

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----00000-----

Tên Công ty đại chúng:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)



Mã cổ phiếu: DCF

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm báo cáo: 2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính
hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**
- Tên tiếng Anh : Design and Construction Joint Stock Company No.1
- Tên viết tắt : DECOFI
- Mã chứng khoán : DCF
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0301248798 do Sở KH&ĐT TP.HCM cấp lần đầu ngày 14/07/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 02/10/2023.
- Vốn Điều lệ : 300.000.000.000 đồng
- Vốn Đầu tư : 300.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : 028.38230276
- Số Fax : 028.38225050
- Email : contact@decofi.vn
- Website : www.decofi.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển

- * Tiền thân của DECOFI là Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tầm được thành lập ngày 12/09/1990.
- * Ngày 31/12/1992 đổi tên Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tầm thành Công ty Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tầm.
- * Ngày 21/11/1994 đổi tên Công ty Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tầm thành Công ty Xây dựng và Thiết kế Số 1, là doanh nghiệp hạng I, trực thuộc Bộ Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn.
- * Năm 2003, thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Công ty Xây dựng và Thiết kế Số 1 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 (DECOFI) – theo quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21/03/2003 - Bộ Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn giữ 10% vốn cổ phần.
- * Năm 2005, Bộ Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn và Bộ Tài chính đã thực hiện đấu giá ra công chúng để bán hết 10% vốn nhà nước tại đơn vị.
- * Năm 2007, DECOFI thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1, tại ấp Bà Tri, Xã Tân Hiệp, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương theo quyết định số 5737/QĐ-UBND ngày 25/12/2007. Ngày 24/03/2023 Công ty đã hoàn thành thủ tục giải thể Chi nhánh.
- * Công ty đã đăng ký và trở thành Công ty Đại chúng từ ngày 12/05/2007.
- * Năm 2012, DECOFI thành lập Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kết cấu thép Hưng Phú (nay là Công ty TNHH MTV Kết cấu thép DECOFI) theo quyết định số 17/2012/QĐ-HC/HĐQT ngày 09/07/2012, DECOFI sở hữu 100% vốn.

- Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 12/01/2023 đã quyết định chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH MTV Kết cấu thép DECOFI. Ngày 14/01/2023 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 37/2023/NQ-HĐQT ngày 25/09/2023 đã quyết định chuyển nhượng 49% vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép DECOFI. Ngày 02/10/2023 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.
- * Năm 2013, DECOFI thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp và thành lập thêm 2 công ty thành viên, DECOFI sở hữu 100% vốn:
 - Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc An Thịnh theo quyết định số 18/2013/QĐ-HC/HĐQT ngày 14/11/2013. (Đã chuyển nhượng 100% vốn điều lệ cho Ông Lê Chí Trung từ 01/07/2018)
 - Công ty TNHH MTV Xây dựng DECOFI-Hoàng Ân theo quyết định số 17/2013/QĐ-HC/HĐQT ngày 14/11/2013.
- * Năm 2014 Đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2014.
- * Tháng 08 năm 2023, DECOFI tiến hành mua 15 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt (chiếm giữ 42,86% vốn điều lệ) theo Nghị quyết 33/2023/NQ-HĐQT ngày 16/08/2023. Nghị quyết 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 26/06/2024 đã quyết định Chuyển nhượng 100% vốn cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt. Ngày 22/07/2024 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.

3. Quá trình tăng vốn:

Đơn vị tính: Đồng

	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn Điều lệ sau phát hành	Cơ sở pháp lý và hình thức phát hành
Ban đầu	21.03.2003		22.690.000.000	QĐ thành lập số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21.03.2003.
Lần 1	12.08.2005	6.115.300.000	28.805.300.000	QĐ số 10/2005/QĐ-TC/HĐQT theo Nghị quyết ĐHĐCĐ trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
Lần 2	01.10.2005	10.031.500.000	38.836.800.000	QĐ số 08/2005/QĐ-TC/HĐQT ngày 09/08/2005 về việc phát hành cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ để bổ sung vốn XKD; QĐ số 13/2005/QĐ-TC/HĐQT ngày 01/10/2005 về việc tổng kết đợt phát hành cổ phiếu.
Lần 3	27.03.2008	9.968.500.000	48.805.300.000	QĐ số 07/2008/QĐ-TC/HĐQT ngày 27/03/2008 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
Lần 4	04.02.2021	101.194.700.000	150.000.000.000	NQ số 29A/2020/NQ-HĐQT ngày 15/11/202 về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo NQ ĐHĐCĐ bất thường lần 2 năm 2020; Nghị quyết số 01/2021/ NQ-HĐQT ngày 05/02/2021 về việc kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
Lần 5	03.08.2023	150.000.000.000	300.000.000.000	NQ số 38/2022/NQ-HĐQT ngày 11/11/2022 về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo NQ ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2022; Nghị quyết số

				32/2023/ NQ-HĐQT ngày 03/08/2023 về việc kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
--	--	--	--	--

4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

* Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, cho thuê nhà xưởng

Đã đăng ký chứng khoán và được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam kể từ ngày 25 tháng 02 năm 2014.

* Địa bàn kinh doanh: Chủ yếu tập trung ở Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, Bình Dương, Lâm Đồng, Bình Thuận, Bình Định và các tỉnh khác trong phạm vi cả nước.

5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định các vấn đề về tổ chức hoạt động, sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển, bổ sung sửa đổi Điều lệ của Công ty, ... theo quy định tại Điều lệ. Đại hội cổ đông bầu ra Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) và quyết định bộ máy tổ chức của Công ty.

Hội đồng quản trị:

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc (TGD) điều hành và những người khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Ban Kiểm soát:

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. BKS có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban TGD.

Văn phòng HĐQT:

Là đơn vị hoạt động theo sự phân công và dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Hội đồng quản trị.

Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc điều hành Công ty là người đại diện Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. TGD điều hành do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. TGD điều hành Công ty chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc:

Các Phó Tổng Giám đốc hỗ trợ và phối hợp với Tổng Giám đốc điều hành mọi hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và ủy quyền của TGD điều hành. Phó Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước TGD điều hành Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và ủy quyền.

Các Phòng ban:

Tổng Giám đốc điều hành xây dựng các phòng ban dựa trên hoạch định chiến lược của HĐQT. Các phòng ban chịu trách nhiệm thực hiện và tham mưu cho TGD điều hành các công việc thuộc phạm vi chức năng của Phòng ban. Đồng thời phối hợp với các đơn vị trong và ngoài công ty thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.

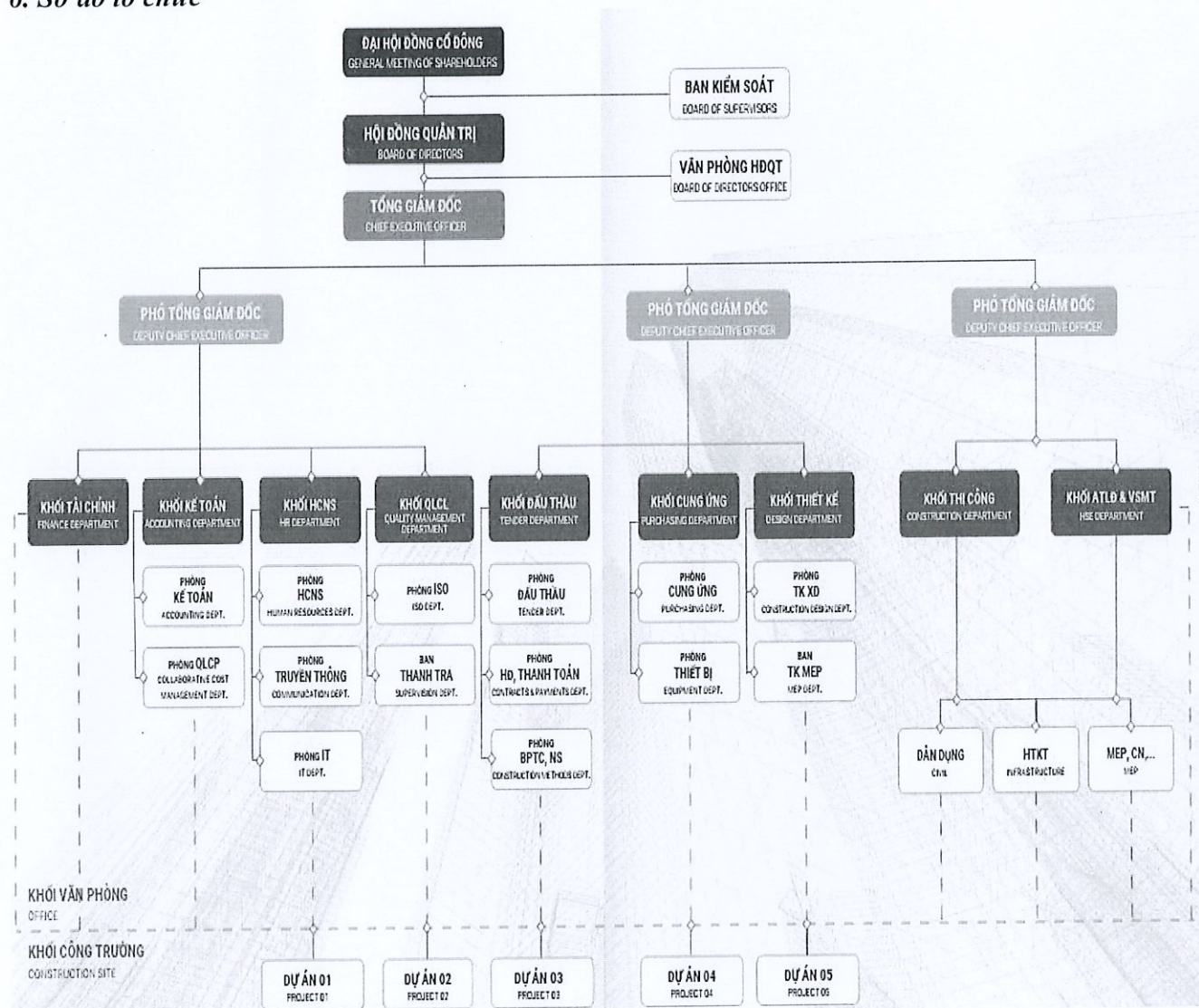
Các Công ty TNHH một thành viên:

Do HĐQT thành lập theo nhu cầu phát triển của Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh độc lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, HĐQT quyết định cử người đại diện là Chủ sở hữu và người đại diện theo pháp luật, Chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV phải chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chi nhánh Công ty:

Do HĐQT thành lập theo nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty, là đơn vị hạch toán phụ thuộc, thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và ủy quyền của TGD điều hành, chịu trách nhiệm trước TGD điều hành Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và ủy quyền.

6. Sơ đồ tổ chức



a- Các đơn vị trực thuộc Công ty:

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1

Nhà máy sản xuất: Đặt tại đường ĐH 423, khu phố Bà Tri, phường Tân Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất lưới thép hàn, gia công và lắp dựng kèo thép, sản xuất các loại cửa sắt, thi công hệ thống điện,...

Hình thức hoạt động: Hạch toán phụ thuộc Công ty mẹ.

Hiện nay, nhà máy đã được cho thuê, do đó Công ty đã tiến hành thủ tục giải thể Chi nhánh tại Bình Dương. Ngày 24/03/2023, quá trình giải thể đã hoàn tất theo đúng quy định.

b- Các Công ty con và Công ty liên kết :

b.1 CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KẾT CẤU THÉP DECOFI

Trụ sở: 28 Mạc Đĩnh Chi, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng

Lĩnh vực hoạt động: Thi công xây lắp, sản xuất kết cấu thép xây dựng, thiết kế và thi công hệ thống điện,..

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 100%

➤ Chuyển nhượng vốn góp

- Theo Nghị quyết số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 12/01/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty quyết định chuyển nhượng 51% vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Kết cấu thép DECOFI. Ngày 14/01/2023, quá trình chuyển nhượng hoàn tất, Công ty từ doanh nghiệp con trở thành công ty liên kết và đổi tên thành Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI với vốn điều lệ 12 tỷ đồng.

- Theo Nghị quyết số 37/2023/NQ-HĐQT ngày 25/09/2023, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ (100%) vốn góp tại Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI. Ngày 02/10/2023, quá trình chuyển nhượng đã được hoàn tất.

b.2 CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG DECOFI – HOÀNG AN

Trụ sở: 28 Mạc Đĩnh Chi, P.Đa Kao, Quận 1 , TP.Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng

Ngành nghề chủ yếu: thi công xây lắp, thiết kế thi công hệ thống cấp thoát nước và hệ thống phòng cháy chữa cháy các công trình.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ: 100%

b.3 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ERAS ĐÀ LẠT

Trụ sở: 765 Đường Quốc lộ, Xã Lộc Châu, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.

Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng

Ngành nghề chủ yếu: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 42,86%

Nghị quyết 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 26/06/2024 đã quyết định Chuyển nhượng 100% vốn cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt. Ngày 22/07/2024 Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn.

Vượt qua năm 2024 với nhiều thách thức trong ngành xây dựng, DECOFI vẫn kiên định mục tiêu, đạt được những kết quả đáng ghi nhận và sẵn sàng cho các dự án sắp tới. Thành quả này là sự nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ, công nhân viên. Trong thời gian tới, thị trường bất động sản được dự báo sẽ bước vào giai đoạn phục hồi và phát triển mạnh mẽ. Đón đầu xu hướng đó, DECOFI đã chủ động chuẩn bị nguồn lực để sẵn sàng hội nhập và bứt phá trong giai đoạn mới.

Trong bối cảnh Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng, nhu cầu về xây dựng cơ bản cũng như bất động sản công nghiệp, nhà máy, kho xưởng, cảng biển... ngày càng gia tăng. Trên nền tảng vững chắc đã xây dựng suốt 34 năm, DECOFI tiếp tục xác định xây lắp là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, đóng vai trò chủ lực trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của công ty. Bên cạnh đó, Ban điều hành (BDH) cũng đang nghiên cứu, xem xét mở rộng đầu tư vào các ngành nghề tiềm năng, dựa trên năng lực và kinh nghiệm sẵn có.

Với vai trò Tổng thầu thi công hàng đầu, DECOFI đã khẳng định vị thế qua hàng loạt công trình chất lượng trải dài khắp cả nước. Dựa trên kinh nghiệm dày dặn và tinh thần học hỏi không ngừng, công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác truyền thông, mở rộng thị trường tại các khu vực kinh tế trọng điểm như

TP. Hồ Chí Minh, Lâm Đồng, Phan Thiết, Nha Trang, Bình Định... đồng thời thu hút hợp tác với các đối tác quốc tế, mở rộng cơ hội phát triển.

Bước vào thập kỷ mới, sự phát triển công nghệ và chuyển đổi số đặt ra những thách thức lớn cho ngành nghề truyền thống nói chung và xây dựng nói riêng. Đây là thời điểm vàng để cải tổ, tinh gọn, hoàn thiện và đồng bộ hệ thống quản lý doanh nghiệp thông qua các phần mềm công nghệ, tiêu chuẩn tiên tiến như Enterprise Resource Planning (ERP); ISO Standard; Clean Production System (CPS), Lean Construction, 5S... để nâng cao hiệu suất hoạt động. Song song đó, DECOFI chú trọng công tác đào tạo nội bộ, xây dựng đội ngũ kế thừa và tối ưu chi phí quản lý, hướng tới sự phát triển bền vững, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông.

Để đáp ứng những yêu cầu ngày càng cao về chất lượng, kỹ thuật, an toàn lao động và tiến độ thi công tại các siêu dự án, DECOFI luôn đặt trọng tâm vào việc xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao. Công ty không ngừng cải thiện chế độ phúc lợi nhằm thu hút nhân tài và giữ chân đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm, tâm huyết. Bên cạnh đó, DECOFI cũng tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu, chia sẻ kinh nghiệm nhằm nâng cao chuyên môn, kỹ năng cho toàn thể cán bộ, công nhân viên, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

7. Các rủi ro:

Hiện nay, thị trường bất động sản đang dần khởi sắc nhưng vẫn đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt là vấn đề tài chính của các dự án. Đây là mối quan ngại lớn đối với cả chủ đầu tư lẫn các công ty xây dựng. Tuy nhiên, với nền tảng tài chính vững chắc và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, DECOFI có lợi thế cạnh tranh vượt trội so với nhiều doanh nghiệp khác, sẵn sàng thích ứng trước những biến động của thị trường.

Trong thời đại công nghệ 4.0, chuyển đổi số không chỉ là xu hướng mà còn là yếu tố sống còn để nâng cao năng lực cạnh tranh trong nước và quốc tế. Thời gian sắp tới sẽ là giai đoạn then chốt để ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành doanh nghiệp. Bên cạnh cơ hội, DECOFI cũng đối mặt với nhiều thách thức:

- Nguồn nhân lực: Đội ngũ cán bộ, nhân viên cần không ngừng nâng cao kỹ năng, đặc biệt là khả năng quản lý và ứng dụng công nghệ trong xây dựng.
- Chi phí đầu tư: Quá trình chuyển đổi số đòi hỏi nguồn lực tài chính đáng kể để triển khai các giải pháp công nghệ tiên tiến.
- Tầm nhìn chiến lược: Ban lãnh đạo phải có tư duy đổi mới, nắm bắt nhanh xu hướng thị trường để định hướng phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Một số chỉ tiêu trên báo cáo Tài chính năm 2024:

Đơn vị tính: Đồng				
Khoản mục	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Thực hiện 2023	% 2024/2023
Doanh thu bán hàng	1.200.000.000.000	1.326.405.070.911	611.228.355.791	217,01%
Lợi nhuận sau thuế	46.000.000.000	39.384.164.583	10.597.688.473	371,63%
Tổng tài sản		1.041.137.089.476	726.293.200.771	143,35%
Nợ phải trả		556.464.720.460	279.415.343.067	199,15%
Vốn Chủ sở hữu		484.672.369.016	446.877.857.704	108,46%

2. Tổ chức nhân sự

a. Danh sách Ban điều hành:

Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính, kế toán trưởng và năm giữ cổ phần của từng thành viên:

Họ và tên	Chức danh	Trình độ	Số CP giữ cuối năm	Tỷ lệ % trên Tổng số cổ phần
1. Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	Đại học	15.183	0,05%
2. Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	0	0%
3. Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	0	0%
4. Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc Tài chính	Đại học	0	0%
5. Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Đại học	0	0%

b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ngày 29/03/2024 Quyết định bổ nhiệm Ông Trần Thuận Lợi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

Ngày 29/11/2024 Quyết định miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Trần Thuận Lợi.

c. Số lượng cán bộ nhân viên bình quân trong năm

Tổng số cán bộ nhân viên bình quân trong năm: 232 người

Trong đó:

- Trình độ Đại học và trên Đại học: 193 người
- Trình độ Cao đẳng, Trung cấp: 31 người
- Cán bộ kỹ thuật và nhân viên khác: 08 người

➤ Chính sách lương, thưởng và phúc lợi dành cho người lao động

- Chính sách tiền lương, tiền thưởng được áp dụng theo quy chế trả lương, thang bảng lương và quy chế làm việc của Công ty, đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Hàng tháng, hàng quý và cuối năm, Ban Tổng Giám đốc thực hiện đánh giá KPI cho từng nhân viên, đảm bảo việc trả lương theo hiệu suất làm việc, khuyến khích tinh thần chủ động, sáng tạo và nâng cao hiệu quả công việc.
- Cuối năm, Hội đồng lương họp và xét duyệt việc điều chỉnh lương cơ bản theo hệ thống thang bảng lương đã đăng ký, nhằm khích lệ người lao động gắn bó lâu dài với Công ty.
- Công ty luôn chú trọng đến an toàn lao động, trang bị đầy đủ đồ bảo hộ, công cụ, dụng cụ an toàn, đồng thời thường xuyên tổ chức khám sức khỏe định kỳ và đảm bảo các chế độ phúc lợi tốt nhất cho người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a. Các khoản đầu tư lớn:

- Để đáp ứng nhu cầu thi công xây dựng các công trình cao tầng và các hoạt động khác, trong năm 2024 Công ty có đầu tư mua sắm tài sản cố định bao gồm: 5 cầu tháp khoảng 15 tỷ; container khoảng 1,2 tỷ; xe ô tô khoảng 118 triệu. Mua sắm giàn giáo cốppha, công cụ dụng cụ, thiết bị phục vụ thi công và công tác quản lý khoảng 34 tỷ đồng.
- Hợp tác đầu tư 160 tỷ với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri (giai đoạn 1) tại Xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.
- Hợp tác đầu tư 155 tỷ với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View tại Xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng

b. Các Công ty con, sơ lược về hoạt động, tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh:

Hiện tại Công ty TNHH MTV Xây dựng DECOFI Hoàng Ân đang tạm dừng hoạt động.

4. Tình hình tài chính – số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất toàn Công ty

a. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2024	2023	% 2024/2023
Tổng giá trị tài sản	1.041.137.089.476	726.293.200.771	143,35%
Doanh thu thuần	1.326.405.070.911	611.228.355.791	217,01%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	109.128.926.079	67.161.260.179	162,49%
Doanh thu hoạt động tài chính	97.972.493	110.528.933	88,64%
Chi phí tài chính	8.914.786.699	35.559.879.093	25,07%
Trong đó: Chi phí lãi vay	8.914.786.699	34.031.495.582	26,20%
Phần lãi/lỗ trong Công ty liên kết	2.162.543.327	(2.162.543.327)	
Chi phí bán hàng	594.949.485	441.236.272	134,84%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.227.255.869	34.854.121.198	149,85%
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	49.652.449.846	(5.745.990.778)	
Lãi lỗ khác	367.168.603	26.181.677.760	1,40%
Lợi nhuận trước thuế	50.019.618.449	20.435.686.982	244,77%
Lợi nhuận sau thuế	39.384.164.583	10.597.688.473	371,63%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.024	424	241,51%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	ĐHĐ cổ đông QĐ	0	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2024	2023
1.Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,13	1,85
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,87	1,68
2.Chỉ tiêu cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/tổng tài sản	0,53	0,38
+ Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu	0,38	0,33
+ Tài sản lưu động/tổng tài sản	0,60	0,70
+ Tài sản cố định/tổng tài sản	0,06	0,07
3.Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho BQ)	12,47	9,49
+ Doanh thu thuần/tổng tài sản	1,27	0,84
4.Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	2,97%	1,73%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	8,13%	2,37%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,78%	1,46%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/D.thu thuần	3,77%	3,34%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a. Cổ phần

Tổng số cổ phần: 30.000.000 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông

b. Cơ cấu cổ đông : tại thời điểm 24/03/2025 tổng số là 210 cổ đông

- Cổ đông Nhà nước : không

- Cổ đông là pháp nhân: 04 đơn vị, sở hữu 11.249.129 cổ phần, chiếm 37,50%

- Cổ đông là cá nhân: 206 người, sở hữu 18.750.871 cổ phần, chiếm 62,50%

Trong đó: Là người nước ngoài 01 người, sở hữu 2.513 cổ phần, chiếm 0,008%

Thông tin về cổ đông nước ngoài: 1 cổ đông

1. Tên cổ đông: **Damon Tran**

Quốc tịch: Đức

Địa chỉ liên lạc: Chung cư Khánh Hội 5-4 Bến Vân Đồn, Quận 4 –TP.HCM

Số lượng cổ phần sở hữu: 2.513 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu: 0,008%

+ Cổ đông lớn – nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần trở lên:

02 cổ đông, sở hữu 10.119.470 cổ phần, chiếm 33,73%

+ Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5% tổng số cổ phần:

14 cổ đông, sở hữu 18.849.779 cổ phần, chiếm 62,83%

+ Cổ đông nắm giữ dưới 1% tổng số cổ phần:

194 cổ đông, sở hữu 1.030.751 cổ phần, chiếm 3,44%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Đơn vị tính: Đồng

	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn Điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành
Ban đầu	21/03/2003		22.690.000.000	
Lần 1	12/08/2005	6.115.300.000	28.805.300.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
Lần 2	01/10/2005	10.031.500.000	38.836.800.000	Phát hành cổ phiếu.
Lần 3	27/03/2008	9.968.500.000	48.805.300.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
Lần 4	04/02/2021	101.194.700.000	150.000.000.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
Lần 5	03/08/2023	150.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không

e- Các chứng khoán khác: không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:

a. Tác động đến môi trường

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng, DECOFI nhận thức rõ những tác động của ngành đến môi trường, đặc biệt là vấn đề tiếng ồn và bụi phát sinh trong quá trình thi công. Chính vì vậy, việc kiểm soát ô nhiễm môi trường và tiếng ồn luôn được Ban lãnh đạo công ty xác định là một trong những ưu tiên hàng đầu trong chiến lược xây dựng môi trường xanh – sạch – đẹp. Hiện nay, DECOFI đang áp dụng tiêu chuẩn ISO 14001:2015 (Hệ thống Quản lý Môi trường) để xây dựng và triển khai các quy trình toàn diện, bao gồm:

- Nhận diện & đánh giá tác động môi trường
- Đề xuất và thực hiện các biện pháp kiểm soát
- Phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro môi trường

Nhận thức rằng việc bảo vệ môi trường cần sự chung tay của toàn thể cán bộ công nhân viên, DECOFI không chỉ đưa ra các giải pháp kiểm soát mà còn chú trọng đến đào tạo nhận thức về môi trường. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, phổ biến kiến thức và tiêu chuẩn môi trường nhằm nâng cao tư duy và trách nhiệm của mỗi cá nhân, từ đó tạo ra sự thay đổi bền vững trong hành động và ý thức bảo vệ môi trường.

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Trong lĩnh vực xây dựng, chi phí nguyên vật liệu chiếm 50 – 60% tổng chi phí công trình, do đó việc kiểm soát và tối ưu hóa nguồn nguyên vật liệu là yếu tố cốt lõi trong chiến lược quản lý chi phí của DECOFI. Để đảm bảo tính ổn định về giá cả và chất lượng nguyên vật liệu, công ty đã xây dựng hệ thống nhà cung cấp và đối tác chiến lược, cam kết cung ứng vật liệu với mức giá tối ưu và hạn chế tối đa biến động giá. Đồng thời, tất cả nguyên vật liệu được sử dụng đều tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật QCVN, đáp ứng yêu cầu về chất lượng và độ bền.

Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguyên vật liệu, DECOFI đã nghiên cứu và áp dụng nhiều biện pháp cải tiến như:

- Sử dụng gạch không nung, tấm tường Acotec thay thế gạch nung truyền thống nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.
- Sử dụng cốt pha nhôm thay thế cốt pha ván truyền thống, giúp tái sử dụng hơn 30 lần, tiết kiệm chi phí và giảm lượng rác thải xây dựng.
- Ưu tiên vật liệu có khả năng tái chế, có giá thành hợp lý nhưng vẫn đảm bảo độ bền cao.

Bên cạnh đó, để kiểm soát và tối ưu khối lượng nguyên vật liệu, DECOFI áp dụng định mức hao hụt vật liệu tại các công trình, do Phòng Kiểm soát chi phí ban hành. Hình thức thi công tổ đội và thầu phụ được tổ chức theo quy trình chặt chẽ nhằm hạn chế thất thoát. Công ty cũng có chính sách xử lý nghiêm các trường hợp gây lãng phí nguyên vật liệu, đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công ở mức cao nhất.

c. Tiêu thụ năng lượng:

Hoạt động thi công xây dựng của DECOFI đòi hỏi mức tiêu thụ năng lượng cao, chủ yếu từ việc vận hành các thiết bị như cầu tháp, vận thăng, hệ thống chiếu sáng, bảng hiệu, xe tải, xe cẩu,... Nhằm tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng mà vẫn đảm bảo tiến độ thi công, DECOFI triển khai kế hoạch thi công chi tiết tại từng công trường, trong đó kiểm soát chặt chẽ việc vận hành thiết bị, hạn chế tiêu hao nhiên liệu không cần thiết. Bên cạnh đó, công ty áp dụng hệ thống chiếu sáng tự động nhằm giảm thiểu lãng phí điện năng, đồng thời khuyến khích sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong toàn bộ hệ thống thi công và văn phòng.

d. Tiêu thụ nước:

Trong hoạt động thi công xây dựng, lượng nước tiêu thụ lớn và có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nếu không được kiểm soát chặt chẽ. Vì vậy, DECOFI đặc biệt chú trọng đến công tác giám sát và

kiểm soát tác động môi trường ngay từ giai đoạn chuẩn bị thi công. Tại mỗi công trình, DECOFI đều triển khai các biện pháp quản lý và tiết kiệm nước, bao gồm:

- Thiết kế hệ thống thoát nước tạm thời nhằm thu gom và loại bỏ nhanh nước mặt, tránh tình trạng ứ đọng.
- Xử lý nước thải sinh hoạt từ công trường đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn TCVN trước khi thải ra môi trường.
- Phân loại, tập kết và chuyển giao chất thải từ hoạt động xây dựng (bao gồm cả chất thải nguy hại) đến các đơn vị có chức năng xử lý theo quy định.
- Tái sử dụng hoặc xử lý phế liệu: Các loại phế liệu sau khi phân loại, nếu không thể tái sử dụng, sẽ được chuyển về kho công ty hoặc bán phế liệu nhằm giảm thiểu lãng phí.
- Lắp đặt hệ thống lắng lọc nước thải trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước địa phương.
- Phối hợp với các đơn vị chức năng để nạo vét, bảo trì hệ thống thoát nước định kỳ, đảm bảo hoạt động hiệu quả.
- Bảo quản và kiểm soát định kỳ hóa chất, vật liệu nguy hiểm, đảm bảo an toàn lao động và môi trường.

Quan trọng nhất, ý thức bảo vệ nguồn nước từ mỗi cá nhân đóng vai trò then chốt. Do đó, DECOFI thường xuyên tổ chức các buổi tuyên truyền, đào tạo nâng cao nhận thức về bảo vệ nguồn nước cho toàn thể cán bộ nhân viên, hướng đến một môi trường làm việc xanh – sạch – bền vững.

e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Bên cạnh việc phát triển công nghệ và kỹ thuật, Ban lãnh đạo công ty luôn chú trọng xây dựng một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp và an toàn, đồng thời hướng đến việc phát triển các công trình xây dựng thân thiện với môi trường, tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Với việc áp dụng đồng thời các tiêu chuẩn ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 và ISO 45001:2018, công ty đã xây dựng hệ thống quản lý môi trường toàn diện, từ việc xác định và kiểm soát các vấn đề môi trường đến việc tuân thủ các yêu cầu khắt khe của pháp luật. Nhờ đó, công ty không chỉ chủ động phòng ngừa các rủi ro và tổn thất liên quan đến sự cố môi trường mà còn đảm bảo quản lý hiệu quả chất thải nguy hại.

Công tác H.S.E (Sức khỏe – An toàn – Môi trường) được triển khai và kiểm soát chặt chẽ tại tất cả các công trình, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về môi trường. Bên cạnh đó, việc áp dụng tiêu chuẩn 5S (Sàng lọc – Sắp xếp – Sạch sẽ – Săn sóc – Sẵn sàng) được thực hiện nghiêm túc, góp phần giảm thiểu ô nhiễm trong môi trường làm việc, bảo vệ sức khỏe người lao động và giảm tác động đến khu vực xung quanh.

f. Chính sách liên quan đến người lao động:

Suốt 34 năm qua, DECOFI đã tạo việc làm cho hàng ngàn công nhân, kỹ sư trên khắp cả nước. Công ty luôn chú trọng bố trí công việc phù hợp với năng lực của từng nhân sự, nhằm tạo điều kiện để người lao động gắn bó lâu dài và phát huy tối đa tiềm năng của mình.

Công tác tại DECOFI, mọi nhân sự đều được làm việc trong môi trường công bằng, năng động và sáng tạo. Công ty đề cao sự tôn trọng và lắng nghe ý kiến của nhân viên, qua đó tạo dựng văn hóa doanh nghiệp đoàn kết, nơi mỗi cá nhân đều nhận thức rõ vai trò quan trọng của mình trong sự phát triển chung. Mọi nỗ lực và đóng góp của nhân viên đều được ghi nhận và khen thưởng kịp thời, trở thành động lực giúp nhân viên hứng khởi trong công việc và sẵn sàng đón nhận những thử thách mới.

Bên cạnh đó, DECOFI luôn quan tâm đến đời sống và phúc lợi của người lao động thông qua các chính sách thiết thực như: tổ chức du lịch team building hàng năm, khám sức khỏe định kỳ, đảm

bảo đầy đủ chế độ bảo hiểm, tổ chức các sự kiện nội bộ như sinh nhật tập thể tại công trình, hỗ trợ hiếu hỷ, ma chay cho người lao động và thân nhân.

g. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương
Hàng năm, DECOFI phối hợp với các tổ chức cộng đồng và câu lạc bộ thiện nguyện tổ chức các chương trình từ thiện, hỗ trợ học sinh có hoàn cảnh khó khăn, cũng như giúp đỡ người dân tại các vùng sâu, vùng xa. Ngoài ra, công ty thường xuyên hợp tác với chính quyền địa phương tại các khu vực có công trình thi công và văn phòng làm việc để triển khai các hoạt động đoàn thể, đóng góp tích cực vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

h. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Doanh thu năm 2024 là 1.326,41 tỷ đồng đạt 110,53% kế hoạch năm đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, tăng trưởng 117,01% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế là 39,38 tỷ đồng đạt 85,61% kế hoạch, tăng trưởng 271,63% so với cùng kỳ năm trước.

2. Tình hình tài chính

- *Tình hình tài sản:* Số liệu tài sản của Công ty năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024	Tăng (+), giảm (-)
I. Tài sản ngắn hạn	626.116.868.403	507.747.401.862	118.369.466.541
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	10.212.436.195	26.398.852.198	(16.186.416.003)
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	428.970.467.702	409.369.871.284	19.600.596.418
3. Hàng tồn kho	147.023.892.756	48.245.409.364	98.778.483.392
4. Tài sản ngắn hạn khác	39.910.071.750	23.733.269.016	16.176.802.734
II. Tài sản dài hạn	415.020.221.073	218.545.798.909	196.474.422.164
1. Các khoản phải thu dài hạn	315.291.350.000	262.650.000	315.028.700.000
2. Tài sản cố định	61.488.259.872	49.940.160.503	11.548.099.369
3. Tài sản dở dang dài hạn	4.712.660.436	4.086.294.510	626.365.926
4. Đầu tư tài chính dài hạn	-	147.837.456.673	(147.837.456.673)
5. Tài sản dài hạn khác	33.527.950.765	16.419.237.223	17.108.713.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.041.137.089.476	726.293.200.771	314.843.888.705

- Tình hình nợ phải trả: Công ty không xuất hiện nợ xấu.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	01/01/2024	Tăng (+), giảm (-)
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	556.464.720.460	279.415.343.067	277.049.377.393
1. Phải trả người bán ngắn hạn	249.931.167.033	68.347.919.309	181.583.247.724
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	42.282.366.252	21.441.093.255	20.841.272.997
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	8.122.073.033	11.379.914.017	(3.257.840.984)
4. Phải trả người lao động	13.260.893.786	2.708.400.004	10.552.493.782
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	46.172.129.765	24.215.620.764	21.956.509.001
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	54.545.455	(54.545.455)
7. Phải trả ngắn hạn khác	10.934.433.777	846.996.710	10.087.437.067
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	181.040.358.837	144.182.106.447	36.858.252.390
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.940.778.937	723.125.666	1.217.653.271
10. Phải trả dài hạn khác	2.000.000.000	2.000.000.000	-
11. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	780.519.040	3.515.621.440	(2.735.102.400)

Năm 2024, DECOFI đã hoàn thiện bộ máy quản lý, xây dựng các chính sách nhân sự phù hợp để kịp thời thích ứng với sự thay đổi của thị trường. Công ty đã và đang triển khai xây dựng bộ quy chuẩn về chức năng, nhiệm vụ cụ thể của từng phòng ban và cá nhân, đảm bảo sự phân công hợp lý, tránh chồng chéo, đồng thời đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số. Mô hình tổ chức này giúp từng phòng ban phát huy tối đa vai trò, góp phần vào sự phát triển chung của DECOFI. Bên cạnh đó, công ty chú trọng tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, hòa đồng, thúc đẩy tinh thần hợp tác vì lợi ích chung. Chính sách đãi ngộ hợp lý được áp dụng nhằm thu hút và duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Công ty cũng định hướng mô hình hoạt động theo hướng phân quyền, trong đó các trưởng phòng và giám đốc khối chủ động triển khai công việc theo định hướng của Ban Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trực tiếp về kết quả hoạt động của phòng ban/đơn vị mình quản lý.

Năm 2024, chính sách quản lý thi công đã có những thay đổi quan trọng. Ban điều hành áp dụng phương án khoán ngân sách nhằm nâng cao vai trò quản lý của giám đốc dự án và chỉ huy trưởng. Để kiểm soát hiệu quả ngân sách, công ty đã thành lập Phòng Kiểm soát Chi phí, chịu trách nhiệm giám sát tài chính cho từng dự án. Đây là bước cải tiến quan trọng giúp công ty tối ưu hóa chi phí, nâng cao hiệu quả tài chính và kiểm soát chặt chẽ lợi nhuận từng công trình.

Công ty tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức, nâng cao vai trò của bộ phận Quản lý chất lượng với nhiệm vụ chính là tinh gọn và hoàn thiện hệ thống quy trình, đảm bảo tính đồng bộ và hiệu quả trong vận hành. Năm 2022, công ty đã tham gia đánh giá và đồng thời đạt được ba chứng nhận tiêu chuẩn quốc tế: **ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 và ISO 45001:2018** do tổ chức URS cấp. Việc áp dụng các tiêu chuẩn này giúp nâng cao năng lực quản lý, tối ưu hóa quy trình vận hành, giảm thiểu rủi ro và hỗ trợ quá trình chuyển đổi số một cách hiệu quả.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thách thức khi thị trường bất động sản chưa thực sự khởi sắc. Tuy nhiên, với thương hiệu vững chắc được xây dựng trong suốt 34 năm, DECOFI vẫn nhận được sự tin tưởng hợp tác từ các chủ đầu tư trong nước tại nhiều dự án trọng điểm ở Long An, Lâm Đồng, Phan Thiết, Nha Trang, Bình Định và các khu vực khác. Với tiềm lực tài chính vững mạnh và kinh nghiệm dày dặn, DECOFI tiếp tục khẳng định vị thế là một điểm sáng trong ngành xây dựng, đồng thời mở rộng hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài nhằm tạo thêm cơ hội phát triển bền vững trong thời gian tới.

Trong năm nay, công ty sẽ tập trung đẩy mạnh thương hiệu DECOFI trên toàn quốc, nâng cao chất lượng công trình, tinh gọn hệ thống quản lý và tăng cường trách nhiệm của các phòng ban. Cụ thể:

- Áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 để nâng cao hiệu quả vận hành.
- Thực hiện chặt chẽ quy trình kiểm soát tiến độ, quy trình bảo hành công trình và ban hành sổ tay hướng dẫn thi công, sổ tay quản lý máy móc thiết bị, giúp đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng cao nhất.
- Ứng dụng phần mềm Enterprise Resource Planning (ERP) để quản lý chi phí từng dự án một cách tự động, minh bạch và hiệu quả.
- Đào tạo nội bộ, nâng cao nhận thức, tư duy phản biện và kỹ năng suy luận cho nhân sự toàn công ty. DECOFI sẽ tiếp tục triển khai Clean Production System, Lean Construction và 5S, giúp tối ưu hóa công việc và nâng cao năng suất lao động.

Bên cạnh việc nâng cao hiệu quả vận hành, DECOFI luôn chú trọng đến chế độ phúc lợi và môi trường làm việc. Công ty cam kết hướng đến xây dựng môi trường làm việc công bằng, thân thiện, minh bạch, lắng nghe và thấu hiểu tâm tư nguyện vọng của nhân sự. Bố trí công việc phù hợp với năng lực của từng cá nhân, đảm bảo sự phát triển lâu dài và bền vững. Đảm bảo việc làm ổn định, phù hợp với chuyên môn và mong muốn của cán bộ công nhân viên trong trung và dài hạn.

DECOFI cũng tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động cộng đồng, đóng góp nhiều hơn cho xã hội trong suốt quá trình hoạt động tại các địa phương. Công ty sẽ mở rộng sự hiện diện tại nhiều tỉnh, thành, nhằm tạo thêm giá trị cho cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện. DECOFI cam kết đồng hành cùng các tổ chức, ban ngành địa phương để hỗ trợ các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn, giúp trẻ em có điều kiện đến trường và góp phần xây dựng một xã hội phát triển bền vững.

- Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2024	Tỷ lệ % tăng, giảm
Doanh thu bán hàng	1.880.000.000.000	1.326.405.070.911	141,74%
Lợi nhuận sau thuế	69.500.000.000	39.384.164.583	176,47%

Để đạt được mục tiêu kế hoạch năm 2025, Công ty tiếp tục tìm kiếm và phát triển các dự án tiềm năng, cụ thể các dự án sau:

CÁC DỰ ÁN KHẢ THI

Stt	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Giá trị dự kiến thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	% thực hiện năm 2025
1	Dự án Kho lạnh - Xưởng II&III	70,58	70,58	100%
2	Dự án Lộc Châu - Nhà liền kề	18,78	18,78	100%
3	Dự án Biển Quê Hương - Nhà liền kề, nhà hàng...	100,27	100,27	100%
4	Dự án Đambri I - Hạ tầng	122,29	116,18	95%

Stt	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Giá trị dự kiến thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	% thực hiện năm 2025
5	Dự án Đambri II - Hạ tầng	29,29	29,29	100%
6	Dự án Charm LH - Hoàn thiện	37,19	37,19	100%
7	Dự án Charm B4 - Gói hầm	5,70	5,70	100%
8	Dự án chung cư Tân Bình - Gói cọc	23,70	23,70	100%
9	Dự án chung cư Tân Bình - Gói hầm	90,00	90,00	100%
10	Dự án SkyPark - PiGroup	917,28	357,74	39%
11	Dự án Simonia Heights	886,40	363,42	41%
12	Dự án NOXH Hàng Hải	263,20	118,44	45%
13	Dự án NOXH Đồng Đa	155,00	46,50	30%
14	Dự án Farm Tâm Hà	20,00	12,00	60%
Tổng cộng		2.739,68	1.389,79	

CÁC DỰ ÁN TIỀM NĂNG

Stt	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Giá trị dự kiến thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	% thực hiện năm 2025
1	Dự án Đạt Gia gói 59 căn, Beach Club,....	9,72	9,72	100%
2	Dự án Đạt Gia gói Condotel	42,80	10,70	25%
3	Dự án Đạt Gia Hotel	34,80	1,74	5%
4	Dự án Di Linh-Hạ tầng giai đoạn 2	90,85	36,34	40%
5	Dự án Charm B4-Gói kết cấu thân	156,00	70,20	45%
6	Dự án Charm B4-Gói hoàn thiện & MEP	150,00	15,00	10%
7	Dự án chung cư Tân Bình-Gói kết cấu thân, hoàn thiện và MEP	700,00	210,00	30%
8	Dự án KingSea-HTKT	9,17	9,17	100%

Stt	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Giá trị dự kiến thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	% thực hiện năm 2025
9	Dự án KingSea-Nhà thấp tầng	4,80	2,40	50%
10	Dự án NOXH Long Vân	10,90	2,73	25%
11	Dự án SkyPark-Pi Group giai đoạn 2	259,20	18,14	7%
12	Các dự án Nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật	175,00	52,50	30%
13	Các dự án dân dụng	171,90	51,57	30%
Tổng cộng		1.815,14	490,21	

- Đầu tư trong năm 2025: Đầu tư máy móc thiết bị, trang thiết bị văn phòng: 72,5 tỷ đồng

Stt	Hạng mục	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Đầu tư máy móc, thiết bị cho Công ty	- Đầu tư trang thiết bị thi công Nhà dân dụng và Công nghiệp	70,0	Xem chi tiết bảng máy móc, thiết bị (*)
2	Đầu tư Nhà văn phòng	Cải tạo văn phòng	0,5	
3	Đầu tư nâng cấp thiết bị, phần mềm Công ty	- Nâng cấp hệ thống máy tính, hệ thống mạng - Áp dụng phần mềm quản lý.	0,5	
4	Đầu tư các hoạt động, quảng bá, maketting	Thông qua các hoạt động quảng cáo, tiếp xúc khách hàng cũ và mới.	1,5	

(*) Bảng chi tiết máy móc thiết bị:

Stt	Hạng mục	Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Cầu tháp	02-03 bộ	7,0	Đã qua sử dụng; chỉ đầu tư khi trúng các dự án cao tầng
2	Vận thăng lồng	04-06 bộ	8,0	

Stt	Hạng mục	Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
3	Hệ coppha nhôm	01-03 bộ	15,0	Đầu tư cấu kiện đứng, thuê cấu kiện ngang; chỉ đầu tư khi trùng các dự án cao tầng
4	Hệ coppha ván, coppha leo, máy móc khác	Theo quy mô dự án	40,0	Đầu tư theo từng giai đoạn

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp nhận toàn phần.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Hoạt động thi công xây dựng tiêu thụ một lượng lớn nước, năng lượng và phát sinh đáng kể khí thải, chất thải. Là một trong những tổng thầu xây dựng với hơn 34 năm kinh nghiệm, DECOFI nhận thức rõ tác động của ngành xây dựng đối với môi trường và xã hội. Do đó, công ty đã xây dựng và triển khai các biện pháp kiểm soát ngay từ giai đoạn tiền thi công nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường. Cụ thể, DECOFI đã và đang thực hiện các giải pháp sau:

- Xây dựng bộ nhận diện thương hiệu công ty gắn liền với các tiêu chí phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.
- Thiết kế hệ thống thoát nước tạm, hệ thống nước sinh hoạt đạt tiêu chuẩn TCVN, đảm bảo xử lý nước thải đúng quy định trước khi thải ra môi trường.
- Phân loại rác thải tại nguồn, triển khai biện pháp xử lý và vận chuyển rác đến khu vực xử lý chuyên dụng; đặc biệt kiểm soát chặt chẽ rác thải nguy hại nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường và sức khỏe con người.
- Ứng dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng, tối ưu hóa công suất hoạt động và tích hợp công nghệ tự động nhằm giảm thiểu mức tiêu thụ điện năng trong quá trình thi công.
- Sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường, bao gồm gạch không nung, tấm tường nhẹ, vật liệu tái chế, phế liệu tái sử dụng... nhằm hạn chế khai thác tài nguyên thiên nhiên và giảm ô nhiễm.
- Xây dựng các quy định, biện pháp kiểm soát chặt chẽ về Sức khỏe – An toàn – Môi trường (HSE) theo tiêu chuẩn TCVN và quy định pháp luật, đảm bảo môi trường làm việc an toàn và lành mạnh.

Với kinh nghiệm thực tiễn, DECOFI không ngừng nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ tối ưu năng lượng trong quá trình thi công. Công ty cũng tích cực tư vấn cho chủ đầu tư về việc sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, cải tiến hệ mặt dựng và giải pháp tiết kiệm năng lượng, giúp tối ưu chi phí trong thi công và vận hành dự án. Những nỗ lực này đã góp phần tạo ra những thay đổi tích cực đối với môi trường và xã hội, thúc đẩy xu hướng phát triển bền vững trong ngành xây dựng.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Tại DECOFI, chúng tôi tin rằng mỗi công trình thành công đều là thành quả của tập thể cán bộ công nhân viên. Do đó, công ty luôn chú trọng chăm lo đời sống và công việc của từng nhân sự, đảm bảo một môi trường làm việc công bằng, chuyên nghiệp và đầy cơ hội phát triển. Công tác nhân sự được đặc biệt đề cao, mỗi nhân viên đều được bố trí công việc phù hợp với năng lực nhằm phát huy tối đa thể mạnh cá nhân, đồng thời góp phần vào sự phát triển chung của công ty. Bên cạnh đó, lộ trình phát triển và thăng tiến cũng được xây dựng rõ ràng, giúp CBCNV có định hướng dài hạn khi đồng hành cùng DECOFI.

Hàng năm, công ty duy trì và mở rộng các chính sách phúc lợi toàn diện theo đúng quy định pháp luật, đồng thời triển khai nhiều hoạt động nội bộ nhằm tăng cường sự gắn kết giữa các thành viên, bao gồm: Chương trình Team Building dành cho toàn thể CBCNV; Tổ chức sinh nhật định kỳ cho nhân viên, tạo không gian gắn kết và động viên tinh thần; Hỗ trợ hiếu hỉ, ma chay không chỉ cho người lao động mà còn cho thân nhân của họ, thể hiện sự quan tâm và đồng hành trong mọi giai đoạn của cuộc sống.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Năm 2024, DECOFI đã triển khai chương trình “Ươm Mầm Xanh” tại huyện đảo Cần Giờ như một phần trong cam kết phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Thông qua hoạt động trồng cây xanh, ươm mầm cây đước và bảo vệ môi trường sinh thái, DECOFI không chỉ góp phần cải thiện chất lượng sống cho cộng đồng địa phương mà còn lan tỏa thông điệp sống xanh, sống có trách nhiệm. Ngoài ra, DECOFI còn tổ chức các hoạt động thăm hỏi, trao quà cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại khu vực công trình đang thi công, thể hiện tinh thần sẻ chia và gắn kết với cộng đồng nơi doanh nghiệp hiện diện. Đây là minh chứng rõ nét cho nỗ lực của DECOFI trong việc đồng hành cùng cộng đồng xây dựng một tương lai xanh, an toàn và phát triển bền vững.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:

- HĐQT đã hoạt động tích cực, tuân thủ các quy định đối với hoạt động của HĐQT, thực hiện chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành (BDH). Tiếp tục tuyển dụng, bổ nhiệm đào tạo các nhân sự có đủ năng lực, tố chất lãnh đạo để xây dựng đội ngũ nhân sự cốt lõi trong bộ máy điều hành để từng bước thực hiện các mục tiêu và kế hoạch đã đề ra.
- Kết quả sản xuất kinh doanh: Năm 2024, dù ngành xây dựng đối mặt nhiều khó khăn, thách thức, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đã đạt được những kết quả khả quan, trong đó doanh thu đạt 1.326,41 tỷ đồng, tỷ lệ 110,53% Kế hoạch đề ra, tăng trưởng 117,01% so với năm 2023. Lợi nhuận sau thuế thực hiện được 39,38 tỷ đồng, tương đương 371,63% lợi nhuận sau thuế năm 2023.
- Công ty thực hiện tốt các quy định hiện hành của Nhà nước và các quy định liên quan.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Trong bối cảnh phải đối mặt với nhiều thách thức và khó khăn trong năm 2024, BDH đã triển khai thực hiện nhiệm vụ với sự linh hoạt và tinh thần quyết tâm cao. Các hoạt động của BDH được thực hiện đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, đồng thời tuân thủ các nghị quyết và quyết định của HĐQT.

a. Triển khai nghiêm túc nghị quyết của Hội đồng quản trị:

BDH đã nghiêm túc và hiệu quả trong việc triển khai các nghị quyết của HĐQT, đảm bảo các mục tiêu và kế hoạch đề ra được thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả cao.

b. Thực hiện tốt nghĩa vụ tài chính và chính sách đối với người lao động:

- BDH đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thuế và các khoản phí đối với ngân sách Nhà nước đúng quy định.
- Công ty thực hiện tốt các chính sách đối với người lao động, bao gồm việc chi trả lương đầy đủ và đúng hạn, nộp bảo hiểm xã hội và y tế đúng quy định, trang bị trang thiết bị làm việc cần thiết và không ngừng cải thiện môi trường làm việc nhằm nâng cao sự hài lòng và hiệu suất làm việc của cán bộ công nhân viên.

c. Duy trì lịch giao ban định kỳ:

BĐH đã duy trì tốt lịch giao ban định kỳ nhằm đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh, rút kinh nghiệm và đề xuất kịp thời các giải pháp giải quyết các vướng mắc trong hoạt động sản xuất. Qua đó, đảm bảo hoạt động sản xuất diễn ra suôn sẻ và hiệu quả.

d. Chế độ báo cáo:

BĐH đã thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo hoạt động định kỳ, báo cáo tài chính và báo cáo thường niên theo đúng quy định của pháp luật và quy chế nội bộ Công ty. Các báo cáo được lập đầy đủ, chính xác và kịp thời, giúp HĐQT và các cổ đông có cái nhìn tổng quan về hoạt động của Công ty.

Nhờ vào sự chỉ đạo sát sao của HĐQT và nỗ lực không ngừng của BĐH cùng toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã vượt qua những khó khăn, hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, tạo tiền đề vững chắc cho việc thực hiện các mục tiêu trong năm 2025 và những năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:

a. Chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh:

Tập trung chỉ đạo sát sao, phối hợp chặt chẽ và giám sát BĐH trong việc triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT sẽ tổ chức các cuộc họp định kỳ để theo dõi tiến độ và đánh giá hiệu quả các biện pháp đã triển khai.

b. Mở rộng thị trường và tìm kiếm đối tác mới:

HĐQT sẽ tiếp tục cùng BĐH xây dựng và thực hiện các giải pháp nhằm tiếp cận và mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Công ty sẽ tìm kiếm thêm các đối tác chiến lược mới, khai thác các cơ hội hợp tác kinh doanh để gia tăng thị phần và nâng cao năng lực cạnh tranh.

c. Đầu tư vào hoạt động Marketing và thương hiệu:

Tăng cường đầu tư vào hoạt động Marketing, quảng bá thương hiệu Công ty qua các kênh truyền thông như Website, mạng xã hội và các nền tảng truyền thông số. Mục tiêu là nâng cao nhận diện thương hiệu và tạo dựng hình ảnh chuyên nghiệp trong lòng khách hàng.

d. Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao:

Tập trung vào việc phát triển lực lượng lao động chất lượng cao, gắn bó và đồng hành lâu dài cùng Công ty. DECOFI sẽ triển khai các chính sách đào tạo, phát triển kỹ năng, thu hút nhân tài và thực hiện các chương trình đãi ngộ cạnh tranh nhằm nâng cao năng lực và động lực làm việc của đội ngũ nhân viên.

e. Đổi mới và đầu tư công nghệ:

Tiếp tục đầu tư và áp dụng các công nghệ tiên tiến trong sản xuất và quản lý. Công ty cam kết tạo điều kiện môi trường làm việc hiện đại, nâng cao hiệu quả và chất lượng làm việc, đồng thời giảm thiểu chi phí và nâng cao sức cạnh tranh.

f. Mục tiêu doanh thu và lợi nhuận:

Phấn đấu đạt được các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận hàng năm cao hơn so với năm trước, đảm bảo sự tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông.

g. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước:

Đảm bảo Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, thuế và các quy định khác theo đúng quy định của pháp luật.

h. Bảo vệ quyền lợi cổ đông và phát triển vốn chủ sở hữu:

Đảm bảo quyền lợi chính đáng của cổ đông thông qua việc minh bạch thông tin và chia sẻ lợi nhuận hợp lý. HĐQT cam kết bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, thực hiện hoạt động kinh doanh đúng theo quy định của pháp luật và hướng tới sự phát triển bền vững.

i. Thực hiện nghị quyết và quyết định:

Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc các nghị quyết, quyết định của HĐQT qua các kỳ họp. Đảm bảo các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ đúng quy định pháp luật có liên quan.

j. Công bố thông tin theo quy định của pháp luật:

Thực hiện việc công bố thông tin minh bạch và đầy đủ theo đúng quy định của Luật Chứng khoán áp dụng cho công ty đại chúng quy mô lớn, đảm bảo cổ đông và các bên liên quan luôn được cập nhật thông tin kịp thời và chính xác.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Thành viên Hội đồng quản trị và nắm giữ cổ phần của từng thành viên:

Họ và tên	Chức danh	Tham gia điều hành/không điều hành	Số CP giữ cuối năm	Tỷ lệ % trên Tổng số cổ phần
1. Ông Phạm Hùng Cường	- Chủ tịch HĐQT	Không điều hành	1.385.000	4,62%
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó Chủ tịch HĐQT	Điều hành		
3. Ông Hoàng Văn Thắng	- Thành viên HĐQT	Không điều hành		
4. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Thành viên HĐQT	Điều hành	15.183	0,05%
5. Ông Hồ Viết Trung	- Thành viên HĐQT	Không điều hành	236.681	0,79%
6. Ông Nguyễn Bá Thọ	- Thành viên HĐQT	Không điều hành		

- Ông Hoàng Văn Thắng không còn là Thành viên HĐQT từ ngày 22/04/2024.

- Ông Nguyễn Bá Thọ là Thành viên HĐQT từ ngày 22/04/2024.

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Thường xuyên giám sát và phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2024:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/2024/NQ-ĐHCD	22/04/2024	Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT về việc tổng kết hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD trong năm 2024; - Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát; - Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023; - Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024; - Thông qua Thù lao, thưởng là lợi ích khác của HĐQT và BKS; - Thông qua danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2024; - Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP); - Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ; - Thông qua Tờ trình sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động v/v bổ sung người đại diện theo pháp luật; - Thông qua phương án thoái vốn khỏi Công ty cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt; Tiếp tục thu hồi các khoản hợp tác đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận và Công ty TNHH Dược liệu xanh và đầu tư mới; - Thông qua tờ trình bầu TV.HĐQT và TV.Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029; - Thông qua danh sách ứng viên được đề cử/ứng cử để bầu TV.HĐQT và TV.Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029; - Thông qua kết quả bầu TV.HĐQT và TV.Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029;
2.	02/2024/NQ-ĐHCD	26/12/2024	Thông qua nội dung: Bổ sung đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 vào Danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2024 đã được ĐHCĐ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 thông qua tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2024.

- Trong năm, Công ty có những biên bản cuộc họp và nghị quyết sau:

Ngày	Nội dung	TV HĐQT tham dự	Hình thức ra văn bản
10/01/2024	Nghị quyết về việc Đầu tư thiết bị công cụ dụng cụ phục vụ thi công tại Dự án Kho lạnh và Dự án Kim Sơn.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 01A/2024/NQ-HĐQT
16/01/2024	Nghị quyết về việc Chi lương tháng 13, thưởng tết Nguyên Đán, hỗ trợ tiền tàu xe, và khen thưởng tập thể cá nhân có nhiều đóng góp tích cực	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 01/2024/NQ-HĐQT

	trong hoạt động Công ty.		
22/02/2024	Quyết định tiếp tục tạm ngưng kinh doanh tại Công ty TNHH MTV Xây dựng DECOFI Hoàng Ân kể từ ngày 01/03/2024 đến hết ngày 28/02/2025.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 02/2024/NQ-HĐQT
29/02/2024	Nghị quyết về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 03/2024/NQ -HĐQT
03/03/2024	Nghị quyết phê duyệt Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 được thực hiện giao dịch và ký kết tất cả các hợp đồng với Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Minh.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 04/2024/NQ -HĐQT
04/03/2024	Thông qua việc điều chỉnh lương Kpis cho cán bộ nhân viên.	4/4	Biên bản họp Nghị quyết 04A/2024/NQ -HĐQT
28/03/2024	Nghị quyết thông qua kế hoạch đầu tư thiết bị-công cụ dụng cụ giai đoạn 2024-2025.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 05/2024/NQ-HĐQT
29/03/2024	Quyết định bổ nhiệm Ông Trần Thuận Lợi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.		Quyết định 06/2024/QĐ-HĐQT
29/03/2024	Nghị quyết thông qua chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 06A/2024/NQ-HĐQT
22/04/2024	Nghị quyết Bầu Ông Phạm Hùng Cường – TV.HĐQT đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 07/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết Bầu Ông Chu Quang Huân – TV.HĐQT đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1.		Biên bản họp Nghị quyết 08/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 kể từ 22/04/2024.		Biên bản họp Nghị quyết 09/2024/NQ-HĐQT
23/04/2024	Nghị quyết thông qua việc giao dịch tại Ngân hàng TMCP Nam Á-Chí nhánh An Đông với hạn mức tối đa là 800 tỷ đồng.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 10/2024/NQ-HĐQT
20/05/2024	Nghị quyết thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 11/2024/NQ-HĐQT

22/05/2024	Nghị quyết thông qua việc mở hạn mức tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn với hạn mức tối đa là 300 tỷ đồng.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 12/2024/NQ-HĐQT
25/05/2024	Nghị quyết về việc Đầu tư thiết bị công cụ dụng cụ cho Dự án Charm Diamond và Dự án Kim Sơn.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 13/2024/NQ-HĐQT
05/06/2024	Nghị quyết về việc chọn Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam là đơn vị soát xét BCTC giữa niên độ tại ngày 30/06/2024 và kiểm toán BCTC cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 và Công ty TNHH MTV Xây dựng DECOFI Hoàng Ân .	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 14/2024/NQ-HĐQT
14/06/2024	Quyết định Thành lập Hội đồng kiểm kê đánh giá chất lượng và Thanh lý tài sản Công ty thời điểm 30/06/2024.		Quyết định 15/2024/QĐ-HĐQT
19/06/2024	Nghị quyết về việc Thu hồi khoản góp vốn hợp tác đầu tư Công ty TNHH Dược liệu Xanh và thực hiện đầu tư mới với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 16/2024/NQ-HĐQT
26/06/2024	Nghị quyết về việc Chuyển nhượng vốn Cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 16A/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết về việc Chấm dứt cử đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt.		Biên bản họp Nghị quyết 16B/2024/NQ-HĐQT
01/07/2024	Nghị quyết về việc Thành lập Liên danh tham dự đấu thầu lựa chọn Nhà thầu thi công.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 17/2024/NQ-HĐQT
15/07/2024	Nghị quyết về việc Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View.	4/4	Biên bản họp Nghị quyết 18/2024/NQ-HĐQT
05/08/2024	Nghị quyết về việc Đầu tư thiết bị - Công cụ dụng cụ cho các Dự án Charm Diamond và Dự án Aspira – Tân Bình.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 19/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết về việc Đầu tư thiết bị - Công cụ dụng cụ cho các Dự án.		Biên bản họp Nghị quyết 20/2024/NQ-HĐQT
12/11/2024	Nghị quyết về việc Tiếp tục thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên Dự án Khu nông thôn kiểu mẫu	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 21/2024/NQ-HĐQT

	Đambri.		
12/11/2024	Nghị quyết về việc ký hợp đồng tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP An Bình.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐQT
29/11/2024	Quyết định miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Trần Thuận Lợi.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 23/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết về việc tiếp tục cho Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI thuê Nhà xưởng của Công ty tại Bình Dương.		Biên bản họp Nghị quyết 24/2024/NQ-HĐQT
29/11/2024	Nghị quyết về việc Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 25/2024/NQ-HĐQT
10/12/2024	Quyết định Thành lập Hội đồng kiểm kê đánh giá chất lượng tài sản Công ty thời điểm 31/12/2024.		Quyết định 26/2024/QĐ-HĐQT
16/12/2024	Nghị quyết Thông qua một số nội dung về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 27/2024/NQ-HĐQT
30/12/2024	Nghị quyết về việc Thanh lý đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 28/2024/NQ-HĐQT
	Nghị quyết về việc Thay đổi đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.		Biên bản họp Nghị quyết 29/2024/NQ-HĐQT

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: không

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: không

2. Ban Kiểm Soát

a. Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

Thành viên Ban kiểm soát và nắm giữ cổ phần của thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức danh	Số CP giữ cuối năm	Tỷ lệ % trên Tổng số cổ phần
1. Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	1.385.000	4,62%
2. Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	0	0%
3. Lê Thị Minh	Thành viên	0	0%
4. Lê Thị Tình	Thành viên	0	0%

- Bà Lê Thị Tình là Thành viên Ban kiểm soát từ ngày 22/04/2024.

- Ông Nguyễn Bá Thọ không còn là Thành viên Ban kiểm soát từ ngày 22/04/2024.

b. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

- Thực hiện giám sát hoạt động tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý điều hành Công ty.

- Giám sát việc thực hiện các các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua.

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2024, bao gồm giai đoạn soát xét báo cáo tài chính bán niên 6 tháng và báo cáo tài chính kết thúc niên độ kế toán.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Họ và tên	Chức danh	Thu nhập và thù lao (VNĐ)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
1. Ông Phạm Hùng Cường	- Chủ tịch HĐQT	311.000.000
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó CT.HĐQT	90.000.000
3. Ông Nguyễn Bá Thọ	- Thành viên HĐQT	60.000.000
4. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Thành viên HĐQT	90.000.000
5. Ông Hồ Viết Trung	- Thành viên HĐQT	90.000.000
BAN KIỂM SOÁT		
1. Bà Trần Thị Bình An	- Trưởng Ban kiểm soát	212.000.000
2. Bà Lê Thị Minh	- Thành viên BKS	102.000.000
3. Bà Lê Thị Tình	- Thành viên BKS	24.000.000
4. Ông Nguyễn Bá Thọ	- Thành viên BKS	55.000.000
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		
1. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Tổng giám đốc	1.667.826.245
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó Tổng giám đốc	1.473.735.170
3. Ông Trần Thuận Lợi	- Phó Tổng giám đốc	264.232.016
4. Ông Lê Thanh Tùng	- Giám đốc Tài chính	662.804.150
5. Ông Dương Đình Tâm	- Kế toán trưởng	774.934.632

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Nguyễn Minh Tâm	Người nội bộ	0	0	15.183	0,05%	Mua cổ phiếu

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

Người nội bộ	Mối quan hệ	Nội dung	Giá trị giao dịch (VNĐ)
Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	137.640.524.586
Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỹ Nguyên Mới	Bên liên quan	- Thi công xây dựng - Thuê văn phòng - Tiền điện thi công - Mua công cụ dụng cụ	175.408.111.907 21.645.346 223.290.061 55.050.505
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	- Thi công xây dựng - Góp vốn đầu tư	427.054.890 160.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	- Thi công xây dựng - Chuyển nhượng vốn	14.441.603.001 150.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	- Phí dịch vụ tư vấn	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	- Thuê văn phòng	123.002.579
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	55.330.968.913
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	- Góp vốn đầu tư - Tạm ứng thi công	155.000.000.000 9.376.263.981
Công ty Cổ phần Định giá và Tư vấn Useful	Bên liên quan	- Phí thẩm định tài sản - Mua xe ô tô	2.727.273 118.333.334

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty luôn tuân thủ các quy định hiện hành.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán: Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

2. Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán.

Quý cơ quan đơn vị, các Quý cổ đông và nhà đầu tư vui lòng đến trang web của Công ty: www.decofi.vn để xem toàn văn báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

Trân trọng!

Tp Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2025
ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN MINH TÂM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness
-----ooOoo-----

Name of listing company:
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1 (DECOFI)



Stock code: DCF

ANNUAL REPORT

YEAR: 2024

ANNUAL REPORT

(Promulgated with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on securities markets)

I. CORPORATE INFORMATION:

1. General information:

- **Securities name** : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**
- **English name** : Design and Construction Joint Stock Company No.1
- **Abbreviation** : DECOFI
- **Stock code** : DCF
- **Logo** :



- **Business registration certificate:** No 0301248798 issued by the Department of Planning and Investment of HCMC for the first time on July 14, 2003, registered for the 13th change on October 2, 2023.
- **Charter capital** : 300.000.000.000 VND
- **Investment capital** : 300.000.000.000 VND
- **Address of headoffice:** 28 Mac Dinh Chi Str, Da kao Ward, Dist 1, HCMC
- **Phone number** : 028.38230276
- **Fax** : 028.38225050
- **Email** : contact@decofi.vn
- **Website** : www.decofi.vn

2. Formation and development process

- * The predecessor of DECOFI is the Dau Tam Design and Construction Survey Enterprise, established on September 12, 1990
- * On December 31, 1992, the name of the Dau Tam Design and Construction Survey Enterprise was changed to the Dau Tam Design and Construction Survey Company.
- * On November 21, 1994, it was further renamed to Construction and Design Company No. 1, a Grade I state-owned enterprise directly under the Ministry of Agriculture and Rural Development.
- * In 2003, following the policy of equitizing state-owned enterprises, Construction and Design Company No. 1 transformed into Design and Construction Joint Stock Company No. 1 (DECOFI) under Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21, 2003. The Ministry of Agriculture and Rural Development held 10% of the capital.
- * In 2005, the Ministry of Agriculture and Rural Development and the Ministry of Finance conducted a public auction to divest the remaining 10% state-owned capital.
- * In 2007, DECOFI established a branch in Ba Tri Hamlet, Tan Hiep Commune, Tan Uyen District, Binh Duong Province, under Decision No. 5737/QĐ-UBND dated December 25, 2007. The branch was officially dissolved on March 24, 2023.
- * DECOFI registered as a public company on May 12, 2007.

* In 2012, DECOFI established Hung Phu Steel Structure and Construction Company Limited (now DECOFI Steel Structure Ltd under Decision No. 17/2012/QĐ-HC/HĐQT dated July 9, 2012, DECOFI owns 100% of the capital

- Resolution of the BOD No.02/2023/NQ-HĐQT dated January 12, 2023 decided to transfer 51% of the capital contribution at DECOFI Steel Structure Ltd. On January 14, 2023 the Company completed the capital transfer.

- Resolution of the BOD No.37/2023/NQ-HĐQT dated September 25, 2023 decided to transfer 49% of the capital contribution at DECOFI Steel Structure Ltd. On October, 2023 the Company completed the capital transfer

* In 2013, DECOFI restructured the enterprise and established 2 more member companies, DECOFI owned 100% of the capital:

- Phuc An Thinh Construction LTD according to Decision No.18/2013/QĐ-HC/HĐQT dated November 14, 2013. (100% of Charter capital transferred to Mr. Le Chi Trung from July 1st, 2018)

- DECOFI- Hoang An Construction Ltd according to Decision No. 17/2013/QĐ-HC/ HĐQT dated November 14th, 2013.

* In 2014 Registered securities and was granted a securities code at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation since February 25, 2014.

* In August 2023, DECOFI purchases 15 million shares of Eras Da Lat Investment JSC (holding 42.86% of charter capital) according to Resolution No 33/2023/NQ-HĐQT dated August 16th 2023. Resolution No 16A/2024/NQ-HĐQT dated June 26th,2024 decided to transfer 100% of the equity capital at Eras Da Lat Investment Joint Stock Company. On July 22, 2024, the Company completed the capital transfer.

3. Increase capital process:

	Time	Increase charter capital process	Charter capital after issuance	Legal basis and form of issuance
Begin	21.03.2003		22.690.000.000	- Decision on establishment No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21 st , 2003.
1st	12.08.2005	6.115.300.000	28.805.300.000	- Decision No.10/2005/QĐ-TC/HĐQT according to the Resolution of the General Meeting of Shareholders to pay dividends in shares to existing shareholders
2nd	01.10.2005	10.031.500.000	38.836.800.000	- Decision No 08/2005/QĐ-TC/HĐQT dated August 09 th ,2005 on issuing shares according to the Resolution of the General Meeting of Shareholders to supplement business capital; - Decision No 13/2005/QĐ-TC/HĐQT dated October 01 st ,2005 on the summary of the stock issuance.
3rd	27.03.2008	9.968.500.000	48.805.300.000	- Decision No 07/2008/QĐ-TC/HĐQT dated March 27 th ,2008 according to the Resolution of the General Meeting of Shareholders to pay dividends in shares to existing shareholders.

	Time	Increase charter capital process	Charter capital after issuance	Legal basis and form of issuance
4th	04.02.2021	101.194.700.000	150.000.000.000	- Resolution No.29A/2020/NQ-HĐQT dated November 15 th , 2020 on issuance of individual shares according to the Resolution of the 2 nd Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2020; - Resolution No.01/2021/ NQ-HĐQT dated February 05 th , 2021 on the results of the private offering of shares
5th	03.08.2023	150.000.000.000	300.000.000.000	- Resolution No 38/2022/NQ-HĐQT dated November 11 th , 2022 on the issuance of the private of shares according to the Resolution of the 1st Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2022; - Resolution No. 32/2023/ NQ-HĐQT dated August 03 rd , 2023 on the results of the private offering of shares

4. Business lines and locations

* Main business lines: Construction of civil and industrial works, factory leasing

Registered securities and granted securities codes at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation since February 25, 2014

* Locations: Mainly concentrated in Ho Chi Minh City, Long An, Binh Duong, Lam Dong, Binh Thuan, Binh Dinh and other provinces nationwide.

5. Information on Governance Model, Business Organization, and Management Structure:

General Shareholders' Meeting:

The General Shareholders' Meeting (GSM) is the highest authority of the Company responsible for deciding on matters related to organizational operations, business activities, development investments, amendments to the Company's Charter, and other issues as stipulated in the Charter. The GSM elects the Board of Directors, the Supervisory Board, and determines the Company's organizational structure.

Board of Directors (BOD):

The Board of Directors is the Company's management body, holding full authority to act on behalf of the Company to decide on all matters concerning the Company's objectives and interests, except those within the GSM's jurisdiction. The BOD supervises the Chief Executive Officer (CEO) and other executives. The rights and duties of the BOD are defined by law, the Company's Charter, internal regulations, and GSM resolutions

Supervisory Board (SB):

The Supervisory Board is an agency under the GSM, elected by the GSM. The SB's role is to inspect the legality and reasonableness of the Company's business activities and financial reporting. The SB operates independently from the BOD and the CEO.

Office of the Board of Directors:

The Office operates under the assignment and direct direction of the Board of Directors.

a- Dependents Units under the Company:

Branch Of Construction And Design Joint Stock Company No. 1

Factory: Located at DH 423, Ba Tri quarter, Tan Hiep Ward, Tan Uyen town, Binh Duong province.

Field of operation: Production of welded steel mesh, processing and installation of steel trusses, production of iron doors, construction of electrical systems, etc....

Form of Operation: Accounting dependent on the parent company.

The factory has been leased, so the Company has carried out procedures to dissolve the Branch in Binh Duong. On March 24, 2023, the dissolution process was completed by regulations.

b- Subsidiaries and Affiliates of the Company:

b.1 Decofi Steel Structure One Member Company Limited

Headquarters: 28 Mac Dinh Chi Str, Da kao Ward, Dist 1, HCMC

Charter capital: 15.000.000.000 VND

Main business lines: Construction and installation, production of steel structures, design and construction of electrical systems.

Ownership ratio of the parent company: 100%

➤ **Transfer of capital contribution:**

- According to Resolution No. 02/2023/NQ-HĐQT dated January 12, 2023 of the BOD, the Company decided to transfer 51% of its capital contribution at DECOFI Steel Structure One Member Co., Ltd. On January 14, 2023, the transfer process was completed, the Company changed from a subsidiary to an affiliated company and changed its name to DECOFI Steel Structure JSC with a charter capital of 12 billion VND.

- According to Resolution No. 37/2023/NQ-HĐQT dated September 25th, 2023. The BOD decided to transfer all (100%) of the contributed capital at DECOFI Steel Structure Joint Stock Company. On October 2, 2023, the transfer process was completed

b.2 Decofi - Hoang An Construction One Member Company Limited

Headquarters: 28 Mac Dinh Chi Str, Da kao Ward, Dist 1, HCMC

Charter capital: 15.000.000.000 VND

Main business lines: construction and installation, design and construction of water supply and drainage systems and fire protection systems for buildings.

Ownership ratio of the parent company: 100%

b.3 Eras Da Lat Investment Joint Stock Company

Headquarters: 765 National Highway, Loc Chau Ward, Bao Loc, Lam Dong province.

Charter capital: 350.000.000.000 đồng

Main business: Real estate business, land use rights of owners, users or tenants

Ownership ratio of the company: 42,86%

Resolution 16A/2024/NQ-HĐQT dated June 26, 2024 decided to transfer 100% of the equity capital at Eras Da Lat Investment JSC. On July 22, 2024, the Company completed the capital transfer

Overcoming a challenging 2024 in the construction industry, **DECOFI** has remained steadfast in its goals, achieved notable results, and is fully prepared for upcoming projects. These accomplishments are the result of the relentless efforts of the entire team of staff and workers.

In the coming period, the real estate market is forecasted to enter a phase of recovery and strong growth. Anticipating this trend, **DECOFI** has proactively prepared resources to be ready for integration and breakthrough in the new phase.

As Vietnam continues to deepen its global integration, the demand for infrastructure development, as well as industrial real estate including factories, warehouses, seaports, and more continues to rise. Building on a solid foundation developed over 34 years, **DECOFI** remains committed to construction as its core business, playing a central role in the company's revenue and profit structure. In addition, the Executive Board is also researching and considering expansion into potential new sectors, based on existing capabilities and experience.

As a leading general contractor, **DECOFI** has firmly established its position through a wide portfolio of high-quality projects across the country. Leveraging its extensive experience and a continuous learning mindset, the company continues to strengthen its communications efforts and expand its presence in key economic regions such as Ho Chi Minh City, Lam Dong, Phan Thiet, Nha Trang, and Binh Dinh.

As we step into a new decade, the rise of technology and digital transformation poses significant challenges for the construction sector. This marks a golden opportunity for **DECOFI** to restructure, streamline, and enhance our enterprise management systems through the adoption of advanced technologies and international standards such as Enterprise Resource Planning (ERP), ISO Standards, Clean Production System (CPS), Lean Construction, and 5S methodology, all aimed at improving operational efficiency.

In parallel, **DECOFI** places strong emphasis on internal training, succession planning, and optimizing management costs to drive sustainable growth and maximize shareholder value.

To meet the increasing demands for quality, technical excellence, workplace safety, and timely delivery at large-scale projects, **DECOFI** remains committed to developing a high-quality workforce. We continuously improve our employee welfare policies to attract and retain experienced, dedicated professionals. At the same time, the company organizes specialized training programs and knowledge-sharing initiatives to enhance the skills and expertise of our entire staff—laying a solid foundation for the company's long-term sustainable development.

7. Risks:

Currently, the real estate market is gradually improving but still faces many challenges, especially the financial problems of projects. This is a major concern for both investors and construction companies. However, with a solid financial foundation and careful preparation, **DECOFI** has a competitive advantage over many other businesses, ready to adapt to market fluctuations.

In the era of technology 4.0, digital transformation is not only a trend but also a vital factor to enhance domestic and international competitiveness. The coming time will be a key stage for applying technology in business management and operation. Besides opportunities, **DECOFI** also faces many challenges.

- Human resources: Staffs and employees must continuously enhance their skills, particularly in management and the application of technology within the construction industry.
- Investment cost: The digital transformation process requires substantial financial resources to implement the advanced technological solutions.

- Strategic vision: The leadership must have innovative thinking, quickly adapt to market trend to orient sustainable development for the business.

II. PERFORMANCE STATEMENT IN 2024

1. Production and business performance

Some indicators on the 2024 Financial report:

Unit: VND

Items	Plan 2024	Perform 2024	Perform 2023	% 2024/2023
Sales revenue	1.200.000.000.000	1.326.405.070.911	611.228.355.791	217,01%
Profit after tax	46.000.000.000	39.384.164.583	10.597.688.473	371,63%
Total Asset		1.041.137.089.476	726.293.200.771	143,35%
Liabilities		556.464.720.460	279.415.343.067	199,15%
Equity		484.672.369.016	446.877.857.704	108,46%

2. Human Resources

a. List of Executive Board:

List of General Director, CFO, Chief Accountant and shares held by each member:

Full name	Position	Proficiency	Number of shares owned at the end of the period	Percentage of total shares
1. Mr. Nguyen Minh Tam	General Director	Bachelor's Degree	15.183	0,05%
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy General Director	Bachelor's Degree	0	0%
3. Mr. Tran Thuan Loi	Deputy General Director	Bachelor's Degree	0	0%
4. Mr. Le Thanh Tung	CFO	Bachelor's Degree	0	0%
5. Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Bachelor's Degree	0	0%

b. Changes of the Executive Board

Mar 29th, 2024 Decision to appoint Mr. Tran Thuan Loi to the position of Deputy General Director.

Nov 29th, 2024 Decision to dismiss Mr. Tran Thuan Loi from the position of Deputy General Director

c. Average total number of employees for the year: 232 people

Included:

- Bachelor's degree or higher education level: 193 people
- Diploma and vocational certificate levels: 31 people
- Technical staff and other staff: 08 people

➤ Salary, Bonus, and Employee Welfare Policies

- The Company's salary and bonus policies are implemented in accordance with its wage regulations, salary scales, and internal working regulations as approved by the Board of Director.

- On a monthly, quarterly, and annual basis, the Executive Board evaluates each employee's KPI performance to ensure performance-based compensation, thereby encouraging initiative, creativity, and improved work efficiency.
- At year-end, the Salary Council convenes to review and approve adjustments to base salaries in accordance with the registered salary scale, aiming to incentivize long-term employee commitment to the Company.
- The Company places strong emphasis on occupational safety, providing full protective gear, safety tools, and equipment. Regular health check-ups are organized, and the best possible welfare policies are maintained to ensure the well-being of all employees.

3. Investment situation and project implementation status:

a. Major investment:

- To meet the demands of constructing high-rise buildings and supporting other operational activities, the Company made investments in fixed assets during 2024, including:
 - o 5 tower cranes about 15 billion VND;
 - o Containers about 1,2 billion VND;
 - o Cars about 118 billion VND;
 - o Formwork scaffolding, tools, equipment about 34 billion VND.
- Investment cooperation of 160 billion VND with Ky Nguyên Construction and Investment Development Co., Ltd to implement the Model Rural Residential Area in Dambri project (Phase 1) in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong province
- Investment cooperation of 155 billion VND with Green View Investment and Development Co., Ltd to implement the Green View Model Rural Residential Area project in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong province

b. Subsidiaries: Overview of Operation, Financial Situation, and Business results:

DECOFI Hoang An Construction one member Co., Ltd is currently inactive.

4. Financial Situation – Data according to the consolidated the Company's financial statements:

a. Financial Situation

Unit: VND

Items	2024	2023	% 2024/2023
Total Asset Value	1.041.137.089.476	726.293.200.771	143,35%
Net Revenue	1.326.405.070.911	611.228.355.791	217,01%
Profit from operations	109.128.926.079	67.161.260.179	162,49%
Financial revenue	97.972.493	110.528.933	88,64%
Expense finance	8.914.786.699	35.559.879.093	25,07%
<i>In which: Interest expense</i>	<i>8.914.786.699</i>	<i>34.031.495.582</i>	<i>26,20%</i>
Profit or loss in associated companies	2.162.543.327	(2.162.543.327)	
Selling expenses	594.949.485	441.236.272	134,84%
General and administrative expenses	52.227.255.869	34.854.121.198	149,85%
Net profit from business operations	49.652.449.846	(5.745.990.778)	
Other profits and losses	367.168.603	26.181.677.760	1,40%
Profit before tax	50.019.618.449	20.435.686.982	244,77%
Profit after tax	39.384.164.583	10.597.688.473	371,63%
Earning per share	1.024	424	241,51%
Dividend yield ratio	The GSM decision	0	

b. Main financial indicators

Items	2024	2023
1. Liquidity		
+ Current Ratio (Current Assets/Current Liabilities)	1,13	1,85
+ Quick Ratio (Current Assets - Inventory/ Current Liabilities)	0,87	1,68
2. Capital structure index		
+ Debt/Total Assets Ratio	0,53	0,38
+ Debt/Equity Ratio	0,38	0,33
+ Current Assets/Total Assets	0,60	0,70
+ Fixed Assets/Total Assets	0,06	0,07
3. Operating Capacity Indicators		
+ Inventory turnover (Cost of Good Sold/ Average Inventory)	12,47	9,49
+ Net Sales/Total Assets	1,27	0,84
4. Profitability Indicators		
+ Profit after tax/Net revenue	2,97%	1,73%
+ Profit after tax/Equity	8,13%	2,37%
+ Profit after tax/Total assets	3,78%	1,46%
+ Profit before tax/Net revenue	3,77%	3,34%

5. Shareholders structure and changes in the owner's investment capital:

a. Shares

Total number of shares: 30.000.000 shares

Type of shares outstanding: common share

b. Shareholders Structure: at March 24th, Total: 210 shareholders

- State shareholders: None

- Shareholders are legal entities: 04 units, owns 11.249.129 shares, accounting for 37,50%

- Individual shareholders: 206 people, owns 18.750.871 shares, accounting for 62,50%

In which: The foreign shareholder 01 person, owns 2.513 shares, accounting for 0,008%

Information about the foreign shareholders: 1 shareholder

1. Shareholder name: **Damon Tran**

National: Germany

Address: Khanh Hoi Apartment, 5-4 Van Don wharf, Dist 4, HCMC

Number of owner shares: 2.513 shares

Ownership ratio: 0,008%

+ Major shareholder – holding 5% or more of the total shares:

02 shareholders, own 10.119.470 shares, accounting for 33,73%

+ Shareholders – holding from 1% to 5% of total shares:

14 shareholders, own 18.849.779 shares, accounting for 62,83%

+ Shareholders – holding below 1% of total shares:

194 shareholders, own 1.030.751 shares, accounting for 3,44%

c. Owner's equity change situation:

Unit: VND

	Time	Increase charter capital process	Charter capital after issuance	Form of issuance
Begin	21/03/2003		22.690.000.000	
1st	12/08/2005	6.115.300.000	28.805.300.000	Pay dividends in shares to existing shareholders.
2nd	01/10/2005	10.031.500.000	38.836.800.000	Issue shares.
3rd	27/03/2008	9.968.500.000	48.805.300.000	Pay dividends in shares to existing shareholders.
4th	04/02/2021	101.194.700.000	150.000.000.000	Private placement of shares.
5th	03/08/2023	150.000.000.000	300.000.000.000	Private placement of shares.

d. Treasury stock transactions: none

e. Other securities: none

6. Report on the company's environmental and social impact:

a. Environmental impacts

As a business operating in the construction sector, DECOFI is well aware of the industry's impacts on the environment, especially the noise and dust issues arising during the construction process. Therefore, the control of environmental pollution and noise is always identified by the Company's Board of Directors as one of the top priorities in the strategy of building a green - clean - beautiful environment. Currently, DECOFI is applying the ISO 14001:2015 standard (Environmental Management System) to build and implement comprehensive processes, including:

- Identify and assess environmental impacts
- Propose and implement control measures
- Prevent and mitigate environmental risks

Realizing that environmental protection requires the cooperation of all employees, DECOFI not only provides control solutions but also focuses on environmental awareness training. The company regularly organizes training sessions, disseminates knowledge and environmental standards to improve the thinking and responsibility of each individual, thereby creating sustainable changes in actions and awareness of environmental protection.

b. Material Management:

In the construction industry, material costs account for 50–60% of the total project expenses. Therefore, managing and optimizing material resources is a core aspect of DECOFI's cost management strategy. To ensure price stability and material quality, the company has established a network of suppliers and strategic partners committed to providing materials at optimal prices

while minimizing price fluctuations. All materials used comply with VN technical standards, meeting requirements for quality and durability.

To enhance material utilization efficiency, DECOFI has researched and implemented various improvement measures, such as:

- Utilizing non-fired bricks and Acotec wall panels instead of traditional fired bricks to minimize environmental impact.
- Replacing traditional wooden formwork with aluminum formwork, which can be reused over 30 times, reducing costs and construction waste.
- Prioritizing recyclable materials that are cost-effective while ensuring high durability.

In addition, to control and optimize material quantities, DECOFI applies material wastage standards at construction sites, issued by the Cost Control Department. The organization of construction teams and subcontractors follows strict procedures to minimize losses. The company also enforces stringent policies to address cases of material wastage, ensuring the highest levels of construction progress and quality.

c. Energy Consumption:

Construction activities at DECOFI require high energy consumption, mainly from the operation of equipment such as tower cranes, hoists, lighting systems, signage, trucks, and cranes. To optimize energy usage while ensuring construction progress, DECOFI implements detailed construction plans for each site, closely monitoring equipment operation to minimize unnecessary fuel consumption

d. Water Consumption:

In construction activities, water consumption is significant and poses risks of environmental pollution if not strictly controlled. Therefore, DECOFI places special emphasis on monitoring and managing environmental impacts right from the preparation stage of construction. At each project site, DECOFI implements water management and conservation measures, including:

- Designing temporary drainage systems to quickly collect and remove surface water, preventing stagnation.
- Treating domestic wastewater from construction sites in compliance with VN standards before releasing it into the environment.
- Sorting, storing, and transferring waste from construction activities (including hazardous waste) to authorized processing units as per regulations.
- Reusing or processing scrap materials: After classification, unusable scrap is either transferred to company warehouses or sold to minimize waste.
- Installing wastewater filtration systems before connecting to local drainage networks.
- Collaborating with relevant units to dredge and maintain drainage systems periodically, ensuring their efficiency.
- Regularly maintaining and managing hazardous materials and chemicals to ensure labor and environmental safety.

Most importantly, individual awareness plays a critical role in water conservation. Therefore, DECOFI organizes regular awareness-raising and training sessions for all employees to promote water resource protection, fostering a green, clean, and sustainable work environment.

e. Compliance with environmental protection laws:

In addition to developing technology and techniques, the Company's Board of Directors always focuses on building a green, clean, beautiful and safe working environment, while aiming to develop environmentally friendly construction works, strictly complying with environmental protection laws

By applying ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and ISO 45001:2018 standards, the company has built a comprehensive environmental management system, from identifying and controlling environmental issues to complying with strict legal requirements. Thanks to that, the company not only proactively prevents risks and losses related to environmental incidents but also ensures effective management of hazardous waste.

H.S.E (Health – Safety – Environment) activities are implemented and strictly controlled at all construction sites, ensuring full compliance with environmental regulations. In addition, the application of the 5S standard (Sort – Set in order – Shine – Standardize – Sustain) is strictly implemented, contributing to reducing pollution in the working environment, protecting the health of workers and reducing impacts on the surrounding area.

f. Employee related policies:

Over the past 34 years, DECOFI has created jobs for thousands of workers and engineers across the country. The company always focuses on arranging jobs that are suitable to the capacity of each employee, in order to create conditions for employees to stay long-term and maximize their potential.

Working at DECOFI, all employees work in a fair, dynamic and creative environment. The company values respect and listens to employees' opinions, thereby creating a corporate culture of solidarity, where each individual is clearly aware of their important role in the common development. All efforts and contributions of employees are recognized and rewarded promptly, becoming a driving force to help employees be excited about their work and ready to take on new challenges.

In addition, DECOFI always cares about the lives and welfare of employees through practical policies such as: organizing annual team building tours, periodic health check-ups, ensuring full insurance coverage, organizing internal events such as group birthdays at the construction site, supporting happy and funeral events for employees and their relatives.

g. Report on corporate social responsibility to local communities

Each year, DECOFI collaborates with community organizations and charity clubs to organize philanthropic programs, providing support to underprivileged students and assisting people in remote and disadvantaged areas.

In addition, the Company maintains regular cooperation with local authorities in areas where it operates construction projects or offices. Through this collaboration, DECOFI actively participates in community engagement activities, contributing positively to local and social development.

h. Report on green capital market activities in accordance with State Security Commission of Vietnam (SSC)

III. EXECUTIVE BOARD'S REPORT AND PERFORMANCE EVALUATION

1. Assessment of Business Performance:

- Revenue in 2024 is VND 1,326.41 billion, reaching 110.53% of the annual plan approved at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, up 117.01% year-on-year
- Profit before tax is VND 39.38 billion, reaching 85.61% of the plan, up 271.63% year-on-year

2. Financial situation

- **Assets Overview:** The Company's asset figures for the year 2024 are as follows

Unit: VND

Items	31/12/2024	01/01/2024	Increase (+), Decrease (-)
I.Current assets	626.116.868.403	507.747.401.862	118.369.466.541
1. Cash and cash equivalents	10.212.436.195	26.398.852.198	(16.186.416.003)
2. Accounts receivable - short term	428.970.467.702	409.369.871.284	19.600.596.418
3.Inventories	147.023.892.756	48.245.409.364	98.778.483.392
4.Other current assets	39.910.071.750	23.733.269.016	16.176.802.734
II.Long-term asset	415.020.221.073	218.545.798.909	196.474.422.164
1.Account receivable - long -term	315.291.350.000	262.650.000	315.028.700.000
2.Fixed assets	61.488.259.872	49.940.160.503	11.548.099.369
3.Long-term work in progress assets	4.712.660.436	4.086.294.510	626.365.926
4.Long-term financial investment	-	147.837.456.673	(147.837.456.673)
5.Other non-current assets	33.527.950.765	16.419.237.223	17.108.713.542
TOTAL ASSETS	1.041.137.089.476	726.293.200.771	314.843.888.705

- **Liabilities Overview:** The Company has no bad debt.

Unit: VND

Items	31/12/2024	01/01/2024	Increase(+), Decrease (-)
LIABILITIES	556.464.720.460	279.415.343.067	277.049.377.393
1.Short-term payables to suppliers	249.931.167.033	68.347.919.309	181.583.247.724
2.Short-term advances from customers	42.282.366.252	21.441.093.255	20.841.272.997
3.Taxes payable to State Treasury	8.122.073.033	11.379.914.017	(3.257.840.984)
4.Payables to employees	13.260.893.786	2.708.400.004	10.552.493.782
5.Short-term accrued expenses	46.172.129.765	24.215.620.764	21.956.509.001
6. Short-term unearned revenue	-	54.545.455	(54.545.455)
7.Other short-term payables	10.934.433.777	846.996.710	10.087.437.067
8.Short-term borrowings and finance lease liabilities	181.040.358.837	144.182.106.447	36.858.252.390
9.Bonus and welfare fund	1.940.778.937	723.125.666	1.217.653.271
10.Other long-term payables	2.000.000.000	2.000.000.000	-
11.Long-term borrowings and finance lease liabilities	780.519.040	3.515.621.440	(2.735.102.400)

In 2024, DECOFI completed the restructuring of its management system and developed appropriate human resource policies to promptly adapt to market changes. The Company has been implementing a comprehensive framework defining the specific functions and responsibilities of each department and individual, ensuring clear division of duties, minimizing overlap, and meeting the demands of digital transformation.

This organizational model enables each department to maximize its role and contribute effectively to DECOFI's overall development. In parallel, the Company emphasizes building a professional and harmonious working environment that fosters collaboration for mutual benefit. A competitive and fair compensation policy has been applied to attract and retain high-quality human resources, forming a solid foundation for the Company's sustainable growth.

The Company has also adopted a decentralized operating model, in which department heads and division directors are empowered to proactively implement tasks in alignment with the Executive Board's strategic direction. They are held directly accountable for the performance and results of the departments or units under their management.

In 2024, the construction management policy has undergone important changes. The Executive Board has applied a budget allocation plan to enhance the management role of project directors and commanders.

To effectively control the budget, the company has established a Cost Control Department, responsible for financial supervision of each project. This is an important innovation that helps the company optimize costs, improve financial efficiency and strictly control the profits of each project.

The company continues to improve its organizational structure, enhance the role of the Quality Management Department with the main task of streamlining and perfecting the process system, ensuring consistency and efficiency in operation. In 2022, the company participated in the assessment and simultaneously achieved three international standard certifications: **ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and ISO 45001:2018** issued by URS. The application of these standards helps improve management capacity, optimize operating processes, minimize risks and effectively support the digital transformation process.

4. Future Development Plans:

The year 2024 will continue to be a challenging one as the real estate market has yet to show significant improvement. However, with a solid reputation built over 34 years, DECOFI remains a trusted partner of domestic investors in key projects across Long An, Lam Dong, Phan Thiet, Nha Trang, Binh Dinh, and other regions. Backed by strong financial resources and extensive experience, DECOFI continues to assert its position as a prominent figure in the construction industry while expanding collaboration with foreign investors to create additional opportunities for sustainable development in the future.

This year, the company will focus on enhancing the DECOFI brand nationwide, improving construction quality, streamlining management systems, and reinforcing departmental accountability. Specifically:

- Implementing the ISO 9001:2015 quality management system to improve operational efficiency.

- Strictly enforcing procedures for progress control, warranty processes, and issuing construction and equipment management manuals to ensure the highest technical standards and quality.
- Applying Enterprise Resource Planning (ERP) software to manage project costs in an automated, transparent, and efficient manner.
- Conducting internal training to enhance awareness, critical thinking, and reasoning skills among company staff. DECOFI will also continue deploying the Clean Production System, Lean Construction, and 5S methods to optimize workflows and increase productivity.

In addition to improving operational efficiency, DECOFI places great emphasis on employee benefits and the working environment. The company is committed to building a fair, friendly, and transparent workplace where the concerns and aspirations of employees are listened to and understood. Job assignments are tailored to each individual's abilities, ensuring long-term and sustainable development. The company guarantees stable employment that aligns with the expertise and aspirations of its employees in both the medium and long term.

DECOFI also continues to enhance its community activities, contributing more to society throughout its operations in local areas. The company will expand its presence in various provinces and cities to create additional value for communities through charitable programs. DECOFI is committed to partnering with organizations and local authorities to support underprivileged families, help children access education, and contribute to building a sustainably developed society

- Plan targets for 2025

Unit: VND

Items	Plan 2025	Perform 2024	Percentage increase, decrease
Sale revenue	1.880.000.000.000	1.326.405.070.911	141,74%
Benefit profit after tax	69.500.000.000	39.384.164.583	176,47%

To achieve the 2025 plan goals, the Company continues to seek and develop potential projects, specifically the following projects:

FEASIBLE PROJECTS

No.	Project/Construction Item	Contract value (billion VND)	Estimated value in 2025 (billion VND)	% completion
1	Project ... Cold Storage - Workshop II&III	70,58	70,58	100%
2	Loc Chau project - House immediately adjacent	18,78	18,78	100%
3	Homeland Sea project - Townhouse, restaurant...	100,27	100,27	100%
4	Dambri I project – Infrastructure	122,29	116,18	95%

No.	Project/Construction Item	Contract value (billion VND)	Estimated value in 2025 (billion VND)	% completion
5	Dambri II project – Infrastructure	29,29	29,29	100%
6	Charm Long Hai project - Completed	37,19	37,19	100%
7	Charm B4 project - Package tunnel	5,70	5,70	100%
8	Tan Binh Apartment - Package pile	23,70	23,70	100%
9	Tan Binh Apartment - Package tunnel	90,00	90,00	100%
10	Sky Park project – Pi Group	917,28	357,74	39%
11	Simonia Heights project	886,40	363,42	41%
12	Maritime Social Housing project	263,20	118,44	45%
13	Dong Nai social housing project	155,00	46,50	30%
14	Farm Tam Ha project	20,00	12,00	60%
Summary		2.739,68	1.389,79	

POTENTIAL PROJECTS

No.	Project/Construction Item	Contract value (billion VND)	Estimated value in 2025 (billion VND)	% completion
1	Dat Gia project – package of 59 units, Beach Club....	9,72	9,72	100%
2	Dat Gia project – Condotel package	42,80	10,70	25%
3	Dat Gia’s hotel project	34,80	1,74	5%
4	Di Linh project – Infrastructure system phase 2	90,85	36,34	40%
5	Charm B4 project - Main structural package	156,00	70,20	45%
6	Charm B4 project - Finishing works & MEP package	150,00	15,00	10%
7	Tan Binh’s apartment project - Main structural, Finishing works & MEP package	700,00	210,00	30%

No.	Project/Construction Item	Contract value (billion VND)	Estimated value in 2025 (billion VND)	% completion
8	King Sea project – Infrastructure system	9,17	9,17	100%
9	King Sea project – Low rise house	4,80	2,40	50%
10	Long Vân's social housing project	10,90	2,73	25%
11	Sky Park project – Pi Group, phase 2	259,20	18,14	7%
12	Factory building, Infrastructure system	175,00	52,50	30%
13	Civil construction projects	171,90	51,57	30%
Summary		1,815,14	490,21	

- Investment in machinery and equipment in 2025: 72.5 billion VND

No.	Category	Content	Value (billion VND)	Note
1	Investment in machinery and equipment for the Company	Investment in machinery and equipment for construction	70,0	See details the List of machinery and equipment (*)
2	Investment for Office	Renovation	0,5	
3	Invest in upgrading company equipment and software	- Upgrade computer systems and network systems - Apply management software.	0,5	
4	Invest in activities marketing	Advertising activities, contacting customers.	1,5	

() the List of machinery and equipment:*

No.	Category	Quantity	Value (billion ND)	Note
1	Tower Cranes	02-03 sets	7,0	Used; only invest when winning high-rise projects
2	Cage Hoists	04-06 sets	8,0	
3	Aluminum formwork system	01-03 sets	15,0	Invest in vertical structures, rent horizontal structures; only invest when winning high-rise projects

No.	Category	Quantity	Value (billion VND)	Note
4	Plywood Formwork, Climbing Formwork, Other machinery	project size	40,0	Invest in each phase

5. Explanation from the executive board regarding the auditor's opinion: The auditor issued an unqualified opinion on the Company's financial statements.

6. Assessment report related to the company's environmental and social responsibility

a. Assessment related to environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.)

Construction activities consume a large amount of water, energy and generate significant emissions and waste. As one of the general contractors with more than 34 years of experience, DECOFI is well aware of the impact of the construction industry on the environment and society. Therefore, the company has developed and implemented control measures right from the pre-construction stage to minimize negative impacts on the environment. Specifically, DECOFI has been implementing the following solutions:

- Building a corporate brand identity associated with sustainable development and environmental protection criteria.
- Designing temporary drainage systems and domestic water systems that meet VN standards, ensuring proper wastewater treatment before being discharged into the environment.
- Classify waste at source, implement treatment measures and transport waste to specialized treatment areas; especially strictly control hazardous waste to limit negative impacts on the environment and human health.
- Apply energy-saving equipment, optimize operating capacity and integrate automatic technology to minimize power consumption during construction.
- Use environmentally friendly materials, including unburnt bricks, lightweight wall panels, recycled materials, reused scrap... to limit exploitation of natural resources and reduce pollution.
- Develop regulations and strict control measures on Health - Safety - Environment (HSE) according to VN standards and legal regulations, ensuring a safe and healthy working environment.

With practical experience, DECOFI consistently researches and applies energy-optimizing technologies during construction processes. The company actively advises investors on utilizing environmentally friendly construction materials, improving façade systems, and adopting energy-saving solutions. These measures help optimize costs in both project construction and operation.

Such efforts have contributed to positive environmental and societal changes, promoting the trend of sustainable development within the construction industry

b. Employee-Related Evaluations

At DECOFI, we firmly believe that every successful project is the result of the collective efforts of all employees. Therefore, the company places great importance on the well-being and work life of each individual, ensuring a fair, professional, and growth-oriented working environment. Human

resource management is highly valued, with every employee assigned tasks that align with their capabilities, allowing them to maximize their personal strengths while contributing to the company's overall development. In addition, clear career development and advancement pathways are established, providing long-term direction for employees as they continue their journey with DECOFI.

Each year, the company maintains and expands comprehensive welfare policies in accordance with legal regulations. It also organizes numerous internal activities to enhance team cohesion, including:

- Team Building programs for all employees.
- Regular birthday celebrations for staff, fostering connection and boosting morale.
- Support for weddings, funerals, and bereavements, not only for employees but also for their family members, reflecting the company's care and companionship during all life stages.

c. Assessment related to corporate responsibility towards local communities

In 2024, DECOFI launched the "Green Seedlings" program in Can Gio island district as part of its commitment to sustainable development and corporate social responsibility. Through tree planting, mangrove seedling cultivation and environmental protection, DECOFI not only contributes to improving the quality of life for the local community but also spreads the message of green and responsible living. In addition, DECOFI also organizes activities to visit and give gifts to disadvantaged households in the construction area, demonstrating the spirit of sharing and connecting with the community where the business is present. This is a clear demonstration of DECOFI's efforts to accompany the community to build a green, safe and sustainable future.

IV. BOARD OF DIRECTORS' EVALUATION OF THE COMPANY'S PERFORMANCE

1. BOD' evaluation of the company's performance:

The BOD has operated actively and in full compliance with regulations governing its responsibilities, and has provided timely direction and closely supervised the activities of the Executive Board. The Company continued to recruit, appoint, and train individuals with the necessary capabilities and leadership qualities to build a strong core management team, ensuring the progressive implementation of strategic goals and planned targets.

- Business Performance: In 2024, the Company achieved encouraging business results.
 - Revenue reached VND 1,326.41 billion, fulfilling 110.53% of the annual plan and marking a 117.01% increase compared to 2023.
 - Profit after tax was VND 39.38 billion, equivalent to 371.63% of the profit after tax in 2023.
- The company complies with current State regulations and related regulations.

2. BOD' evaluation of the EB's activities:

In the face of numerous challenges and difficulties in 2024, the Executive Board has implemented its tasks with flexibility and high determination. The EB's activities are carried out in accordance with the provisions of law and the Charter of the Company and comply with the resolutions and decisions of the BOD.

a. Strict implementation of the resolutions of the BOD:

The BOD has seriously and effectively implemented the Board of Directors' resolutions, ensuring that the set goals and plans are implemented on schedule and with high efficiency.

b. Good implementation of financial obligations and policies towards employees:

- The BOD has fully fulfilled its tax obligations and fees to the State budget.
- The Company has well-implemented policies towards employees, including paying salaries in full and on time, paying social insurance and health insurance in accordance with regulations, providing necessary working equipment and constantly improving the working environment to enhance satisfaction and work performance of officers and employees.

c. Maintain a regular meeting schedule:

The BOD has effectively maintained regular briefing sessions to evaluate production and business operations, draw lessons, and promptly propose solutions to address challenges in production activities. This ensures smooth and efficient operational workflows.

d. Reporting Regimen:

The EB has strictly adhered to the periodic reporting system, including operational reports, financial statements, and annual reports, in full compliance with legal regulations and the company's internal policies. These reports are prepared comprehensively, accurately, and promptly, providing the BOD and shareholders with an overview of the company's performance. Thanks to the thorough guidance of the BOD and the relentless efforts of the EB and all employees, the company has successfully overcome challenges, achieving the 2024 production and business plans. This sets a solid foundation for pursuing objectives in 2025 and beyond

3. Plans and directions of the BOD:

a. Directing and supervising production and business result:

Focus on closely directing, coordinating, and supervising the EB in implementing solutions to ensure successful implementation of the 2025 production and business plan approved by the General Meeting of Shareholders. The BOD will hold regular meetings to monitor progress and evaluate the effectiveness of implemented measures.

b. Expanding market and seeking new partners:

The BOD in collaboration with the EB will continue to develop and implement strategies to access and expand both domestic and international markets. The company will actively seek new strategic partners and explore business collaboration opportunities to increase market share and enhance competitiveness

c. Investing in Marketing and Branch activities:

The company will strengthen its investment in marketing efforts, promoting its brand through communication channels such as websites, social media platforms, and digital media platforms. The aim is to boost brand awareness and establish a professional image in the minds of customers.

d. Developing the high-quality human resource:

Focus on developing a high-quality workforce that is committed to the Company for the long term. DECOFI will implement training policies, develop skills, attract talent, and implement competitive compensation programs to improve the capacity and motivation of the staff

e. Innovation and technology investment:

Continue to invest and apply advanced technologies in production and management. The company is committed to creating a modern working environment, improving efficiency and quality of work, while minimizing costs and enhancing competitiveness.

f. Revenue and profit target:

Strive to achieve annual revenue and profit targets higher than the previous year, ensuring sustainable growth and increasing shareholder value.

g. Fulfill obligation to the State:

Ensure that the Company fully fulfills its financial, tax and other obligations in accordance with the provision of law.

h. Protect Shareholder rights and developing Equity:

The company ensures the legitimate rights of shareholders by maintaining transparency in information disclosure and distributing profits reasonably. The BOD is committed to preserving and growing equity while conducting business activities in compliance with legal regulations and striving for sustainable development.

i. Implementation of Resolotion and Decesions:

The BOD strictly enforces the resolutions and decisions passed during meetings, ensuring that the company's business activities consistently comply with relevant legal requirements.

j. Information disclosure in accordance with legal regulations:

The company adheres to transparent and comprehensive information disclosure as required by Securities Law for large-scale public companies, ensuring shareholders and stakeholders are consistently updated with timely and accurate information.

V. CORPORATE GOVERNANCE

1. THE BOARD OF DIRECTORS:

a. Members and structure of the Board of Directors:

The Board members and shareholding of each member:

Full name	Position	Executive / Non-Executive	Number of shares owned at the end of the period	Percentage of Total Shares
1. Mr. Pham Hung Cuong	Chairman of the Board	Non-Executive	1.385.000	4,62%
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy Chairman of BOD	Executive		
3. Mr. Hoang Van Thang	Board Member	Non-Executive		
4. Mr. Nguyen Minh Tam	Board Member	Executive	15.183	0,05%
5. Mr. Ho Viet Trung	Board Member	Non-Executive	236.681	0,79%
6. Mr. Nguyen Ba Tho	Board Member	Non-Executive		

- Mr Hoang Van Thang wasn't a Board Member from 22/04/2024
- Mr. Nguyen Ba Tho was a Board Member from 22/04/2024

b. Board of Directors' Subcommittees: None

c. The BOD' activities:

Regularly monitor and closely coordinate with the Executive Board in all of the Company's business and operational activities.

- Information on meetings and Resolution of the 2024 Annual General Shareholders's Meeting:

No.	Resolutions/ Decisions	Time	Content
1.	01/2024/NQ-ĐHCD	22/04/2024	- Approval of the Board of Directors' report on the summary of Company's business result for 2023 and the Business plan for 2024; - Approval of the Board of Supervisors' report; - Approval of the Audited Financial statement for 2023; - Approval of the profit distribution plan in 2023 and the profit-sharing plan in 2024; - Approval of the Remuneration, bonuses and other benefits for the Board of Directors/Supervisory Board; - Approval of the List of independent audit firms to conduct the audit and review the 2024 financial statements; - Approval of the plan to issue shares to increase equity capital from owners' funds; - Approval of the plan to issue shares according to the Company's Employee Ownership Plan (ESOP); - Approval of the plan to issue the private shares; - Approval of the Proposal to amend the Charter of organization and operation regarding the addition of a legal representative; - Approval of the capital withdrawal plan from Eras Da Lat Investment JSC; Continue to recover investment cooperation of Eras Binh Thuan Investment JSC, Green Medicine & New investment Co.Ltd. - Approval of the proposal to elect members of the BOD and members of the Supervisory Board for the 2024-2029; - Approval of the proposal the list of nominated/candidates to elect members of the BOD and members of the Supervisory Board for the 2024-2029 term; - Approval of the election result of members of the BOD and members of the Supervisory Board for the 2024-2029 term;
2.	02/2024/NQ-ĐHCD	26/12/2024	Approval of Addition of the financial statement audit firm for the year 2024 to the list of audit and review firms for the 2024 financial statements, which was approved by the GSM of DECOFI under Resolution No. 01/2024/NQ-GMS dated April 22 nd , 2024.

- The list of Resolutions and Decisions issued by the BOD in 2024 is as follows:

Time	Content	Attend	Resolution/ Decision No.
January 10 th , 2024	Investment in equipment - tools and instruments for construction: Cold Storage	5/5	01A/2024/NQ-HĐQT

Time	Content	Attend	Resolution/ Decision No.
	Project and Kim Son Project.		
January 16 th , 2024	Pay 13 th month salary, Lunar New Year bonus, support travel expenses, and reward individuals and groups with many positive contributions to the Company's activities.	5/5	01/2024/NQ-HĐQT
February 22 nd , 2024	Temporary suspend business at DECOFI Hoang An Co. Ltd from March 1, 2024 to February 28, 2025.	5/5	02/2024/NQ-HĐQT
February 29 th , 2024	Approval for the last registration date to make shareholders' rights.	5/5	03/2024/NQ-HĐQT
March 03 rd , 2024	Approval for DECOFI to conduct transactions and sign contracts with Bao Minh Securities JSC.	5/5	04/2024/NQ-HĐQT
March 04 th , 2024	Approval for adjusting KPIS salary for staff	4/4	04A/2024/NQ-HĐQT
March 28 th , 2024	Approval of investment plan for equipment and tools for the period 2024-2025	5/5	05/2024/NQ-HĐQT
March 29 th , 2024	Appoint Mr. Tran Thuan Loi to the position of Deputy General Director		06/2024/QĐ-HĐQT
March 29 th , 2024	Approval of the agenda for the 2024 Annual General Meeting of Shareholders	5/5	06A/2024/NQ-HĐQT
April 22 nd , 2024	Election Mr. Pham Hung Cuong - Member of the BOD to assume the position of Chairman of the BOD of DECOFI.	5/5	07/2024/NQ-HĐQT
	Election Mr. Chu Quang Huan - Member of the BOD to assume the position of Vice Chairman of the BOD of DECOFI.		08/2024/NQ-HĐQT
	Assign tasks to the BOD's members of DECOFI from April 22 nd , 2024		09/2024/NQ-HĐQT
April 23 rd , 2024	Approval of transactions at Nam A Bank – An Dong Branch with a maximum of 800 billion VND.	5/5	10/2024/NQ-HĐQT
May 20 th , 2024	Through the development and implementation of the plan to issue shares to increase equity capital from owner's equity.	5/5	11/2024/NQ-HĐQT
May 22 nd , 2024	Through the credit limit at MB Bank - Dong SG with a maximum limit of 300 billion VND.	5/5	12/2024/NQ-HĐQT
May 25 th , 2024	Investing in equipment - tools for Charm Diamond Project and Kim Son Project.	5/5	13/2024/NQ-HĐQT
June 05 th , 2024	Select DFK Vietnam Auditing Co. Ltd as the company to review the interim financial statements as of June 30, 2024 and audit the financial statements for the fiscal year ending December 31, 2024 of DECOFI and DECOFI Hoang An Co. Ltd.	5/5	14/2024/NQ-HĐQT

Time	Content	Attend	Resolution/ Decision No.
June 14 th , 2024	Establish the board for quality assessment and liquidation of the Company's assets by June 30, 2024.		15/2024/QD-HDQT
June 19 th , 2024	Recover the investment cooperation capital contribution of Green Medicine Co., Ltd and make a new investment with Ky Nguyen Co., Ltd.	5/5	16/2024/NQ-HDQT
June 26 th , 2024	Transfer of equity capital at Eras Da Lat Investment JSC.	5/5	16A/2024/NQ-HDQT
	Termination of appointment of capital contribution representative at Eras Da Lat Investment JSC.		16B/2024/NQ-HDQT
July 01 st , 2024	Establish a Joint Venture to participate in the bidding to select a construction contractor.	5/5	17/2024/NQ-HDQT
July 15 th , 2024	Contribute capital to cooperate with Green View Investment and Development Co. Ltd.	4/4	18/2024/NQ-HDQT
August 05 th , 2024	Investment in equipment, tools for Charm Diamond Project and Aspira – Tan Binh Project	5/5	19/2024/NQ-HDQT
	Investment in equipment, tools instruments for Projects.		20/2024/NQ-HDQT
November 12 nd , 2024	Continue to cooperate with Ky Nguyen Co. Ltd on the Damri Area Project.	5/5	21/2024/NQ-HDQT
November 12 nd , 2024	Sign a credit limit contract at An Binh Bank.	5/5	22/2024/NQ-HDQT
November 29 th , 2024	Dismiss Mr. Tran Thuan Loi as Deputy General Director of the Company.	5/5	23/2024/NQ-HDQT
	Continue to lease the Company's factory in Binh Duong to DECOFI Steel Structure Joint Stock Company.		24/2024/NQ-HDQT
November 12 nd 2024	Organize to collect shareholders' opinions in writing.	5/5	25/2024/NQ-HDQT
December 10 th , 2024	Establish an Inventory Broad to assess the quality of the Company's assets as of December 31, 2024.		26/2024/QD-HDQT
December 16 th , 2024	Approve some contents on collecting shareholders' opinions in writing	5/5	27/2024/NQ-HDQT
December 30 th , 2024	Liquidate the Auditing Company's Contract for the 2024 Financial report	5/5	28/2024/NQ-HDQT
	Change the Auditing Company for the 2024 Financial report		29/2024/NQ-HDQT

d. Activities of Independent Board Members: None

e. List of Board Members with Corporate Governance Training Certificates: None

2. THE BOARD OF SUPERVISORS

a. Members and structure of the Board of Supervisors

Members of the Supervisory Board and shares held by Board of Supervisors members.

Full name	Position	Number of shares owned at the end of the period	Percentage of total Shares
1. Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	1.385.000	4,62%
2. Nguyen Ba Tho	Member	0	0%
3. Le Thi Minh	Member	0	0%
4. Le Thi Tinh	Member	0	0%

- Ms Le Thi Tinh was a member of the Supervisory Board since April 22th, 2024.
- Mr Nguyen Ba Tho wasn't a member of the Supervisory Board since April 22th, 2024.

b. The Supervisory Board's activity:

- Supervise the compliance of the Board of Directors and the Executive Management with the provisions of law and the Company's Charter in the management and operation of the Company
- Monitor the implementation of the Resolutions passed by the 2024 General Meeting of Shareholders.
- Propose the selection of an independent auditing firm to audit the Company's 2024 financial statements, including the review of the semi-annual financial statements and the audit of the financial statements at the end of the fiscal year.
- Inspect the reasonableness, legality, and honesty in the management and operation of business activities; as well as the reasonableness, legality, and honesty in the organization of accounting, statistics, and preparation of financial statements.

3. Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Executive Board, and Supervisory Board:

a. Salaries, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits:

Full name	Position	Income and Remuneration (VNĐ)
BOARD OF DIRECTORS		
1. Mr. Pham Hung Cuong	Chairman of the Board	311.000.000
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy Chairman of BOD	90.000.000
3. Mr. Nguyen Ba Tho	Member	60.000.000
4. Mr. Nguyen Minh Tam	Member	90.000.000
5. Mr. Ho Viet Trung	Member	90.000.000
BOARD OF SUPERVISORS		
1. Mrs. Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	212.000.000
2. Mrs. Le Thi Minh	Member	102.000.000

2. THE BOARD OF SUPERVISORS

a. Members and structure of the Board of Supervisors

Members of the Supervisory Board and shares held by Board of Supervisors members.

Full name	Position	Number of shares owned at the end of the period	Percentage of total Shares
1. Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	1.385.000	4,62%
2. Nguyen Ba Tho	Member	0	0%
3. Le Thi Minh	Member	0	0%
4. Nguyen Thi Thuy Linh	Member	1.385.000	4,62%

- Mr Nguyen Ba Tho was a member of the Supervisory Board since July 14th, 2023.
- Ms Nguyen Thi Thuy Linh wasn't a member of the Supervisory Board since July 14th, 2023.

b. The Supervisory Board's activity:

- Supervise the compliance of the Board of Directors and the Executive Management with the provisions of law and the Company's Charter in the management and operation of the Company
- Monitor the implementation of the Resolutions passed by the 2024 General Meeting of Shareholders.
- Propose the selection of an independent auditing firm to audit the Company's 2024 financial statements, including the review of the semi-annual financial statements and the audit of the financial statements at the end of the fiscal year.
- Inspect the reasonableness, legality, and honesty in the management and operation of business activities; as well as the reasonableness, legality, and honesty in the organization of accounting, statistics, and preparation of financial statements.

3. Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Executive Board, and Supervisory Board:

a. Salaries, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits:

Full name	Position	Income and Remuneration (VNĐ)
BOARD OF DIRECTORS		
1. Mr. Pham Hung Cuong	Chairman of the Board	311.000.000
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy Chairman of BOD	90.000.000
3. Mr. Nguyen Ba Tho	Member	60.000.000
4. Mr. Nguyen Minh Tam	Member	90.000.000
5. Mr. Ho Viet Trung	Member	90.000.000
BOARD OF SUPERVISORS		
1. Mrs. Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	212.000.000
2. Mrs. Le Thi Minh	Member	102.000.000

Full name	Position	Income and Remuneration (VNĐ)
3.Mrs. Le Thi Tinh	Member	24.000.000
4.Mr. Nguyen Ba Tho	Member	55.000.000
EXECUTIVE BOARD		
1. Mr. Nguyen Minh Tam	General Director	1.667.826.245
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy General Director	1.473.735.170
3. Mr. Tran Thuan Loi	Deputy General Director	264.232.016
4. Mr. Le Thanh Tung	CFO	662.804.150
5. Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	774.934.632

b. Transactions of internal person

No.	Transaction executor	Relationship with internal person	Number of shares owned at the beginning of the period		Number of shares owned at the end of the period		Reasons for increase, decrease (purchase, sale, switch, reward...)
			Number of shares	Percentage	Number of shares	Percentage	
1.	Nguyen Minh Tam	Internal person	0	0	15.183	0,05%	Purchasing

c. Contracts or Transactions with insiders:

Insiders	Relationship	Content	Transaction value (VNĐ)
Bien Que Huong Phan Thiet Co., Ltd	Related party	- Construction work	137.640.524.586
New Era Cold Storage JSC	Related party	- Construction work - Office rental - Construction electricity cost - Purchasing tools and equipment	175.408.111.907 21.645.346 223.290.061 55.050.505
New Eras Construction and Development Investment Co., Ltd	Related party	- Construction work - Investment capital contribution	427.054.890 160.000.000.000
Eras Da Lat Investment JSC	Associate company	- Construction work - Capital transfer	14.441.603.001 150.000.000.000
Bao Minh Securities JSC	Related party	- Consulting service fee	50.000.000
Sai Gon High Rise Investment Corporation	Related party	- Office rental	123.002.579
Phuc An Gia Real Estate Investment Co., Ltd	Related party	- Construction work	55.330.968.913
Green View Development and Investment Co., Ltd	Related party	- Investment capital - Construction advance	155.000.000.000 9.376.263.981
Useful Valuation & Consultancy JSC	Related party	- Asset appraisal fee - Car purchase	2.727.273 118.333.334

VI. FINANCIAL STATEMENTS

2. The Separate Financial Statements and the Consolidated Financial Statements have been audited.

Sincerely!

Ho Chi Minh city, April ... 16th ..., 2025
LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY



TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN MINH TÂM