**	**(280.777.560)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(67.663.576.431)**	**(59.629.696.947)**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	-	-
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(67.663.576.431)**	**(59.629.696.947)**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B03a - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**(67.663.576.431)**	**(59.629.696.947)**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	60.478.002	60.478.002
	- Các khoản dự phòng	03	8.483.332.031	11.349.268.932
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.946.760.649)	(24.319.726.202)
	- Chi phí lãi vay	06	65.374.806.997	62.135.299.753
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**(8.691.720.050)**	**(10.404.376.462)**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.279.581.559	17.671.142.650
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	38.097.048.417	6.950.242.675
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	146.698.519	99.238.497
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.851.810.348)	(20.702.886.938)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(107.300.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**20.979.798.097**	**(6.493.939.578)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(123.400.000)	(327.000.000)
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(102.604.224.000)
3.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	57.825.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	328.715	6.838.832.902
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(123.071.285)**	**(38.267.391.098)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	76.246.321.497	364.577.152.897
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(96.779.231.235)	(357.271.503.919)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(20.532.909.738)**	**7.305.648.978**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**323.817.074**	**(37.455.681.698)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**46.601.644**	**103.760.913.427**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**370.418.718**	**66.305.231.729**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 20 ngày 08/12/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.243.538.660.000 VND, tương ứng với 124.353.866 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DRH.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 67 Hàm Nghi, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 39 người (tại ngày 31/12/2024 là 40 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 3 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Các công ty con

STT	Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
2.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến *(công ty con gián tiếp)*	Thành phố Hồ Chí Minh	98,01%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản

Công ty liên kết

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	21,09%	21,09%	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp

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

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính :

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo là báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ - Công ty Cổ phần DRH Holdings.

Kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty tiếp tục bị lỗ khoảng 66,45 tỷ đồng; tại ngày 30/06/2025, Công ty có lỗ lũy kế và nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền lần lượt khoảng 440,2 tỷ đồng và khoảng 612,68 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024 các chỉ tiêu này lần lượt khoảng 372,54 tỷ đồng và khoảng 553,85 tỷ đồng), trong đó chủ yếu là các khoản nợ phải trả các công ty chứng khoán và trái phiếu phát hành đã đến hạn/quá hạn thanh toán. Ngoài ra, như đã nêu tại thuyết minh số 18, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc và tiền lãi/lãi chậm thanh toán của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,588 tỷ đồng và 195,483 tỷ đồng. Các vấn đề nêu trên phản ánh các khó khăn về tài chính và thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty và đã gây nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai và sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu. Ban Tổng Giám đốc Công ty tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với các trái chủ. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động trong các kỳ tiếp theo. Trên cơ sở này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như

các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác. Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 5 năm.

4.9. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10. Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.11. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.14. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	5.774.136	12.609.853
Tiền gửi ngân hàng	364.644.582	33.991.791
Cộng	**370.418.718**	**46.601.644**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	**16.191.517.962**	**12.584.226.391**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	8.289.086.615	7.758.128.208
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	7.902.431.347	4.826.098.183
Phải thu các khách hàng khác	-	-
Cộng	**16.191.517.962**	**12.584.226.391**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**251.035.000.000**	**250.708.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	71.035.000.000	70.708.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (ii)	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (iii)	60.000.000.000	60.000.000.000
Dài hạn	**196.400.000**	**400.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	196.400.000	400.000.000
Cộng	**251.231.400.000**	**251.108.000.000**
Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	*180.000.000.000*	*180.000.000.000*

i. Khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand theo Hợp đồng liên kết sử dụng vốn ký ngày 1/1/2019 và các phụ lục bổ sung để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand. Khoản vay có thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phát sinh với lãi suất là 12%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số dư gốc và lãi cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng DLand chưa trả với số tiền lần lượt là 70,17 tỷ đồng và 23,629 tỷ đồng.

ii. Khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn - công ty con vay theo Hợp đồng vay ký ngày 01/03/2022 và các phụ lục thay đổi với tổng số tiền là 120 tỷ đồng, thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất cố định 12%/năm, khoản cho vay phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty con. Khoản cho vay đã được gia hạn đến ngày 01/03/2026.

iii. Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông - công ty con vay theo Hợp đồng vay ký ngày 22/02/2022 với số tiền cho vay là 60 tỷ đồng, thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất cố định 12%/năm, khoản cho vay phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty con. Khoản cho vay đã được gia hạn đến ngày 22/02/2026.

Hiện tại, các công ty con của Công ty đang trong giai đoạn đầu tư các dự án bất động sản cũng như khoản cho vay nhằm mục đích nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của Công ty. Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá sẽ không có bất kì tổn thất nào đối với các khoản cho vay và Công ty sẽ thu được khoản cho vay khi dự án của các công ty con hoàn thiện đủ các điều kiện pháp lý và thu tiền từ các hợp đồng mua bán ký kết với khách hàng cũng như khi đối tác đưa dự án vào kinh doanh.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**225.667.505.428**	**(4.000.000.000)**	**217.428.300.518**	**(4.000.000.000)**
Cho mượn không lãi suất (i)	52.877.284.805	-	55.556.843.254	-
Tạm ứng (ii)	35.808.746.283	-	88.563.474.519	-
Đặt cọc thực hiện dự án (iii)	6.070.000.000	-	6.070.000.000	-
Phải thu cổ tức công ty con	12.963.885.951	-	12.963.885.951	-
Phải thu về lãi cho vay	65.054.192.152	-	50.107.760.218	-
Phải thu khác (iv)	52.893.396.237	(4.000.000.000)	4.166.336.576	(4.000.000.000)
Dài hạn	**1.869.324.000**	**-**	**1.869.324.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
Cộng	**227.536.829.428**	**(4.000.000.000)**	**219.297.624.518**	**(4.000.000.000)**
Trong đó: Phải thu các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	*107.265.828.290*	-	*99.234.153.862*	-

i. Đây là các khoản tiền cho các Công ty con mượn không lãi suất, không có tài sản đảm bảo để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

ii. Tại ngày 30/06/2025, số dư tạm ứng chủ yếu là ông Huỳnh Bảo Long số tiền khoảng 17,66 tỷ đồng, ông Lê Công Sơn số tiền 7 tỷ đồng, ông Nguyễn Minh Truyền số tiền khoảng 5,96 tỷ đồng ... để thực hiện các dự án của Công ty và các Công ty con.

iii. Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 24/10/2018 để hợp tác và phát triển Dự án Khu dân cư tại xã Trảng Bom và xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai. Đến nay, hợp đồng đã được thanh lý nhưng Công ty vẫn chưa thu hồi được khoản đặt cọc này.

iv. Tại ngày 30/06/2025, khoản phải thu khác chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh (đã nghỉ việc) với số tiền khoảng 48,78 tỷ đồng chuyển sang.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản phải thu khác của Công ty không phát sinh tổn thất cần phải trích lập dự phòng bổ sung trên báo cáo tài chính.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**820.568.338**	**880.741.702**
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	787.010.551
Các khoản khác	33.557.787	93.731.151
Dài hạn	**339.034.555**	**425.559.710**
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	164.041.417	231.575.741
Công cụ dụng cụ và khác	174.993.138	193.983.969
Cộng	**1.159.602.893**	**1.306.301.412**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**103.832.610**	**1.782.473.707**	**1.886.306.317**
Tại ngày 30/06/2025	**103.832.610**	**1.782.473.707**	**1.886.306.317**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	**103.832.610**	**1.470.004.050**	**1.573.836.660**
Khấu hao trong kỳ	-	60.478.002	60.478.002
Tại ngày 30/06/2025	**103.832.610**	**1.530.482.052**	**1.634.314.662**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**312.469.657**	**312.469.657**
Tại ngày 30/06/2025	**-**	**251.991.655**	**251.991.655**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*103.832.610*	*1.177.693.707*	*1.281.526.317*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
Tại ngày 30/06/2025	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
Tại ngày 30/06/2025	**1.711.616.190**	**1.711.616.190**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**-**
Tại ngày 30/06/2025	**-**	**-**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*1.711.616.190*	*1.711.616.190*

12. NỢ XẤU

	30/06/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu khác		**4.000.000.000**	**-**	**(4.000.000.000)**		**4.000.000.000**	**-**	**(4.000.000.000)**
Công ty Cổ phần Tân Mai Miền Đông	> 3 năm	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)	> 3 năm	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)
Trả trước cho người bán		**927.750.000**	**-**	**(927.750.000)**		**927.750.000**	**-**	**(927.750.000)**
Công ty TNHH Khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn	> 3 năm	360.000.000	-	(360.000.000)	> 3 năm	360.000.000	-	(360.000.000)
Công ty Cổ phần AZ Architects	> 3 năm	269.500.000	-	(269.500.000)	> 3 năm	269.500.000	-	(269.500.000)
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	298.250.000	-	(298.250.000)	> 3 năm	298.250.000	-	(298.250.000)
Cộng		**4.927.750.000**	**-**	**(4.927.750.000)**		**4.927.750.000**	**-**	**(4.927.750.000)**

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**1.109.790.000.000**	**(62.704.616.489)**	**1.109.790.000.000**	**(54.221.284.458)**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	801.900.000.000	(49.165.516.745)	801.900.000.000	(42.026.670.596)
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	198.000.000.000		198.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	(13.539.099.744)	109.890.000.000	(12.194.613.862)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**499.509.978.844**	**-**	**499.509.978.844**	**-**
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (*)	499.509.978.844	-	499.509.978.844	-
Cộng	**1.609.299.978.844**	**(62.704.616.489)**	**1.609.299.978.844**	**(54.221.284.458)**

(*) Tại ngày 30/06/2025, Công ty sở hữu 24.211.789 cổ phiếu tương ứng 21,09% vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB"). Cổ phiếu của công ty này được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán và các khoản trái phiếu phát hành.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Chính Nghĩa	370.538.226	370.538.226	396.896.342	396.896.342
Ông Nguyễn Quang Cường	1.980.000.000	1.980.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.691.665.649	1.691.665.649	1.290.493.674	1.290.493.674
Cộng	**4.542.203.875**	**4.542.203.875**	**2.187.390.016**	**2.187.390.016**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	53.460.694	320.174.185	-	373.634.879
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.434.252.762)	-	-	(4.434.252.762)
Thuế thu nhập cá nhân	874.241.032	500.962.402	-	1.375.203.434
Các khoản khác	627.000.000	203.549.568	5.549.568	825.000.000
Cộng	**(2.879.551.036)**	**1.024.686.155**	**5.549.568**	**(1.860.414.449)**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	*4.434.252.762*			*4.434.252.762*
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	*1.554.701.726*			*2.573.838.313*

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	195.870.756.965	144.951.992.316
Các khoản trích trước khác	-	750.000.000
Cộng	**195.870.756.965**	**145.701.992.316**

17. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	2.232.091.719	1.540.024.905
Mượn tiền không lãi suất (*)	120.714.842.030	82.702.337.030
- Các cá nhân	*86.706.286.660*	*48.441.781.660*
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	*32.052.937.469*	*32.052.937.469*
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	*1.955.617.901*	*2.207.617.901*
Phải trả các khoản chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.794.894.157	8.828.807.335
Cộng	**148.084.498.270**	**109.413.839.634**
Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	*34.008.555.370*	*34.260.555.370*

(*) Là khoản mượn tiền không lãi suất từ các cá nhân và các công ty con của Công ty nhằm bổ sung vốn lưu động.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các công ty chứng khoán	**183.885.744.851**	**183.885.744.851**	**76.246.321.497**	**96.779.231.235**	**163.352.835.113**	**163.352.835.113**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	53.133.457.275	53.133.457.275	3.727.474.251	2.700.000.000	54.160.931.526	54.160.931.526
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	39.597.733.936	39.597.733.936	2.274.951.847	8.010.000.000	33.862.685.783	33.862.685.783
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	7.263.826.488	7.263.826.488	24.544.100.197	-	31.807.926.685	31.807.926.685
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	31.615.198.402	31.615.198.402	2.250.459.669	33.865.658.071	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	38.108.578.591	38.108.578.591	13.058.317.966	20.128.574.073	31.038.322.484	31.038.322.484
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	14.166.950.159	14.166.950.159	30.391.017.567	32.074.999.091	12.482.968.635	12.482.968.635
Trái phiếu	**567.588.267.108**	**567.588.267.108**	**-**	**-**	**567.588.267.108**	**567.588.267.108**
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	567.588.267.108	567.588.267.108	-	-	567.588.267.108	567.588.267.108
Cộng	**751.474.011.959**	**751.474.011.959**	**76.246.321.497**	**96.779.231.235**	**730.941.102.221**	**730.941.102.221**

Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn là 90 ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động được tái tục sau ba tháng. Các khoản vay chịu lãi suất thả nổi với lãi suất từ 9,83% đến 15%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản trên Tài khoản giao dịch ký quỹ và tài khoản giao dịch chứng khoán thông thường.

Trái phiếu

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	2,0	157.588.267.108	2,0
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	2,0	410.000.000.000	2,0
Cộng	**567.588.267.108**		**567.588.267.108**	

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	39.734.701.849	157.588.267.108	29.184.922.926
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	155.748.568.461	410.000.000.000	115.393.288.707
Cộng	**567.588.267.108**	**195.483.270.310**	**567.588.267.108**	**144.578.211.633**

Đến thời điểm 30/06/2025, toàn bộ số dư trái phiếu của Công ty đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành. Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) của Công ty như sau:

❖ **Trái phiếu DRHH2022001 ngày 16/11/2020 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành**

- Số lượng phát hành: 2.300.000 trái phiếu với mệnh giá 100.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 11%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông - công ty con của Công ty;
- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 34.737,7 m2 thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn;

- Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty;
- 2.285.000 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty;
- Toàn bộ quyền tài sản của Dự án Khu dân cư Metro Valley, tọa lạc tại số thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tăng Nhơn Phú, Tp. Hồ Chí Minh;
- Một phần khoản phải thu khách hàng từ dự án Chung cư cao tầng Aurora.

Nghị quyết ngày 29/11/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 đã thông qua phương án thanh toán trái phiếu DRHH2022001 như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB: Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết, Công ty được quyền xử lý cổ phần thế chấp (2.285.000 cổ phiếu KSB) theo cách không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh bằng cách chuyển tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ, toàn bộ số tiền Công ty chuyển vào được sử dụng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán bổ sung: Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, Công ty cam kết để nộp/chuyển tối thiểu 55 tỷ đồng vào tài khoản dự phòng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán tiền từ tài khoản dự phòng: Trong 7 ngày làm việc sau khi nhận được tiền, tổ chức quản lý tài khoản tiến hành thanh toán gốc trái phiếu tương ứng số đã nộp cho chủ sở hữu trái phiếu;
- Điều chỉnh lãi phát sinh trên gốc trái phiếu bị quá hạn và tổ chức phát hành còn phải thanh toán: Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn trước ngày 30/06/2025, lãi phát sinh trên gốc quá hạn được tính với lãi suất quá hạn là 13,5%, thời gian áp dụng từ 16/8/2023 đến khi thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn với điều kiện hoàn tất thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn diễn ra trước 30/06/2025. Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn sau ngày 30/06/2025, lãi suất áp dụng để tính tiền lãi phát sinh trên gốc bị quá hạn sẽ theo Nghị quyết của chủ sở hữu trái phiếu tại thời điểm đó.

Theo Công văn số 2953/2025/CNTP.HCM-DNL ngày 27/06/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh thông báo về việc Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm số 01/2020/HĐ-QLTSBĐ/DRH-NHCT900 ngày 12/11/2020 và Hợp đồng quản lý tài khoản và thanh toán số 01/2020/QLTKTP/VIETINBANK.HCM-DRH ngày 12/11/2020 ký giữa Công ty và Ngân hàng sẽ hết hiệu lực kể từ ngày 30/06/2025. Đến thời điểm này, Công ty chưa gia hạn được hợp đồng nêu trên.

❖ **Trái phiếu DRHH2224001 ngày 23/02/2022 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành**

- Số lượng phát hành: 410.000 trái phiếu với mệnh giá 1.000.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 12%/năm; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển công nghiệp KSB và/ hoặc bên thứ ba hợp pháp để cùng triển khai hoạt động bồi thường, giải phóng, san lấp, hoàn thiện mặt bằng giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc - Bình Dương với số tiền là 200 tỷ đồng và Hợp tác và/ hoặc tài trợ vốn cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông để hoàn thiện Dự án Aurora Residences với số tiền là 210 tỷ đồng.
- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

- 5.018.495 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty.

Nghị quyết ngày 11/08/2025 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2224001 đã thông qua phương án xử lý tài sản đảm bảo như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB (trong vòng 30 ngày kể từ khi NQ có hiệu lực):
  - Công ty xử lý Cổ phiếu thế chấp (sau khi giải tỏa, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với toàn bộ cổ phiếu KSB được thực hiện trong vòng 3 ngày) trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày hiệu lực của Nghị quyết bằng 2 phương thức:
    - Phương thức 1: DRH/Bên bảo đảm khác nộp tiền vào tài khoản Xử lý tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong tương ứng với số lượng cổ phiếu Xử lý (có thể nộp nhiều lần), sau 30 ngày kể từ khi Nghị quyết có hiệu lực Ngân hàng sẽ chuyển khoản số lượng Cổ phiếu cầm cố tương ứng với số tiền được nhận (sau khi trừ đi các khoản phí) theo yêu cầu của bên bảo đảm;
    - Phương thức 2: DRH/Bên bảo đảm khác được xử lý bán cổ phiếu KSB thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận hoặc giao dịch khớp lệnh trên Sàn giao dịch chứng khoán (tiền bán cổ phiếu chuyển về tài khoản Xử lý tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong).
  - Sau 30 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, trường hợp DRH chưa hoàn tất việc chuyển tiền vào tài khoản xử lý để giải tỏa theo 2 phương thức trên thì số Cổ phiếu cầm cố còn lại được thực hiện bằng phương thức bán thông qua sàn giao dịch chứng khoán.
- Phương án xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông Tô Duy Thái có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tăng Nhơn Phú, Thành phố Hồ Chí Minh:
  - Công ty được phép tìm kiếm đối tác để nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền sử dụng đất đang thế chấp (có thể chuyển nhượng nhiều giao dịch tuy nhiên phải chuyển nhượng tương ứng với từng giấy chứng nhận, không được tách thửa). Giá bán dựa trên nguyên tắc thỏa thuận giữa DRH và bên nhận chuyển nhượng, tuy nhiên tổng giá trị không thấp hơn 200.000.000.000 đồng (đơn giá bán loại đất ở tại đô thị không thấy hơn 58.500.000 đồng/1m2, đối với đất trồng cây lâu năm không thấp hơn 56.000.000 đồng/1m2), tiền thu được từ việc chuyển nhượng được chuyển vào Tài khoản xử lý;
  - Sau 30 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, trường hợp không có đối tác nào nộp tiền vào Tài khoản xử lý hoặc chỉ chuyển số tiền đủ để nhận chuyển nhượng một phần Quyền sử dụng đất thì Tài sản đảm bảo đối với Quyền sử dụng đất còn lại sẽ được Tổ chức quản lý Tài sản đảm bảo toàn quyền xử lý theo thỏa thuận giữa các bên.

  Ngày 25/08/2025, Công ty đã có công văn gửi cho Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội sở chính đề nghị phối hợp thực hiện các thủ tục giải chấp trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại đường Lê Văn Việt, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán cho nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu DRHH2224001.

Hiện tại, Công ty đang làm việc với đối tác để thực hiện thanh lý một số khoản đầu tư khác của Công ty nhằm thu xếp nguồn vốn trả nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(218.507.828.288)**	**1.158.267.883.564**
Lỗ trong năm		-	-	-	(154.036.527.473)	(154.036.527.473)
Tại ngày 01/01/2025	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(372.544.355.761)**	**1.004.231.356.091**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(67.663.576.431)	(67.663.576.431)
Tại ngày 30/06/2025	**1.243.538.660.000**	**120.132.866.000**	**(6.460.000.000)**	**19.564.185.852**	**(440.207.932.192)**	**936.567.779.660**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**124.353.866**	**124.353.866**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**124.353.866**	**124.353.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	**646.000**	**646.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*646.000*	*646.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**123.707.866**	**123.707.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	**10.000**	**10.000**

20. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.055.177.873	4.372.622.006
Cộng	**3.055.177.873**	**4.372.622.006**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	*3.055.177.873*	*4.372.622.006*

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.055.177.873	4.372.622.006
Cộng	**3.055.177.873**	**4.372.622.006**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.946.760.649	12.986.016.202
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	26.248.939	962.283.584
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	24.300.000
Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	-	15.376.990.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	85.988.531
Cộng	**14.973.009.588**	**29.435.578.317**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 28)	*10.711.232.877*	*10.770.410.958*

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	65.374.806.997	60.181.133.088
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.954.166.665
Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh/ khoản đầu tư	38.142.118	5.031.334.661
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	8.483.332.031	11.349.268.932
Chi phí tài chính khác	597.005.074	786.465.092
Cộng	**74.493.286.220**	**79.302.368.438**

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	5.171.000.149	6.174.579.308
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.478.002	60.478.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.659.647.645	3.072.772.592
Chi phí khác	246.889.956	174.299.364
Cộng	**8.138.015.752**	**9.482.129.266**

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.384.114.830	9.387.255.572
Chi phí khấu hao tài sản cố định	60.478.002	60.478.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.350.551.861	3.759.357.096
Chi phí khác	398.048.932	647.660.602
Cộng	**11.193.193.625**	**13.854.751.272**

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**(67.663.576.431)**	**(59.629.696.947)**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	***50.460.430.718***	***47.560.639.924***
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	(24.300.000)
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	32.384.370	389.823.038
- Cộng: Chi phí lãi vay không được trừ	50.428.046.348	47.195.116.886
Thu nhập chịu thuế	**(17.203.145.713)**	**(12.069.057.023)**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**-**

27. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ 2 năm đến 5 năm	6.930.000.000	10.890.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	**10.890.000.000**	**14.850.000.000**

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài các công ty con, công ty liên kết đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Ông Phan Tấn Vinh	Người có liên quan của thành viên chủ chốt của Công ty, Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc công ty con
Ông Phan Huy Cường	Người có liên quan của thành viên chủ chốt của Công ty

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong kỳ Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu	**3.055.177.873**	**4.372.622.006**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	395.295.758	1.483.273.117
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	2.659.882.115	2.889.348.889
Lãi cho vay	**10.711.232.877**	**10.770.410.958**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	7.140.821.918	7.180.273.972
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	3.570.410.959	3.590.136.986
Nhận tiền mượn vốn	**42.666.063.449**	**527.550.545**
Công ty Cổ Phần Địa Ốc An Phú Long	181.000.000	190.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	4.500.558.449	337.550.545
Ông Phan Huy Cường	37.984.505.000	-
Chuyển trả tiền mượn vốn	**40.238.505.000**	**7.572.600.000**
Công ty Cổ Phần Địa Ốc An Phú Long	433.000.000	886.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	299.000.000	1.371.600.000
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	1.522.000.000	5.315.000.000
Ông Phan Huy Cường	37.984.505.000	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT, thành viên Ủy ban Kiểm toán (miễn nhiệm ngày 27/06/2025)	-	-
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	550,542,017	775,867,990
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/06/2025)	535,427,687	555,612,543
Cộng		**1,085,969,704**	**1,331,480,533**

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	**107.265.828.290**	**99.234.153.862**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	97.070.059.245	89.630.237.327
- Cho mượn không lãi suất	*51.676.584.254*	*51.377.584.254*
- Cổ tức	*12.963.885.951*	*12.963.885.951*
- Lãi cho vay	*32.429.589.040*	*25.288.767.122*
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	10.195.769.045	9.603.916.535
- Cho mượn không lãi suất	*1.200.700.551*	*4.179.259.000*
- Lãi cho vay	*8.995.068.494*	*5.424.657.535*
Phải thu về cho vay	**180.000.000.000**	**180.000.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	60.000.000.000	60.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	**34.008.555.370**	**34.260.555.370**
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	32.052.937.469	32.052.937.469
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	1.955.617.901	2.207.617.901

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 11/07/2025, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Quyết định số 387/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Công ty với tổng số tiền 790 triệu đồng, liên quan đến các sai phạm về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán đối với công ty niêm yết theo Quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính. Công ty đã ghi nhận khoản tiền phạt vào thời điểm phát sinh và nội dung khắc phục liên quan đến thay đổi mục đích hoặc phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng đã được Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27/06/2025 thông qua.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

REVIEWED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01 January 2025 to 30 June 2025

Ho Chi Minh city, August 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	3 - 4
INTERIM BALANCE SHEET	5 - 6
INTERIM INCOME STATEMENT	7
INTERIM CASH FLOW STATEMENT	8
NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS	9 - 32

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") presents this report together with the Company's reviewed interim financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT

The members of the Board of Directors and the Board of Management who executed the Company during the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 and to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Mr. Phan Tan Dat	Chairman (Legal reprentative)
Mr. Nguyen Lam Tung	Independent member (resigned on 27 June 2025)
Mr. Tran Hoang Anh	Member
Mr. Ngo Duc Son	Member
Mr. Nguyen Trong Do	Member (appointed on 27 June 2025)
Mr. Vo Van Chung	Independent member (appointed on 27 June 2025)

The Board of Management

Mr. Ngo Duc Son	General Director
Mr. Tran Hoang Anh	Vice General Director (resigned on 30 June 2025)

THE BOARD OF MANAGEMENT'S STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Board of Management is responsible for preparing the interim financial statements, which give a true and fair view of the financial position, business results, and cash flows of the Company for period from 01 January 2025 to 30 June 2025. In preparing these financial statements, the Board of Management is required to:

- Comply with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim financial statements;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim financial statements;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparation and presentation of the financial statements so as to minimize errors and frauds; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the interim financial statements comply with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the interim financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these interim financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,

Ngo Duc Son
General Director
Power of Attorney No. 01/2020/DRH/UQ-HĐQT at 07 August 2020

Ho Chi Minh .29 *August 2025*

anviet
Certified Public Accountants

An Viet Auditing Company Limited
Level 12, 167 Building, Bui Thi Xuan Street, Hai Ba Trung District, Hanoi
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

No: **180** /2025/BCSX-AVI-TC1

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

To: **Shareholders**
The Board of Directors and the Board of Management
DRH Holdings Joint Stock Company

We have reviewed the accompanying interim financial statements of DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") prepared on 29 August 2025 and set out from page 05 to 32, which comprise the interim balance sheet as at 30 June 2025, the interim statements of income, the interim statements of cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 and the Notes to the interim financial statements.

The Board of Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the interim financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant applicable to the preparation and presentation of interim financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on these interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standards on Review Engagements 2410 – Review of interim financial informaion performed by independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than a audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Basis for qualified conclusion

At 30 June 2025, the Company's total bonds liabilities was VND 567.59 billion of DRHH2022001 and DRHH2224001 bonds. At the reporting date, the Company has not yet had the audit report on the use of bonds capital mentioned above in accordance with Decree No. 65/2022/ND-CP dated 16 September 2022 of the Government. Accordingly, we can not assess the impact of this issue on the Company's interim financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the reasonableness of the loans, interest receivable and receivable from business cooperation contract with DLand Real Estate Trading Joint Stock Company and receivable entrusted investment for Mr. Nguyen Thanh Tri as well as the auditor was unable to assess the recoverability of the receivables on the interim financial statements of Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company and Binh Dong Real Estate Investment Company Limited - the Company's subsidiaries, so they could not determined the amount of provision for doubtfull debts that these subsidiaries need to make as at 30 June 2025. Accordingly, we can not assess the impact of the above issue on the amount of devaluation of long-term financial investments provisions that the Company needs to make provision on the interim financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025.

Included in the balances of short-term loans receivable (Note 7) and other receivables on the Company's interim Balance Sheet as at 30 June 2025 are a loan to DLand Real Estate Trading Joint Stock Company ("DLand") to serve the purpose of implementing and developing DLand's existing projects, and an advance to a former employee about VND 48.78 billion. At the reporting date, a large part of the principal and interest balance of the loan has been overdue but the Company has not recovered it. We were unable to obtain sufficient appropriate auditing evidences to assess the reasonableness and recoverability of this loan receivable, as well as the recoverability of this advance. Simultaneously, we can not assess whether DLand is a related party of the Company or not, so we can not assess the impact of the above matter on the Company's interim financial statements.

Qualified conclusion

Based on our review, except for the effects of the matters described in the "Basis for Qualified conclusion", nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, the financial position of DRH Holdings Joint Stock Company as at 30 June 2025, and its operations and its cash flows for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025 in accordance with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of interim financial statements.

Emphasis of matter

As presented in Note 4.1 in the Notes to the financial statements: As at 30 June 2025, the Company has not paid the principal, interest and late payment interest of the overdue bonds under the terms of issuance with the amount of VND 567.588 billion and VND 195.483 billion respectively. At the same time, the Company's business results in this period continue to suffer losses; the Company has accumulated losses and short-term liabilities excessded short-term assets at 30 June 2025. The above factors have raised doubts about the Company's ability to continuously operate in the future; the Company's ability to continuously operate depends on the generation of profits and the receipt of cashflow from operation in future, the continuation of financial support from lending partners. The Board of Directors and the Board of Management of the Company have developed a business plan and cash flow plan for the next 12 months including: (i) trading in real estate projects that the Group is developing, (ii) partially liquidating investments, (iii) timely recovering due debts. The Board of Directors and the Board of Management of the Company continue working with partners to liquidate investments to ensure that fullfil full obligations to bondholders. The Board of Directors and the Board of Management believe that the Company can repay overdue debts and without affecting the ability to continuously operate in subsequent periods.

Our qualified conclusion is not affected by the above-mentioned matter.



Vu Binh Minh
General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 0034-2023-055-1

For and on behalf of
ANVIET AUDITING COMPANY LIMITED
Ha Noi, 29 August 2025

INTERIM BALANCE SHEET
As at 30 June 2025

FORM B01a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	30/06/2025	01/01/2025
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**494,733,066,350**	**482,475,572,265**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**370,418,718**	**46,601,644**
1.	Cash	111	5	370,418,718	46,601,644
II.	**Short-term receivables**	**130**		**489,107,826,532**	**477,017,090,909**
1.	Short-term trade receivable	131	6	16,191,517,962	12,584,226,391
2.	Short-term advances to suppliers	132		1,141,553,142	1,224,314,000
3.	Short-term loan receivables	135	7	251,035,000,000	250,708,000,000
4.	Other short-term receivables	136	8	225,667,505,428	217,428,300,518
5.	Provision for doubtful debts	137	12	(4,927,750,000)	(4,927,750,000)
III.	**Other current assets**	**150**		**5,254,821,100**	**5,411,879,712**
1.	Short-term prepaid expenses	151	9	820,568,338	880,741,702
2.	Value added tax deductibles	152		-	96,885,248
3.	Other receivables from State Budget	153	15	4,434,252,762	4,434,252,762
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**1,549,252,112,565**	**1,558,086,047,753**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**2,065,724,000**	**2,269,324,000**
1.	Long-term internal receivables	215	7	196,400,000	400,000,000
2.	Other long-term receivables	216	8	1,869,324,000	1,869,324,000
II.	**Fixed assets**	**220**		**251,991,655**	**312,469,657**
1.	Tangible fixed assets	221	10	251,991,655	312,469,657
	- Cost	*222*		*1,886,306,317*	*1,886,306,317*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(1,634,314,662)*	*(1,573,836,660)*
2.	Intangible fixed assets	227	11	-	-
	- Cost	*228*		*1,711,616,190*	*1,711,616,190*
	- Accumulated amortisation	*229*		*(1,711,616,190)*	*(1,711,616,190)*
III.	**Long-term financial investments**	**250**	**13**	**1,546,595,362,355**	**1,555,078,694,386**
1.	Investments in subsidiaries	251		1,109,790,000,000	1,109,790,000,000
2.	Investments in associates	252		499,509,978,844	499,509,978,844
3.	Provision for impairment of long-term financial investments	254		(62,704,616,489)	(54,221,284,458)
IV.	**Other long-term assets**	**260**		**339,034,555**	**425,559,710**
1.	Long-term prepaid expenses	261	9	339,034,555	425,559,710
	TOTAL ASSETS	**270**		**2,043,985,178,915**	**2,040,561,620,018**

INTERIM BALANCE SHEET (Continued)
As at 30 June 2025

FORM B01a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	30/06/2025	01/01/2025
C -	**LIABILITIES**	**300**		**1,107,417,399,255**	**1,036,330,263,927**
I.	**Current liabilities**	**310**		**1,107,417,399,255**	**1,036,330,263,927**
1.	Short-term trade payable	311	14	4,542,203,875	2,187,390,016
2.	Short-term advance from customers	312		537,893,449	537,893,449
3.	Taxes and amounts payable to State Budget	313	15	2,573,838,313	1,554,701,726
4.	Payables to employees	314		12,481,096,584	13,074,425,249
5.	Short-term accrued expenses	315	16	195,870,756,965	145,701,992,316
6.	Other short-term payables	319	17	148,084,498,270	109,413,839,634
7.	Short-term loans and obligations under finance leases	320	18	730,941,102,221	751,474,011,959
8.	Bonus and welfare funds	322		12,386,009,578	12,386,009,578
D -	**EQUITY**	**400**		**936,567,779,660**	**1,004,231,356,091**
I.	**Owner's equity**	**410**	**19**	**936,567,779,660**	**1,004,231,356,091**
1.	Owners' contributed capital	411		1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
	- Ordinary shares with 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
3.	Treasury shares	415		(6,460,000,000)	(6,460,000,000)
4.	Investment and development fund	418		19,564,185,852	19,564,185,852
5.	Retained earnings	421		(440,207,932,192)	(372,544,355,761)
	- Retained earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*(372,544,355,761)*	*(218,507,828,288)*
	- Retained earnings of the current period	*421b*		*(67,663,576,431)*	*(154,036,527,473)*
	TOTAL RESOURCES	**440**		**2,043,985,178,915**	**2,040,561,620,018**

Ho Chi Minh city, 29 August 2025

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

INTERIM INCOME STATEMENT

For the period from 01 January 2025 to 30 June 2025

FORM B02a - DN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Current period	Prior period
1.	**Revenue from goods sold and services**	**01**	**20**	**3,055,177,873**	**4,372,622,006**
2.	Deductions	02		-	-
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered**	**10**		**3,055,177,873**	**4,372,622,006**
4.	Cost of goods sold and services rendered	11	21	3,055,177,873	4,372,622,006
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	**20**		-	-
6.	Financial income	21	22	14,973,009,588	29,435,578,317
7.	Financial expenses	22	23	74,493,286,220	79,302,368,438
	- Of which: Loan interest charged	*23*		*65,374,806,997*	*60,181,133,088*
8.	Selling expenses	25		-	-
9.	General and administration expenses	26	24	8,138,015,752	9,482,129,266
10.	**Operating profit**	**30**		**(67,658,292,384)**	**(59,348,919,387)**
11.	Other income	31		40,852,399	10,181,016
12.	Other expenses	32		46,136,446	290,958,576
13.	**Profit from other activities**	**40**		**(5,284,047)**	**(280,777,560)**
14.	**Accounting profit before tax**	**50**		**(67,663,576,431)**	**(59,629,696,947)**
15.	Current corporate income tax expense	51	26	-	-
16.	Deferred tax expense	52		-	-
17.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**(67,663,576,431)**	**(59,629,696,947)**

Ho Chi Minh city, 29 August 2025

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

INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the period from 01 January 2025 to 30 June 2025

FORM B03a - DN

Unit: VND

	ITEMS	Codes	Current period	Prior period
I.	**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**			
1.	**Profit for the year**	**01**	**(67,663,576,431)**	**(59,629,696,947)**
2.	**Adjustment for**			
	- Depreciation and amortization of fixed assets	02	60,478,002	60,478,002
	- Provisions	03	8,483,332,031	11,349,268,932
	- (Gain)/Loss from investing activities	05	(14,946,760,649)	(24,319,726,202)
	- Interest expenses	06	65,374,806,997	62,135,299,753
3.	**Operating profit before movements in working capital**	**08**	**(8,691,720,050)**	**(10,404,376,462)**
	- Increase, decrease in receivables	09	3,279,5[illegible]559	17,671,142,650
	- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	38,097,048,417	6,950,242,675
	- Increase, decrease in prepayments and others	12	146,698,519	99,238,497
	- Interest paid	14	(11,851,810,348)	(20,702,886,938)
	- Other cash outflows	17	-	(107,300,000)
	Net cash from operating activities	**20**	**20,979,798,097**	**(6,493,939,578)**
II.	**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**			
1.	Cash outflow for lending, buying debt intrusments of other entities	23	(123,400,000)	(327,000,000)
2.	Investments in other entities	25	-	(102,604,224,000)
3.	Cash recovered from investments in other entities	26	-	57,825,000,000
4.	Interest earned, dividend and profit received	27	328,715	6,838,832,902
	Net cash from investing activities	**30**	**(123,071,285)**	**(38,267,391,098)**
III.	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**			
1.	Proceeds from borrowings	33	76,246,321,497	364,577,152,897
2.	Repayments of borrowings	34	(96,779,231,235)	(357,271,503,919)
	Net cash from financing activities	**40**	**(20,532,909,738)**	**7,305,648,978**
	Net decrease in cash during the period	**50**	**323,817,074**	**(37,455,681,698)**
	Cash and cash equivalents at the beginning of period	**60**	**46,601,644**	**103,760,913,427**
	Cash and cash equivalents at the end of period	**70**	**370,418,718**	**66,305,231,729**

Ho Chi Minh city, 29.. August 2025

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

M.S.D.N: 0304266961 CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

1. GENERAL INFORMATION

1.1. Structure of ownership

DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") was established and operated under the Business registration certificate No. 0304266964 by Ho Chi Minh Department of Planning and Investment for the first time on 06 March 2006 and amended for the 20th time on 08 December 2022.

The Company chartered capital is VND 1,243,538,660,000 equivalent to 124,353,866 shares, par value of 10,000 VND/share.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with the stock code of DRH.

The Company's head office is located at 67 Ham Nghi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City.

The number of the Company's employees as at 30 June 2025 was 39 (as at 31 December 2024: 40).

1.2. Business industry and principal activities

The current principal activities of the Company are to trade real estate and provide real estate brokering services; provide real estate consulting and managing services.

1.3. Normal production and business cycle

The normal production and business cycle of the Company does not exceed 12 months.

1.4. Corporate structure

As at 30 June 2025, the Company have 03 subsidiaries, 01 indirect subsidiary and 01 associate as follow:

The subsidiaries

No.	Name of subsidiaries	Location	Ownership interest	Voting right	Principal activites
1.	An Phu Long Real Estate Joint Stock Company	Ho Chi Minh	99.95%	99.95%	Real estate trading and developing
2.	Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh	99.00%	99.00%	Real estate trading and developing
3.	Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company	Ho Chi Minh	99.00%	99.00%	Real estate trading and developing
4.	Thuan Tien Real Estate Development Joint Stock Company *(indirect subsidiary)*	Ho Chi Minh	98.01%	99.00%	Real estate trading and developing

The associate

No.	Associate	Location	Ownership interest	Voting right	Principal activities
1.	Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City.	21.09%	21.09%	Mining and leasing industrial parks

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

The Company's fiscal year begins on 1 January and ends on 31 December based on calendar year.

The financial statements for the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, are prepared in accordance with Vietnam Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Statements and Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market.

The monetary unit used in accounting period: Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The financial statements are expressed in Vietnamese Dong (VND) and prepared under the accounting principles in conformity with the Corporate accounting system in pursuance of Circular No. 200/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 21 March 2016, Vietnamese Accounting Standards and legal regulations relating to financial reporting.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies adopted for the preparation of these financial statements are set out below:

4.1. Basis of preparation of financial statements

The interim financial statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows), under historical cost principle, based on the assumption of going concern. The accompanying interim financial statements are the separate interim financial statements of DRH Holdings Joint Stock Company.

In the period from 01 January 2025 to 30 June 2025, the Company's business results continue to suffer a loss of about VND 66.45 billion; as at 30 June 2025, the Company had accumulated losses and short-term debts exceeding short-term assets with an amount of about VND 440.2 billion and about VND 612.68 billion respectively (as at 31 December 2024, these figures were about VND 372.54 billion and about VND 553.85 billion, respectively), of which mainly debts to securities companies and issued bonds are due/overdue. In addition, as presented in Note 18, the Company has not yet paid the principal, interest and late payment interest of overdue bonds according to the terms of issuance with the amount of VND 567.588 billion and VND 195.483 billion respectively. The above issues reflect the Company's financial difficulties and payment of due debts, which have raised doubts about the Company's ability to continuously operate in the foreseeable future.

The Company's ability to continuously operate depends on the generation of profits and the receipt of cash flows from operations in the future and the continuation of financial support from lending partners. The Board of Directors and the Board of Management of the Company have developed a business plan and cash flow plan for the next 12 months including: (i) trading in real estate projects that the Group is developing, (ii) partially liquidating investments, (iii) timely recovering due debts. The Board of Directors and the Board of Management of the Company continue working with partners to liquidate investments to ensure that fullfil its full obligations with bondholders. The Board of Directors and the Board of Management believe that the Company can repay overdue debts and without affecting the ability to continuously operate in subsequent periods. On this basis, the Board of Directors and the Board of Management assess that preparing the interim financial statements on a going concern basis is appropriate.

4.2. Estimates

The preparation of separate financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the period. These accounting estimates are based on the management's best knowledge, however actual results may differ from those estimates.

4.3. Cash and cash equivalents

Cash reflects the full existing amount of the Company at the end of the accounting period, comprising cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents include short-term investments with maturity less than 03 months since the date of investment, which can be converted easily into a certain amount of cash without any risk in conversion into cash at the reporting date and recorded following Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

4.4. Other investments

Investments in subsidiaries

Subsidiaries are companies controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to control the financial policies and operations of the investee companies in order to benefit from the activities of these companies.

Investments in subsidiaries are presented on the Balance Sheet at the historical cost minus depreciation provisions (if any). Provision for losses of investments in subsidiaries is the greater difference between the principal price and the market value of the investment or the company's ownership calculated according to the accounting books of the investee set aside in accordance with the provisions of the current corporate accounting system.

Investments in associates

Reflecting the investments which the Company directly or indirectly holds from 20% to under 50% voting shares of the investee (associated company) without any other agreement. Associated company is the company which the Company has significant influence but does not have right to control over the financial policies and activities. Significant influence represents the right to participate in making policy decisions about financial policies and business operations of the investee but not control those policies.

Provision for long term investments impairment loss

Provision for losses for investments in subsidiaries, joint ventures or associates is the greater difference between the principal price and the Company's ownership in the actual equity available at the investee. The Company's ownership in the actual equity of the investee is determined based on the balance sheet of the investee as of the date of provisioning.

Provision for loss of other capital contributed investments is the greater difference between the historical cost and the market value of the investment or the Company's ownership of the actual equity of the investee. Provision for losses for investments set aside in accordance with the current corporate accounting system.

4.5. Business cooperation contracts (BCC)

BCC is a contractual agreement between two or more parties to jointly carry out economic activities but does not form an independent legal entity. The activity may be jointly controlled by the contributing parties under a joint venture agreement or controlled by one of the participating parties. BCC can be implemented in the form of jointly building assets or collaborating in some business activities. Parties participating in a BCC can agree to divide revenue, divide products or divide profits after tax. In all cases, when receiving money or assets from other parties contributing to BCC activities, the receiving party shall account them as liabilities.

In case BCC shares after-tax profits, the parties must appoint a party to account for all BCC transactions, record revenue and expenses, separately monitor BCC's business results and finalize taxes.

4.6. Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are monitored detailed under the original terms, remaining terms at the reporting date, the receivable objects, receivable foreign currencies and other factors for the Company's management purpose. The classification of receivables comprised of trade receivables, and other receivables shall comply with the principles:

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sale transactions, including receivables from sale of exported goods under the trust for the other entities;

- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from loan interests, deposit interests, amount paid on behalf of another party; receivables which the export trustor must collect from the trustee; recieivables from penalties, compensation; advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending,....

The company bases on the remaining term at the reporting date receivables to classify as long-term or short-term.

Receivables are recognised not exceeding the recoverable value. Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in difficulty of solvency due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the prevailing corporate accounting system.

4.7. Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The costs of tangible fixed assets comprise their purchase prices and any directly attributable costs of bringing the assets to their working conditions and locations for their intended use. The cost of self-made and self-constructed tangible fixed assets comprise construction costs, actually incurred manufacturing costs plus installation and testing costs.

Costs incurred after initial recognition are recorded as increase in the historical cost of assets if they actually improve the current status in comparison with the initial standard status of the assets, such as:

- Parts of the tangible fixed asset are modified to extend their useful life or to increase their capacity; or
- Parts of the tangible fixed asset are upgraded to significantly increase product quality; or
- New technology process is applied to reduce operation expenses of the assets.

The costs incurred for repairs and maintenance aims to restore or maintain the ability to bring the economic benefits of the assets according to the initial standard status, do not meet one of the above conditions, are recognized in the operation costs during the year.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method, depreciation is calculated by dividing the cost over estimated useful lives in conformity. The details are as follows:

	Years
Machinery and equipment	05
Office equipment	02 - 05

4.8. Intangible assets and amortisation

Intangible assets comprise software and are stated at cost less accumulated amortization. Software is measured initially at purchase cost and is amortized on a straight-line basis over an estimated useful life from 03 years to 05 years.

4.9. Prepaid expenses

Prepaid expenses reflect the actual costs incurred, but the results are relevant to business and production activities of many accounting periods. Prepaid expenses include costs of tools and supplies, the cost of asset repairs... and which bring future economic benefit to the Company. These expenses are capitalized as prepayments and amortized to the income statement on a straight-line basis based on current accounting regulations.

4.10. Payables

The payables are monitored detailed under the original terms, the remaining terms at the reporting date, the payable objects, type of payables denominated in foreign currency and other factors according to the Company's management purpose. The classification of payables such as trade payables, other payables must be implemented the following principles:

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions, including payables when imported goods under the trust;
- Other payables include non-commercial or non-trading payables, including: payables for loan interest, dividend and earning payables; payables for financial investments; amount paid for the third party; amount which the truster receives from relevant parties to pay under the entrusted import-export transactions; asset borrowings; payables for penalties, compensation; surplus assets without reason; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union; collaterals, deposits received, etc.

The company bases on the remaining terms of payables at the reporting date to classify as long-term or short-term.

The payables are recorded not less than the payment obligations. In the case of there is evidence that a loss likely occurs, the Company recognizes immediately a payable under the precautionary principle.

4.11. Loans and finance lease liabilities

The loans and finance lease liabilities include loans and capital loans by way of regular bond issuance (without conversion rights).

The loans and finance lease liabilities are monitored detailed for each loan object, loan agreement, and loan asset; for the term of loan and finance lease liabilities and type of foreign currency (if any). The loans and finance lease liabilities with the remaining term more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans and finance lease liabilities. The due loans and finance lease liabilities within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities.

The Company borrows capital by issuing ordinary bonds including bond at par value (bond issuance with the price equivalent to the par value of the bond), bond at discount (bond issuance with price less than par value) and bond premium (bond issuance with price more than the par value). The Company monitors detailed discount and premium for each type and term of bond issuance. Discount or premium of bonds is determined and recorded immediately at the time of bond issuance. The Company allocates discount or premium into the financial expenses or decreases in borrowing costs under actual interest method or straight-line method. In the case of, the borrowing costs of the bonds are eligible for capitalization, allocation of discount or premium is capitalized respectively for each period.

In case the bond's interest expense is eligible for capitalization, the discounted or premium allocation is capitalized accordingly each period.

4.12. Borrowing costs

Borrowing costs include interests and other costs incurred directly related to the loans.

Borrowing cost is charged to operation expenses during the period when incurred, except for borrowing costs directly attributable to the investment, construction in progress or production of

qualifying assets with appropriate time (more than 12 months) to put into use for the intended purposes or sales, which recorded in value of capitalized assets whether it is subject to the fulfillment of certain conditions of Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing cost. Borrowing costs directly attributable to the construction of fixed assets can be capitalized even though the construction is less than 12 months.

For the general loans using for purposes of the construction or production of qualifying assets, the borrowing costs are capitalized by capitalization percentage of accumulative weighted average expenses for the construction or production of such assets. The capitalization rate is calculated by the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, except special loans serving the purpose of a specific asset.

4.13. Accrued expenses

Accrued expenses are recognized by the properly estimated cost of goods and services used during the period due to without or insufficient documents, accounting records.

4.14. Owners' equity

Equity is recorded according to the actual capital contributed by shareholders.

Undistributed after-tax profits are recorded according to the profit (or loss) from the Company's business results minus (-) corporate income tax expenses of the current period and adjustments due to Retroactively apply changes to accounting policies and retroactively adjust material errors of previous years.

Reserves and funds from after-tax profits are appropriated based on the Company's charter and decisions of the General Meeting of Shareholders.

4.15. Revenue recognition

Revenue from services is recognized when the outcome of that transaction can be reliably determined. In the case of, the services provision transactions conduct in many accounting periods, revenue is recognized in the accounting period by the part of work completed. The result of a service provision transaction is determined when all four (4) following conditions are met:

- Revenue is measured reliably;
- The Company received or will receive economic benefits from the sale transactions;
- The completed work is determined at the reporting date;
- Incurred costs for the the transaction and the costs to complete the transaction of the providing such services is determined.

Financial income comprises deposit interest, interest from deferred sales, discount payment; dividends paid, profits distributed; gains from foreign exchange differences, etc. Detailed as follows:

- Interest income is recognized reliably on the balances of deposits, loans, and periodic actual interest.
- Foreign exchange differences reflect profit from the actual exchange differences of arising transactions denominated in foreign currencies during the period and profit from the exchange differences due to the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date.

4.16. Taxation

Corporate income tax represents the sum of the current tax and deferred tax.

The current tax expense represents corporate tax payables incurred for the current year. Taxable income differs from net profit as reported in the income statement because taxable income does not include items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carry forward, if any) and in addition does not include non-taxable or non-deductible items.

Deferred tax is recognized on significant differences between carrying amounts and the corresponding tax bases of assets and liabilities in the financial statements, tax losses, and unused tax incentives. Deferred tax liabilities are generally recognized for all temporary differences and deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences can be utilized.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the period when the liability is settled or the asset realized. Deferred tax is charged or credited to profit or loss in the income statement, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in this case, the deferred tax is also recorded directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the taxes borne by the Company is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are applied according to current tax laws in Vietnam.

4.17. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial assets are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial assets are recognized at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets. The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. The Company's financial assets comprise cash and cash equivalents, trading securities, held-to-maturity investments, trade accounts receivables, loan receivables and other receivables.

Financial liabilities

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial liabilities are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial liabilities are recognized at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the issue of these financial liabilities. The Company's financial liabilities comprise trade accounts payable, accrued expenses, other payables, loans and finance lease liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

The subsequent measurement of the financial instruments after initial recognition is the fair value. In the case of, there is no regulation on revaluing the fair value of financial instruments, using the historical cost.

Offset of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the balance sheet, if and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and

there is an intention to settle on a net basis, or to collect the assets and settle the liabilities simultaneously.

The Company has not presented notes related to financial instruments at the end of the accounting period because Circular 210 as well as current regulations do not have specific guidance on determining the fair value of financial instruments. financial assets and financial liabilities.

4.18. Related parties

The parties are regarded as related parties of the Company if they have the ability to control or exercise significant influence over the Company in making financial and operating decisions or have the same key management personnel or jointly managed by another company.

Individuals with the direct or indirect voting rights can impact significantly to the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, siblings).

Key management personnel have authority and responsibility for planning, managing and controlling the operation of the Company: the directors, the managers of the Company and close family members of these individuals.

The companies managed by these individuals mentioned above with direct or indirect voting rights or through these rights they can have a significant impact on the Company, including the companies owned by the leaders or major shareholders of the Company and the companies have the same key management personnel.

5. CASH

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	5,774,136	12,609,853
Cash in banks	364,644,582	33,991,791
Total	**370,418,718**	**46,601,644**

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties	**16,191,517,962**	**12,584,226,391**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	8,289,086,615	7,758,128,208
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	7,902,431,347	4,826,098,183
Receivables from other customers	-	-
Total	**16,191,517,962**	**12,584,226,391**

7. LOAN RECEIVABLES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	**251,035,000,000**	**250,708,000,000**
DLand Real Estate Business Corporation (i)	71,035,000,000	70,708,000,000
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC (ii)	120,000,000,000	120,000,000,000
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd (iii)	60,000,000,000	60,000,000,000
Long-term	**196,400,000**	**400,000,000**
DLand Real Estate Business Corporation (i)	196,400,000	400,000,000
Total	**251,231,400,000**	**251,108,000,000**
In which: Due from related parties (Details in Note 28)	*180,000,000,000*	*180,000,000,000*

i. Loan to DLand Real Estate Business Corporation according to the Capital Use Association Contract signed on 01 January 2019 and additional appendices with the purpose of deploying and developing DLand's existing projects. The loan has a term of 24 months from disbursement date with an interest rate of 12%/year. The loan has no collateral. At the reporting date, the loan principal and interest balances are due date but DLand had not yet paid the amount of VND 70.17 billon and VND 23.629 billion respectively.

ii. Loan to Dong Sai Gon Real Estate Business and Development Joint Stock Company - subsidiary under the loan contract signed on 01 March 2022 and appendices with a total amount of VND 120 billion, loan term is 24 months from disbursement date and fixed interest rate of 12%/year, the purpose of loan for this subsidiary's business operations. The loan has been extended to 01 March 2026.

iii. Loan to Binh Dong Real Estate Investment Company Limited - a subsidiary under the loan contract signed on 22 February 2022 with amount of VND 60 billion, loan term is 24 months from disbursement date and fixed interest rate of 12%/year, the purpose of loan for this subsidiary's business operations. The loan has been extended to 22 February 2026.

Currently, the Company's subsidiaries are in the investment phase for real estate projects, and the loans are intended to enhance the Company's business effectivenes. Accordingly, the Board of Directors and the Management of the Company assess that there will be no losses related to these loans and the Company will receive loans when these subsidiaries' projects complete all legal conditions and collect money from sales contracts signed with customers, as well as when the partner put projects into business.

8. OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**225,667,505,428**	**(4,000,000,000)**	**217,428,300,518**	**(4,000,000,000)**
Non-interest bearing loans (i)	52,877,284,805	-	55,556,843,254	-
Advances (ii)	35,808,746,283	-	88,563,474,519	-
Deposit for project development (iii)	6,070,000,000	-	6,070,000,000	-
Dividend receiveables	12,963,885,951	-	12,963,885,951	-
Interest receivable	65,054,192,152	-	50,107,760,218	-
Other receivables (iv)	52,893,396,237	(4,000,000,000)	4,166,336,576	(4,000,000,000)
Long-term	**1,869,324,000**	**-**	**1,869,324,000**	**-**
Deposits	1,869,324,000	-	1,869,324,000	-
Total	**227,536,829,428**	**(4,000,000,000)**	**219,297,624,518**	**(4,000,000,000)**
In which: Due from related parties (Details in Note 28)	*107,265,828,290*	-	*99,234,153,862*	-

i. These are loans lent to subsidiaries for their business operations without interest and uncollateral.

ii. As at 30 June 2025, the advance balance is mainly an advance to Mr. Huynh Bao Long with an amount of about VND 17.66 billion, Mr. Le Cong Son with amount VND 7 billion, Mr. Nguyen Minh Truyen with amount VND 5.96 billion... to implement projects of the Company and its subsidiaries.

iii. The deposit to Codona 21st Century Joint Stock Company according to the Business Cooperation Contract signed on 24 October 2018 to cooperate and develop the Residential Area Project in Trang Bom commune and Binh Minh commune, Dong Nai province. To date, the contract has been liquidated; however, the Company has not yet recovered this deposit.

iv. As at 30 June 2025, the other receivables is mainly an advance to Mr. Pham Truong Anh (who has resigned) with an amount of about VND 48.78 billion, which was reclassified to.

The Board of Directors and the Management of the Company commit to take responsibility and assess that the Company's other receivables are no losses requiring to make additional provision on the financial statements.

9. PREPAYMENTS

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term	**820,568,338**	**880,741,702**
Brokerage fees	787,010,551	787,010,551
Others	33,557,787	93,731,151
Long-term	**339,034,555**	**425,559,710**
Leasehold improvements	164,041,417	231,575,741
Tool and supplies and others	174,993,138	193,983,969
Total	**1,159,602,893**	**1,306,301,412**

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment	Office equipment	Total
	VND	VND	VND
COST			
As at 01/01/2025	**103,832,610**	**1,782,473,707**	**1,886,306,317**
As at 30/06/2025	**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	-	60,478,002	60,478,002
As at 30/06/2025	**103,832,610**	**1,530,482,052**	**1,634,314,662**
NET BOOK VALUE			
As at 01/01/2025	**-**	**312,469,657**	**312,469,657**
As at 30/06/2025	**-**	**251,991,655**	**251,991,655**
Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use	*103,832,610*	*1,177,693,707*	*1,281,526,317*

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer softwares	Total
	VND	VND
COST		
As at 01/01/2025	**1,711,616,190**	**1,711,616,190**
As at 30/06/2025	**1,711,616,190**	**1,711,616,190**
ACCUMULATED AMORTISATION		
As at 01/01/2025	**1,711,616,190**	**1,711,616,190**
As at 30/06/2025	**1,711,616,190**	**1,711,616,190**
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2025	**-**	**-**
As at 30/06/2025	**-**	**-**
Cost of intangible fixed assets fully amortized but still in use	*1,711,616,190*	*1,711,616,190*

12. BAD DEBTS

	30/06/2025				01/01/2025			
	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision
	Year	VND	VND	VND	Year	VND	VND	VND
Other receivables		**4,000,000,000**	**-**	**(4,000,000,000)**		**4,000,000,000**	**-**	**(4,000,000,000)**
Tan Mai Mien Dong JSC	> 3 year	4,000,000,000	-	(4,000,000,000)	> 3 year	4,000,000,000	-	(4,000,000,000)
Advances to suppliers		**927,750,000**	**-**	**(927,750,000)**		**927,750,000**	**-**	**(927,750,000)**
Sai Gon Consulting Design Survey Co., Ltd.	> 3 year	360,000,000	-	(360,000,000)	> 3 year	360,000,000	-	(360,000,000)
AZ Architects JSC	> 3 year	269,500,000	-	(269,500,000)	> 3 year	269,500,000	-	(269,500,000)
Others suppliers	> 3 year	298,250,000	-	(298,250,000)	> 3 year	298,250,000	-	(298,250,000)
Total		**4,927,750,000**	**-**	**(4,927,750,000)**		**4,927,750,000**	**-**	**(4,927,750,000)**

13. LONG-TERM INVESTMENTS

	30/06/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries	**1,109,790,000,000**	**(62,704,616,489)**	**1,109,790,000,000**	**(54,221,284,458)**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	801,900,000,000	(49,165,516,745)	801,900,000,000	(42,026,670,596)
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	198,000,000,000	-	198,000,000,000	-
An Phu Long Real Estate JSC	109,890,000,000	(13,539,099,744)	109,890,000,000	(12,194,613,862)
Investment in joint ventures and associates	**499,509,978,844**	**-**	**499,509,978,844**	**-**
Binh Duong Mineral and Construction JSC (*)	499,509,978,844	-	499,509,978,844	-
Total	**1,609,299,978,844**	**(62,704,616,489)**	**1,609,299,978,844**	**(54,221,284,458)**

(*) As at 30 June 2025, The Company owns 24,211,789 shares, equivalent to 21.09% of the capital contribution of Binh Duong Minerals and Construction Joint Stock Company ("KSB"). KSB's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange. A part of KSB shares owned by the Company were pledged to secure loans from securities companies and issued bonds

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Repayment capability amount	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
Chinh Nghia Security Service Co., Ltd	370,538,226	370,538,226	396,896,342	396,896,342
Mr. Nguyen Quang Cuong	1,980,000,000	1,980,000,000	-	-
Others	1,691,665,649	1,691,665,649	1,290,493,674	1,290,493,674
Total	**4,542,203,875**	**4,542,203,875**	**2,187,390,016**	**2,187,390,016**

15. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2025	Payable during the period	Paid during the period	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	53,460,694	320,174,185	-	373,634,879
Corporate income tax	(4,434,252,762)	-	-	(4,434,252,762)
Personal income tax	874,241,032	500,962,402	-	1,375,203,434
Other taxes and fees	627,000,000	203,549,568	5,549,568	825,000,000
Total	**(2,879,551,036)**	**1,024,686,155**	**5,549,568**	**(1,860,414,449)**
In which:				
- Tax and amounts receivables from State Budget	*4,434,252,762*			*4,434,252,762*
- Tax and amounts payable to State Budget	*1,554,701,726*			*2,573,838,313*

16. SHORT-TERM ACCURED EXPENSES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Interest expense	195,870,756,965	144,951,992,316
Others	-	750,000,000
Total	**195,870,756,965**	**145,701,992,316**

17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade union fee, compulsory insurances	2,232,091,719	1,540,024,905
Non-interest bearing borrowing (*)	120,714,842,030	82,702,337,030
- Individuals	*86,706,286,660*	*48,441,781,660*
- Thuan Tien Real Estate Trading and Development JSC	*32,052,937,469*	*32,052,937,469*
- An Phu Long Real Estate JSC	*1,955,617,901*	*2,207,617,901*
Payables due to payment on behalf	16,342,670,364	16,342,670,364
Others	8,794,894,157	8,828,807,335
Total	**148,084,498,270**	**109,413,839,634**
In which: Due to related parties (Details in Note 28)	*34,008,555,370*	*34,260,555,370*

(*) These represent non-interest bearing borrowings from related parties and individuals to finance the Company's working capital.

18. LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2025		During the period		30/06/2025	
	Value	Repayment capability amount	Increase	Decrease	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Borrowing from security companies	**183,885,744,851**	**183,885,744,851**	**76,246,321,497**	**96,779,231,235**	**163,352,835,113**	**163,352,835,113**
Viet Dragon Securities Corporation	53,133,457,275	53,133,457,275	3,727,474,251	2,700,000,000	54,160,931,526	54,160,931,526
Maybank Kim Eng Securities Limited	39,597,733,936	39,597,733,936	2,274,951,847	8,010,000,000	33,862,685,783	33,862,685,783
National Securities Incorporation	7,263,826,488	7,263,826,488	24,544,100,197	-	31,807,926,685	31,807,926,685
MB Securities Joint Stock Company	31,615,198,402	31,615,198,402	2,250,459,669	33,865,658,071	-	-
DNSE Securities Joint Stock Company	38,108,578,591	38,108,578,591	13,058,317,966	20,128,574,073	31,038,322,484	31,038,322,484
Nhat Viet Securities Joint Stock Company	14,166,950,159	14,166,950,159	30,391,017,567	32,074,999,091	12,482,968,635	12,482,968,635
Current portion of long-term loan	**567,588,267,108**	**567,588,267,108**	-	-	**567,588,267,108**	**567,588,267,108**
Current portion of long-term bonds	567,588,267,108	567,588,267,108	-	-	567,588,267,108	567,588,267,108
Total	**751,474,011,959**	**751,474,011,959**	**76,246,321,497**	**96,779,231,235**	**730,941,102,221**	**730,941,102,221**

Loans from security companies

These represent loans from security companies to finance investment activities which have maturity of ninety (90) days from the date of drawndown and automatically renew every three (03) months. These loans bear interest at floating rate with current rates ranging from 9.83%/year to 15%/year. Collateral is the asset on the margin trading account and regular securities trading account.

Bonds

	30/06/2025		01/01/2025	
	Value	Term	Value	Term
	VND	Year	VND	Year
Current portion of long-term bonds				
Bond DRHH2022001	157,588,267,108	2.0	157,588,267,108	2.0
Bond DRHH2224001	410,000,000,000	2.0	410,000,000,000	2.0
Total	**567,588,267,108**		**567,588,267,108**	

Unpaid overdue debts are as follows:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Principal	Interest	Principal	Interest
	VND	VND	VND	VND
Bond DRHH2022001	157,588,267,108	39,734,701,849	157,588,267,108	29,184,922,926
Bond DRHH2224001	410,000,000,000	155,748,568,461	410,000,000,000	115,393,288,707
Total	**567,588,267,108**	**195,483,270,310**	**567,588,267,108**	**144,578,211,633**

As at 30 June 2025, the entire bond balance of the Company were ovedue according to the terms of issuance. The details of issued bonds (corporate bonds without conversion rights) and remaining balance as at 30 June 2025 are as follows:

❖ **Bond DRHH2022001 dated 16 November 2020 has a term of 24 months from the date of issuance**

- Quantity issued: 2,300,000 bonds with par value of VND 100,000;
- Interest rate: term interest is 11%/year and overdue interest is 150% of term interest rate; interest is paid periodically every 3 months;
- Purpose: To invest in the Metro Valley Residential Area project and Aurora Apartment project belonging to Dong Sai Gon Real Estate Business and Development Joint Stock Company and Binh Dong Real Estate Investment Company Limited - the Company's subsidiaries;
- These bonds are secured by:
  - Land use rights, house ownership certificate and related assets located at Lot No. 1, Map No. 5, cadastral map of Tang Nhon Phu ward, Ho Chi Minh City with a total area of 34,737.7 m2 of Metro Valley Residential Project located at 52/1, Road 400, Tang Nhon Phu ward, Ho Chi Minh City of Dong Sai Gon;
  - All shares of Dong Saigon are owned by the Company;

- 2,285,000 shares of Binh Duong Minerals and Construction Joint Stock Company (Stock code: KSB) owned by the Company;
- All property rights of the Metro Valley Residential Project, located at land plot number 01, map sheet number 5, Department of Land Administration, Tang Nhon Phu ward, Ho Chi Minh City;
- Part of customer receivables from the Aurora Residences project.

Resolution dated 29 November 2024 of Bond holder DRHH2022001 had approved the plan to repay for DRHH2022001 as follows:

- Method for handling secured assets as KSB shares: Within 30 working days from the issuance date of the Resolution, the Company has the right to handle of the mortgaged shares (2,285,000 KSB shares) in a way that unsold through the Ho Chi Minh City Stock Exchange by transferring money to the debt repayment reserve account, the entire amount transferred by the Company will be used to pay the principal bond;
- Additional payment plan: Within 60 working days from the effective date of the Resolution, the Company commits to deposit/transfer the remaining VND 55 billion into the reserve account to pay the principal bond;
- Payment plan from the reserve account: Within 7 working days after receiving the money, the account management organization will pay the bond principal corresponding to the amount paid to the bond holders;
- Adjustment of interest arising on overdue bond principal and the issuer still has to pay: In case the issuer pays all overdue bond principal before 30 June 2025, the interest arising on overdue principal is calculated with an overdue interest rate of 13.5% applicable period from 16 August 2023 until the overdue bond principal is repaid before 30 June 2025. In the case where the issuer repays the overdue bond principal after 30 June 2025, the overdue interest rate will be based on the resolution of the bond holders at that time.

According to Official Letter No. 2953/2025/CNTP.HCM-DNL dated 27 June 2025 of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch, it was announced that the Secured Asset Management Agreement No. 01/2020/HĐ-QLTSBĐ/DRH-NHCT900 dated 12 November 2020 and the Account Management and Payment Agreement No. 01/2020/QLTKTP/VIETINBANK.HCM-DRH dated 12 November 2020, signed between the Company and the Bank, would expire as of 30 June 2025. Up to now, the Company has not been able to extend the above mentioned contract.

❖ **Bond DRHH2224001 dated 23 February 2022 has a term of 24 months from the date of issuance**

- Quantity issued: 410,000 bonds with par value VND 1,000,000;
- Interest rate: term interest is 12%/year; interest is payable quarterly;
- Purpose: To cooperate with investor which is KSB Industry Development Company Limited and/or a third party to altogether intiate activities of compensation, release, filling, ground completion at stage 2 of the project of Dat Cuoc Industrial Area - Binh Duong with an amount of VND 200 billions and/or to finance the investment capital to the project owner - Binh Dong Real Estate Investment Company Limited to complete an Aurora Residences project with an amount of VND 210 billions.
- These bonds are secured by:
  - Land use rights located at Tang Nhon Phu ward, Ho Chi Minh City owner by third party with total area of 3,449.0 m2;
  - 5,018,495 shares of KSB owned by the Company.

Resolution dated 11 August 2025 of Bond holder DRHH2224001 had approved the plan to handle collateral as follows:

- Method for handling secured assets as KSB shares (within 30 days from the effective date of the Resolution):
  - The Company shall dispose of the pledged KSB shares (after completing release and deregistration of the security over all KSB shares within 3 working days) within 30 working days from the effective date of the Resolution by either of the following methods:
    - Method 1: DRH/other pledgors deposit cash into the Handling Account at Tien Phong Commercial Joint Stock Bank (TPBank) in an amount corresponding to the number of shares to be released (multiple deposits are permitted). After 30 days from the effective date, the Bank will transfer the corresponding number of pledged shares (net of fees) as requested by the pledgor;
    - Method 2: DRH/other pledgors sell the KSB shares via negotiated transactions or order-matching on the stock exchange; proceeds are remitted to the Handling Account at TPBank.
  - After 30 working days from the effective date, if DRH has not completed transferring money into the Handling Account for release under the above methods, the remaining pledged shares will be sold on the stock exchange.
- Disposal of land-use rights owned by Mr. To Duy Thai (total area 3,449.0 m²) located on land lots in Tang Nhon Phu Ward, Ho Chi Minh City:
  - The Company is permitted to seek buyers to transfer part or all of the mortgaged land-use rights (multiple transactions are allowed but each transfer must correspond to a whole certificate; lot-splitting is not permitted). The selling price is based on agreement between DRH and the transferee; however, the total value must not be less than VND 200,000,000,000 (unit price not less than VND 58,500,000/m² for urban residential land and VND 56,000,000/m² for perennial cropland). All proceeds must be transferred to the Handling Account;
  - After 30 working days from the effective date, if no investor has deposited funds into the Handling Account or only enough to purchase part of the land-use rights, the remaining collateral land-use rights shall be disposed of at the sole discretion of the Collateral Management Organization in accordance with the parties' agreement.

  On 25 August 2025, the Company sent an official letter to TPBank – Head Office requesting coordination to carry out release procedures in relation to the disposal of the collateral being land-use rights on Le Van Viet Street, District 9, Ho Chi Minh City, in order to settle obligations under bonds DRHH2224001.

Currently, the Company is working with partners to liquidate other investments in order to arrange capital to repay overdue bonds.

19. OWNERS' EQUITY

Movements in owners' equity

	Owner's equity	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**(218,507,828,288)**	**1,158,267,883,564**
Loss for the year	-	-	-	-	(154,036,527,473)	(154,036,527,473)
As at 01/01/2025	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**(372,544,355,761)**	**1,004,231,356,091**
Loss for the period	-	-	-	-	(67,663,576,431)	(67,663,576,431)
As at 30/06/2025	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**(440,207,932,192)**	**936,567,779,660**

Capital transactions with owners

	Current period	Prior period
	VND	VND
Owner's equity		
- Opening balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
- Increase during the period	-	-
- Decrease during the period	-	-
- Closing balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Declared dividend, earning	**-**	**-**

Shares

	30/06/2025	01/01/2025
Authorised shares	**124,353,866**	**124,353,866**
Issued shares	**124,353,866**	**124,353,866**
- Common shares	*124,353,866*	*124,353,866*
Repurchased shares (Treasury shares)	**646,000**	**646,000**
- Common shares	*646,000*	*646,000*
Outstanding shares	**123,707,866**	**123,707,866**
- Common shares	*123,707,866*	*123,707,866*
Par value of an outstanding share (VND/share)	**10,000**	**10,000**

20. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Current period	Prior period
	VND	VND
Revenue from service rendered	3,055,177,873	4,372,622,006
Total	**3,055,177,873**	**4,372,622,006**
In which: Revenue from related parties (Details in Note 28)	*3,055,177,873*	*4,372,622,006*

21. COST OF SALES

	Current period	Prior period
	VND	VND
Cost of services rendered	3,055,177,873	4,372,622,006
Total	**3,055,177,873**	**4,372,622,006**

22. FINANCIAL INCOME

	Current period	Prior period
	VND	VND
Banks and loans interest	14,946,760,649	12,986,016,202
Gains from disposal of held-for-trading securities	26,248,939	962,283,584
Dividend, earning received	-	24,300,000
Transfer of the right to purchase shares	-	15,376,990,000
Other financial income	-	85,988,531
Total	**14,973,009,588**	**29,435,578,317**
In which: Revenue from related parties (Details in Note 28)	*10,711,232,877*	*10,770,410,958*

23. FINANCIAL EXPENSES

	Current period	Prior period
	VND	VND
Interest expense	65,374,806,997	60,181,133,088
Bond issuance costs	-	1,954,166,665
Losses from disposal of held-for-trading securities/ investment	38,142,118	5,031,334,661
Provision for diminution in value of investments	8,483,332,031	11,349,268,932
Other financial expenses	597,005,074	786,465,092
Total	**74,493,286,220**	**79,302,368,438**

24. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Current period	Prior period
	VND	VND
Staff expenses	5,171,000,149	6,174,579,308
Depreciation expense	60,478,002	60,478,002
Outsourced expense	2,659,647,645	3,072,772,592
Other expenses	246,889,956	174,299,364
Total	**8,138,015,752**	**9,482,129,266**

25. PRODUCTION AND BUSINESS COST BY NATURE

	Current period	Prior period
	VND	VND
Labour cost	7,384,114,830	9,387,255,572
Depreciation	60,478,002	60,478,002
Outsourced expense	3,350,551,861	3,759,357,096
Other expenses	398,048,932	647,660,602
Total	**11,193,193,625**	**13,854,751,272**

26. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Current period	Prior period
	VND	VND
Accounting profit before CIT	**(67,663,576,431)**	**(59,629,696,947)**
Adjustment for taxable income	***50,460,430,718***	***47,560,639,924***
- Minus: Non-taxable income	-	(24,300,000)
- Add: Undeductible expense	32,384,370	389,823,038
- Add: Undeductible interest expense	50,428,046,348	47,195,116,886
Taxable income	**(17,203,145,713)**	**(12,069,057,023)**
Tax rate	20%	20%
Total current corporate income tax expenses	-	-

27. OPERATING LEASE COMMITMENTS

The Company leases office under operating lease arrangements. The minimum lease commitment as at the balance sheet dates under operating lease agreements are as follows:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Less than 1 year	3,960,000,000	3,960,000,000
From the second year to fifth year	6,930,000,000	10,890,000,000
More than fifth years	-	-
Total	**10,890,000,000**	**14,850,000,000**

28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

In addition to the subsidiaries and associates disclosed in Note 1.4 and the members of the Board of Directors and Board of Management, the Company has the following related parties:

Related parties	Relationship
Mr. Phan Tan Vinh	Related person of the key member of the Company, Chairman cum Director of the subsidiary
Mr. Phan Huy Cuong	Related person of the key member of the Company

In addition to the balances and transactions described in other notes, the Company entered into the following significant balances and transactions with its related parties as follows:

Transactions with related parties

	Current period	Prior period
	VND	VND
Revenue	**3,055,177,873**	**4,372,622,006**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	395,295,758	1,483,273,117
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	2,659,882,115	2,889,348,889
Interest income	**10,711,232,877**	**10,770,410,958**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	7,140,821,918	7,180,273,972
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	3,570,410,959	3,590,136,986
Borrowing	**42,666,063,449**	**527,550,545**
An Phu Long Real Estate JSC	181,000,000	190,000,000
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	4,500,558,449	337,550,545
Mr. Phan Huy Cuong	37,984,505,000	-
Loan repaid	**40,238,505,000**	**7,572,600,000**
An Phu Long Real Estate JSC	433,000,000	886,000,000
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	299,000,000	1,371,600,000
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	1,522,000,000	5,315,000,000
Mr. Phan Huy Cuong	37,984,505,000	-

Remuneration of the Board of Directors and Management

Name	Position	Current period VND	Prior period VND
Mr. Phan Tan Dat	Chairman	-	-
Mr. Nguyen Lam Tung	Member, Member of Audit Committee (resign on 27 June 2025)	-	-
Mr. Ngo Duc Son	Member, General Director	550,542,017	775,867,990
Mr. Tran Hoang Anh	Member Deputy General Director (Resigned on 30 June 2025)	535,427,687	555,612,543
Total		**1,085,969,704**	**1,331,480,533**

Related parties' balances

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Other short-term receivables	**107,265,828,290**	**99,234,153,862**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	97,070,059,245	89,630,237,327
- Non-interest bearing loans	*51,676,584,254*	*51,377,584,254*
- Dividend	*12,963,885,951*	*12,963,885,951*
- Interest income	*32,429,589,040*	*25,288,767,122*
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	10,195,769,045	9,603,916,535
- Non-interest bearing loans	*1,200,700,551*	*4,179,259,000*
- Interest income	*8,995,068,494*	*5,424,657,535*
Loan receivables	**180,000,000,000**	**180,000,000,000**
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	120,000,000,000	120,000,000,000
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	60,000,000,000	60,000,000,000
Other short-term payables	**34,008,555,370**	**34,260,555,370**
Thuan Tien Real Estate Development JSC	32,052,937,469	32,052,937,469
An Phu Long Real Estate JSC	1,955,617,901	2,207,617,901

29. SUBSEQUENT EVENTS

On 11 July 2025, the State Securities Commission issued Decision No. 387/QD-XPHC imposing administrative penalties totaling VND 790 million on the Company for violations of information disclosure requirements applicable to listed companies under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance. The Company recognized the penalty when its incurred, and the remedial action relating to changes in the purpose or plan for the use of proceeds from the public offering was approved by the Resolution of the Annual General Meeting of shareholders dated 27 June 2025.

Except for the event mentioned above, no significant events occurring after balance sheet date affecting the financial position and operations of the Company that requires adjustments or disclosures on the interim financial statements from 01 January 2025 to 30 June 2025.

30. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures on Balance sheet are the figures on the audited financial statement for the year ended 31 December 2024. The comparative figures on the Income Statement and the Cash Flow Statement are the figures on the reviewed interim financial statement for the period from 01 January 2024 to 30 June 2024.

Ho Chi Minh city, 29. August 2025

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