

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

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: 2025

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG:	3
1. Thông tin khái quát:	3
2. Quá trình hình thành và phát triển	3
3. Quá trình tăng vốn:	4
4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	5
5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:	5
6. Sơ đồ tổ chức	6
7. Các rủi ro:.....	7
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	8
2. Tổ chức nhân sự:.....	8
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	9
4. Tình hình tài chính – số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất toàn Công ty	9
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:	10
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:	11
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	12
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:	12
2. Tình hình tài chính	12
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:	13
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:	13
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:	14
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	14
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	15
1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:	15
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:	15
3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:	16
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	17
1. Hội đồng quản trị:	17
2. Ban Kiểm Soát.....	21
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:	22
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	23
1. Ý kiến kiểm toán.....	23
2. Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán.	23

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 15 ngày 13/10/2025.
- Vốn Điều lệ : 529.988.910.000 đồng
- Vốn Đầu tư : 529.988.910.000 đồng
- Trụ sở chính : số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, 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 Tằm được thành lập ngày 12/09/1990.

* Ngày 31/12/1992 đổi tên Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tằm thành Công ty Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tằm.

* Ngày 21/11/1994 đổi tên Công ty Khảo sát Thiết kế và Xây dựng Dầu Tằm 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 (DECOFI) – Báo cáo thường niên năm 2025

* 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. 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%

* Từ ngày 25/02/ 2014 Được cấp mã chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

* 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

TT.	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 15/11/2020 về việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo NQ ĐHĐCĐ bất thường lần 2 năm 2020; Nghị quyết số 01/2021/ NQ-HĐQT

TT.	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn Điều lệ sau phát hành	Cơ sở pháp lý và hình thức phát hành
				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.
Lần 6	03/06/2025	129.988.910.000	429.988.910.000	NQ số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 21/04/2025 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; Nghị quyết số 14/2025/ NQ-HĐQT ngày 03/06/2025 về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
Lần 7	15/09/2025	100.000.000.000	529.988.910.000	NQ số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 02/07/2025 về việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2025; Nghị quyết số 30/2025/ NQ-HĐQT ngày 15/09/2025 về việc thông qua 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

* Địa bàn kinh doanh: Chủ yếu tập trung ở Thành phố Hồ Chí Minh, Tây Ninh, Lâm Đồng, Gia Lai, Đồng Nai, Vĩnh Long, Đà Nẵng 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.

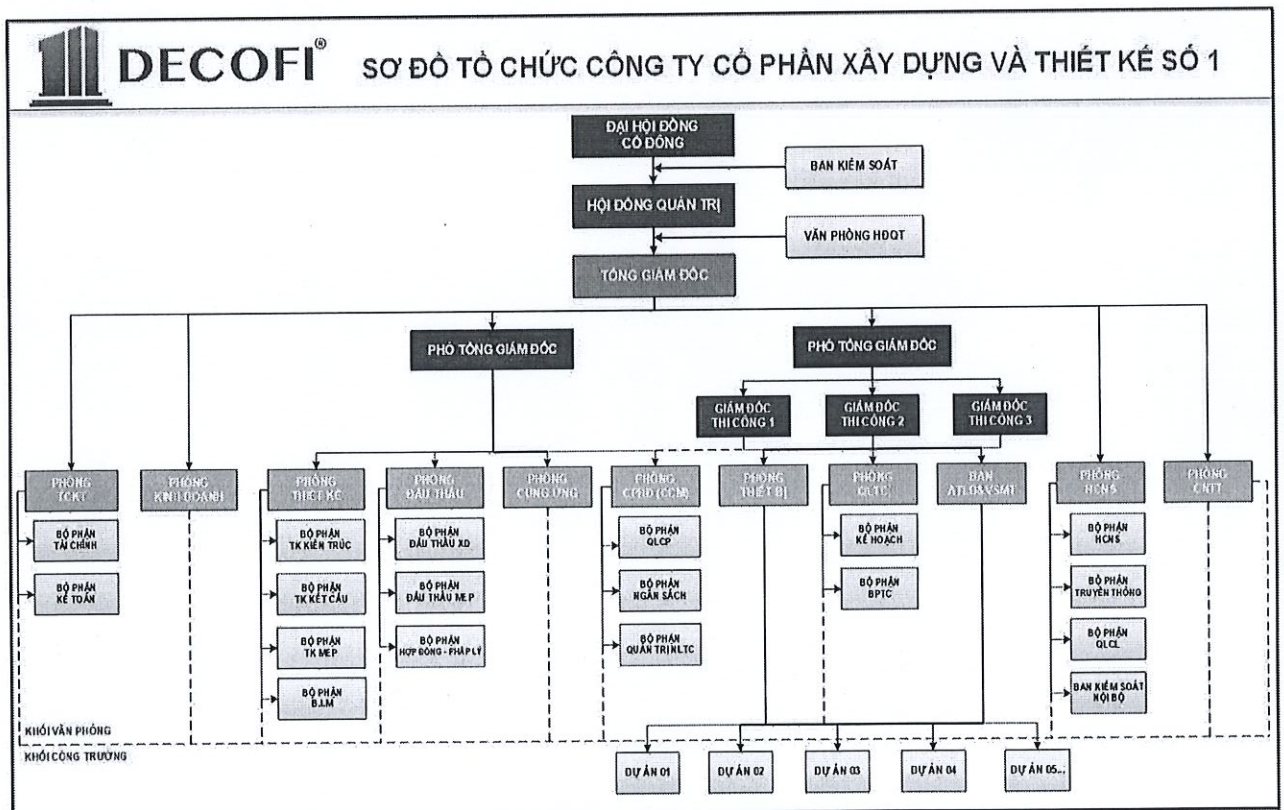
Các Phòng ban:

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.

6. Sơ đồ tổ chức



7. Định hướng phát triển

- Thích ứng linh hoạt & Khẳng định vị thế

Trước bối cảnh ngành xây dựng đầy biến động về chi phí vật liệu và pháp lý, DECOFI đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành quyết liệt để bảo toàn mục tiêu tăng trưởng được ĐHCĐ thông qua. Với vị thế Tổng thầu hàng đầu, Công ty tiếp tục mở rộng tầm ảnh hưởng tại các khu vực kinh tế trọng điểm và đẩy mạnh hợp tác quốc tế, tạo đà bứt phá cho thập kỷ mới.

- Chuyển đổi số & Tối ưu hóa vận hành

Xác định công nghệ là chìa khóa để nâng cao năng lực cạnh tranh, DECOFI tập trung cải tổ và đồng bộ hóa hệ thống quản trị thông qua:

- Số hóa: Triển khai hệ thống **ERP** và các tiêu chuẩn **ISO**.
- Vận hành tinh gọn: Áp dụng **Lean Construction, CPS** và **5S** để tối ưu hóa hiệu suất, tiết giảm chi phí quản lý và tối đa hóa lợi ích cho Cổ đông.

- Phát triển nguồn nhân lực cốt lõi: Công ty chú trọng xây dựng nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua:

- Thu hút & Giữ chân: Hoàn thiện chính sách phúc lợi cạnh tranh để gắn kết nhân tài.
- Đào tạo & Kế thừa: Tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu, chuyển giao kinh nghiệm, đảm bảo đội ngũ nhân sự đủ năng lực đáp ứng những yêu cầu khắt khe nhất về kỹ thuật và an toàn.

8. Các rủi ro:

- Thích ứng trong bối cảnh thị trường biến động

Khép lại giai đoạn 5 năm (2021 - 2025) đầy thách thức do địa chính trị và thiên tai cực đoan, DECOFI đã chứng minh bản lĩnh của một Tổng thầu hàng đầu. Dù đối mặt với áp lực tăng giá nguyên vật liệu và sự khởi sắc chậm của thị trường bất động sản, Công ty vẫn duy trì sự ổn định nhờ nền tảng tài chính vững chắc và sự chuẩn bị kỹ lưỡng, tạo lợi thế cạnh tranh vượt trội so với mặt bằng chung của ngành.

- Hệ thống Quản trị rủi ro chủ động

Để bảo vệ lợi ích cổ đông trước các "cú sốc" thị trường, DECOFI đã kiện toàn bộ máy quản trị thông qua:

- Bộ phận Kiểm soát chi phí – Hợp đồng: Giám sát chặt chẽ hiệu quả từng dự án, rà soát tiến độ và thực thi hợp đồng.
- Cơ chế báo cáo trực tiếp: Thông tin rủi ro được chuyển thẳng tới Ban Điều hành và HĐQT, giúp đưa ra các quyết sách điều chỉnh kịp thời, tối ưu hóa chi phí vận hành.

- Chuyển đổi số: Chiến lược sống còn trong kỷ nguyên 4.0

Xác định công nghệ là động lực tăng trưởng mới, DECOFI tập trung nguồn lực cho lộ trình chuyển đổi số toàn diện với 3 trụ cột ưu tiên:

- Nâng tầm Nhân lực: Đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực quản trị và ứng dụng công nghệ xây dựng hiện đại.
- Đầu tư trọng điểm: Ưu tiên ngân sách cho các giải pháp phần mềm và tiêu chuẩn quản lý tiên tiến
- Đổi mới tư duy: Lãnh đạo tiên phong trong việc nắm bắt xu hướng công nghệ, định hướng doanh nghiệp phát triển bền vững và vươn tầm quốc tế.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Một số chỉ tiêu trên báo cáo Tài chính năm 2025:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	Thực hiện 2024	2025/2024
Doanh thu bán hàng	1.900.000.000.000	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911	148,50%
Lợi nhuận sau thuế	70.000.000.000	75.539.656.121	39.384.164.583	191,80%
Tổng tài sản		1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	161,92%
Nợ phải trả		1.034.825.001.148	556.464.720.460	185,96%
Vốn Chủ sở hữu		651.004.400.450	484.672.369.016	134,32%

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	2.521.661	4,76%
2. Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	2.000.000	3,77%
3. Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Đại học	0	0%
4. Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc Tài chính	Đại học	1.000.000	1,89%
5. Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Đại học	1.000.000	1,89%

b. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ngày 01/08/2025 Quyết định bổ nhiệm Ông Trần Thuận Lợi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

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

Tổng số cán bộ nhân viên bình quân trong năm: 334 người

Trong đó:

- Trình độ Đại học và trên Đại học: 271 người
- Trình độ Cao đẳng, Trung cấp: 54 người
- Cán bộ kỹ thuật và nhân viên khác: 09 người

d. Chính sách nhân sự và văn hóa doanh nghiệp

- Chế độ đãi ngộ và Phúc lợi toàn diện

- Lương, thưởng theo hiệu suất (KPI): Tuân thủ nghiêm ngặt Luật Lao động; hệ thống chi trả được gắn liền với kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty và mức độ hoàn thành nhiệm vụ của từng cá nhân/đơn vị.
- Bảo hiểm & An sinh: Thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ bảo hiểm bắt buộc (BHXH, BHYT, BHTN) và bảo hiểm tai nạn. Duy trì tốt các chính sách phúc lợi thăm hỏi (ốm đau, hiếu hỉ) và khám sức khỏe định kỳ cho người lao động.
- Tôn vinh thành tích: Thường xuyên tổ chức các phong trào thi đua và biểu dương kịp thời các tập thể, cá nhân xuất sắc theo quy chế khen thưởng minh bạch.

- Chiến lược thu hút và Phát triển nhân tài

- Đa dạng hóa nguồn tuyển dụng: Đổi mới phương thức tuyển dụng qua các kênh số hóa và trung tâm xúc tiến việc làm.
- Hợp tác đào tạo: Đẩy mạnh ký kết liên kết đào tạo và chuyển giao nhân lực với các trường đại học, cao đẳng uy tín để xây dựng đội ngũ chuyên môn cao, đáp ứng việc mở rộng quy mô kinh doanh.
- Lộ trình thăng tiến: Thiết lập môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo điều kiện cho nhân viên mới hòa nhập và mở ra cơ hội phát triển sự nghiệp công bằng cho những nhân sự có đóng góp tích cực.

- Văn hóa doanh nghiệp và Gắn kết đội ngũ

- Bảo tồn giá trị truyền thống: Công ty phối hợp chặt chẽ với Công đoàn tổ chức các hoạt động văn thể mỹ nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV.
- Môi trường làm việc: Xây dựng không gian làm việc thân thiện, chuyên nghiệp; đặc biệt chú trọng các chính sách đãi ngộ dành cho nhân sự thâm niên để củng cố sự gắn kết bền vững.

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 2025 Công ty có đầu tư mua sắm tài sản cố định bao gồm: Máy vận thăng+máy móc thiết bị khoảng 6,44 tỷ; Xe ô tô khoảng 2,25 tỷ; Container và thiết bị văn phòng khoảng 1,40 tỷ; Hoàn thành cải tạo Văn phòng khoảng 6,44 tỷ. Mua sắm giàn giáo cốppha, công cụ dụng cụ, thiết bị phục vụ thi công và công tác quản lý khoảng 48,13 tỷ 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	2025	2024	% 2025/2024
Tổng giá trị tài sản	1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	161,92%
Doanh thu thuần	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911	148,50%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	157.648.142.957	109.128.926.079	144,46%
Doanh thu hoạt động tài chính	13.928.948.119	97.972.493	14217,20%
Chi phí tài chính	17.413.113.548	8.914.786.699	195,33%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>17.413.113.548</i>	<i>8.914.786.699</i>	<i>195,33%</i>
Phần lãi/lỗ trong Công ty liên kết	-	2.162.543.327	
Chi phí bán hàng	1.483.317.986	594.949.485	249,32%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	60.678.677.439	52.227.255.869	116,18%
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	92.001.982.103	49.652.449.846	185,29%
Lãi lỗ khác	3.205.229.761	367.168.603	872,96%
Lợi nhuận trước thuế	95.207.211.864	50.019.618.449	190,34%
Lợi nhuận sau thuế	75.539.656.121	39.384.164.583	191,80%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.112	732	151,91%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	ĐHĐ cổ đông QĐ	ĐHĐ cổ đông QĐ	

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2025	2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,21	1,13
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,96	0,87
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/tổng tài sản	0,61	0,53
+ Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu	0,70	0,38
+ Tài sản lưu động/tổng tài sản	0,74	0,60
+ Tài sản cố định/tổng tài sản	0,04	0,06
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho BQ)	8,96	12,47
+ Doanh thu thuần/tổng tài sản	1,17	1,27
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	3,84%	2,97%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH	11,60%	8,13%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,48%	3,78%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/D.thu thuần	4,83%	3,77%

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

a. Cổ phần

Tổng số cổ phần: 52.998.891 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông

b. Cơ cấu cổ đông: tại thời điểm 06/03/2026 tổng số là 200 cổ đông

- Cổ đông Nhà nước: không

- Cổ đông là pháp nhân: 05 đơn vị, sở hữu 18.491.363 cổ phần, chiếm 34,89%

- Cổ đông là cá nhân: 196 người, sở hữu 34.507.528 cổ phần, chiếm 65,11%

Trong đó: Là người nước ngoài 01 người, sở hữu 3.601 cổ phần, chiếm 0,007%

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: 3.601 cổ phần

Tỷ lệ sở hữu: 0,007%

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

03 cổ đông, sở hữu 18.989.356 cổ phần, chiếm 35,83%

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

18 cổ đông, sở hữu 31.730.410 cổ phần, chiếm 59,87%

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

179 cổ đông, sở hữu 2.279.125 cổ phần, chiếm 4,30%

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

Đơn vị tính: Đồng

TT	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.
Lần 6	03/06/2025	129.988.910.000	429.988.910.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
Lần 7	15/09/2025	100.000.000.000	529.988.910.000	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

DECOFI là doanh nghiệp xây dựng nhận thức rõ tác động môi trường (đặc biệt là bụi và tiếng ồn), nên ưu tiên kiểm soát ô nhiễm trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty áp dụng tiêu chuẩn ISO 14001:2015 để quản lý môi trường thông qua việc đánh giá tác động, triển khai biện pháp kiểm soát và giảm thiểu rủi ro. Đồng thời, DECOFI chú trọng đào tạo, nâng cao nhận thức cho nhân viên nhằm thúc đẩy ý thức và hành động bảo vệ môi trường một cách bền vững

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn (50–60%) nên DECOFI tập trung kiểm soát và tối ưu nguồn vật liệu thông qua hệ thống nhà cung cấp chiến lược, đảm bảo giá ổn định và chất lượng đạt tiêu chuẩn QCVN. Công ty áp dụng nhiều giải pháp tiết kiệm và thân thiện môi trường *như sử dụng gạch không nung, tường Acotec, cốp pha nhôm tái sử dụng và vật liệu có khả năng tái chế*. Đồng thời, DECOFI *quản lý chặt chẽ định mức hao hụt, tổ chức thi công hợp lý và xử lý nghiêm các trường hợp lãng phí* nhằm đảm bảo hiệu quả chi phí, tiến độ và chất lượng công trình.

c. Tiêu thụ năng lượng:

DECOFI tiêu thụ nhiều năng lượng trong thi công (thiết bị, chiếu sáng, vận tải), nên tập trung tối ưu sử dụng thông qua lập kế hoạch thi công chi tiết và kiểm soát chặt vận hành thiết bị để giảm tiêu hao nhiên liệu. Công ty cũng áp dụng hệ thống chiếu sáng tự động và khuyến khích sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng nhằm giảm lãng phí điện trong công trường và văn phòng

d. Tiêu thụ nước:

DECOFI chú trọng quản lý và tiết kiệm nước trong thi công nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Công ty triển khai các biện pháp như hệ thống thoát nước tạm, xử lý nước thải đạt chuẩn, phân loại và xử lý chất thải, tái sử dụng phế liệu, lắp đặt hệ thống lắng lọc và bảo trì định kỳ. Đồng thời, DECOFI tăng cường đào tạo nâng cao ý thức nhân viên về bảo vệ nguồn nước, hướng đến môi trường bền vững.

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

DECOFI chú trọng xây dựng môi trường làm việc xanh, sạch, an toàn và phát triển công trình thân thiện môi trường, tuân thủ pháp luật. Công ty áp dụng các tiêu chuẩn ISO 9001, ISO 14001 và ISO 45001 để quản lý toàn diện, phòng ngừa rủi ro môi trường và kiểm soát chất thải hiệu quả. Đồng thời, công tác HSE và tiêu chuẩn 5S (Sàng lọc – Sắp xếp – Sạch sẽ – Sẵn sàng – Sẵn sàng) được triển khai nghiêm ngặt nhằm bảo vệ sức khỏe người lao động và giảm thiểu tác động môi trường.

f. Chính sách liên quan đến người lao động:

DECOFI xây dựng môi trường làm việc công bằng, năng động, đề cao sự tôn trọng và ghi nhận đóng góp của nhân viên, qua đó tạo động lực và tinh thần gắn kết. Đồng thời, công ty chú trọng phúc lợi người lao động với các hoạt động như team building, khám sức khỏe định kỳ, bảo hiểm đầy đủ và hỗ trợ đời sống, góp phần nâng cao sự gắn bó và hiệu quả làm việc

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.

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 2025 là 1.969,71 tỷ đồng đạt 103,67% kế hoạch năm đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, tăng trưởng 48,50% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế là 75,54 tỷ đồng đạt 107,91% kế hoạch, tăng trưởng 91,80% so với cùng kỳ năm trước.

2. Tình hình tài chính

- **Tình hình tài sản:** Số liệu tài sản của Công ty năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Tăng (+), giảm (-)
I. Tài sản ngắn hạn	1.246.577.367.425	626.116.868.403	620.460.499.022
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	70.884.251.103	10.212.436.195	60.671.814.908
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	45.000.000.000	-	45.000.000.000
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	826.732.644.376	428.970.467.702	397.762.176.674
4. Hàng tồn kho	257.278.041.016	147.023.892.756	110.254.148.260
5. Tài sản ngắn hạn khác	46.682.430.930	39.910.071.750	6.772.359.180
II. Tài sản dài hạn	439.252.034.173	415.020.221.073	24.231.813.100
1. Các khoản phải thu dài hạn	315.456.350.000	315.291.350.000	165.000.000
2. Tài sản cố định	74.566.245.035	61.488.259.872	13.077.985.163
3. Tài sản dở dang dài hạn	606.930.000	4.712.660.436	(4.105.730.436)
4. Tài sản dài hạn khác	48.622.509.138	33.527.950.765	15.094.558.373
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	644.692.312.122

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

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025	Tăng (+), giảm (-)
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	1.034.825.001.148	556.464.720.460	478.360.280.688
1. Phải trả người bán ngắn hạn	295.176.613.376	249.931.167.033	45.245.446.343
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	118.010.037.364	42.282.366.252	75.727.671.112
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	9.578.738.335	8.122.073.033	1.456.665.302
4. Phải trả người lao động	21.012.422.260	13.260.893.786	7.751.528.474
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	124.267.060.220	46.172.129.765	78.094.930.455
6. Phải trả ngắn hạn khác	915.573.399	10.934.433.777	(10.018.860.378)
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	453.556.902.570	181.040.358.837	272.516.543.733
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.848.403.624	1.940.778.937	5.907.624.687
9. Phải trả dài hạn khác	2.000.000.000	2.000.000.000	-
10. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.459.250.000	780.519.040	1.678.730.960

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Tối ưu hóa Mô hình Tổ chức & Phân quyền

DECOFI tiếp tục hoàn thiện bộ máy quản lý nhằm thích ứng linh hoạt với thị trường:

- Chuẩn hóa chức năng: Xây dựng bộ quy chuẩn nhiệm vụ cụ thể cho từng cá nhân/phòng ban, đảm bảo phân công khoa học, tránh chồng chéo.
- Cơ chế phân quyền mạnh mẽ: Thúc đẩy vai trò chủ động của Trưởng phòng/Giám đốc khối. Cấp quản lý trực tiếp điều hành và chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động theo định hướng chiến lược từ Ban Tổng Giám đốc.
- Môi trường làm việc: Xây dựng văn hóa chuyên nghiệp, hòa đồng, kết hợp chính sách đãi ngộ cạnh tranh để thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao.

- Hệ thống tiêu chuẩn Quốc tế (ISO Integrated)

Việc duy trì và áp dụng nghiêm ngặt bộ ba chứng nhận quốc tế (do tổ chức URS cấp)

- ISO 9001:2015: Hệ thống quản lý chất lượng.
- ISO 14001:2015: Hệ thống quản lý môi trường.
- ISO 45001:2018: Hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

DECOFI định hướng nâng cao quản trị, tinh gọn bộ máy và phát triển nhân sự nhằm đảm bảo quyền lợi cổ đông và hiệu quả vận hành. Công ty tập trung tăng trưởng kinh doanh, mở rộng xây lắp, đẩy mạnh đấu thầu, đầu tư thiết bị và kiểm soát chi phí. Đồng thời, DECOFI cải thiện tài chính, mở rộng hoạt động cộng đồng và hướng đến phát triển bền vững.

- Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Kế hoạch 2026	Thực hiện 2025	Tỷ lệ % tăng, giảm
Doanh thu bán hàng	2.800.000.000.000	1.969.711.686.292	42,15%
Lợi nhuận sau thuế	100.000.000.000	75.539.656.121	32,38%

- Đầu tư trong năm 2026: Đầu tư máy móc thiết bị, trang thiết bị văn phòng: 98,5 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	90,0	Xem chi tiết bảng máy móc,

Stt	Hạng mục	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
				thiết bị (*)
2	Đầu tư Nhà văn phòng; Showroom	Cải tạo văn phòng gồm nội thất	3,0	
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.	2,0	
4	Đầu tư các hoạt động, quảng bá, maketting	Thông qua các hoạt động quảng cáo, tiếp xúc khách hàng cũ và mới.	3,5	

(*) Bảng chi tiết máy móc thiết bị:

Stt	Hạng mục	Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Cầu tháp	03-05 bộ	10,0	Đã qua sử dụng; chỉ đầu tư khi trúng các dự án cao tầng
2	Vận thăng lồng	04-06 bộ	12,0	
3	Hệ cốppha nhôm	02-03 bộ	18,0	Đầu tư cầu kiện đứng, thuê cầu kiện ngang; chỉ đầu tư khi trúng các dự án cao tầng
4	Hệ cốppha ván, cốppha leo, máy móc khác	Theo quy mô dự án	50,0	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...)

- Thương hiệu & Quản trị HSE

- Thương hiệu Xanh: Gắn liền bộ nhận diện thương hiệu với tiêu chí phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.
- Tiêu chuẩn HSE: Thiết lập quy định nghiêm ngặt về Sức khỏe – An toàn – Môi trường theo chuẩn TCVN và pháp luật hiện hành.

- Quản lý Tài nguyên & Chất thải

- Xử lý nước thải: Hệ thống thoát nước và nước sinh hoạt đạt chuẩn TCVN, xử lý triệt để trước khi xả thải.
- Quản lý rác thải: Phân loại tại nguồn, kiểm soát chặt chẽ rác thải nguy hại và vận chuyển đến khu vực xử lý chuyên dụng.

- Công nghệ & Năng lượng Tiết kiệm

- Tối ưu điện năng: Ứng dụng thiết bị tiết kiệm điện, tích hợp công nghệ tự động hóa để tối ưu công suất thi công.
- Vật liệu thân thiện: Ưu tiên sử dụng gạch không nung, tấm tường nhẹ, vật liệu tái chế/phế liệu tái sử dụng nhằm giảm dấu chân carbon.

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

- Môi trường làm việc: DECOFI cam kết xây dựng một hệ sinh thái làm việc Công bằng – Chuyên nghiệp – Nhân văn:
 - Sắp xếp công việc theo năng lực cốt lõi.
 - Lộ trình phát triển nghề nghiệp minh bạch.
- Chính sách Phúc lợi
 - Team Building & Sự kiện nội bộ hàng năm.
 - Chế độ thăm hỏi, hiếu hỉ chu đáo (cho cả người lao động và thân nhân).

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

- Đấu giá tranh thiện nguyện: Tổ chức thành công chương trình đấu giá tranh, dùng toàn bộ nguồn thu đóng góp cho các quỹ an sinh xã hội.
- Đồng hành cùng địa phương: Trao tặng kinh phí cho Quỹ an sinh xã hội xã Tân Thành và chương trình hỗ trợ ngư dân tại Đồn Biên phòng Phan Thiết nhân
- Chăm lo đời sống CBNV: Thăm hỏi và hỗ trợ kinh phí cho gia đình các cán bộ nhân viên chịu thiệt hại nặng nề do thiên tai, giúp người lao động sớm ổn định cuộc sống.
- Chương trình "Xuân Yêu Thương": Trao quà Tết cho các hoàn cảnh khó khăn tại Bảo Lộc.
- Tiếp sức giáo dục & An sinh: Đóng góp vào học bổng "Tự Lực Vì Chính Tôi" (Báo Nhân Dân), Quỹ SACA – Mái ấm sau bão lũ và Quỹ ấm lòng đồng bào miền Trung.

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:

Năm 2025, mặc dù ngành xây dựng vẫn đối mặt với nhiều thách thức, Công ty đã đạt được những kết quả tích cực. Công ty đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua. Cụ thể:

- **Doanh thu năm 2025:** 1.969,71 tỷ đồng, đạt **103,67% kế hoạch**, tăng **48,50%** so với năm 2024.
- **Lợi nhuận sau thuế:** 75,54 tỷ đồng, đạt **107,91% kế hoạch**, tăng **91,80%** so với năm 2024.

Trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động và không thuận lợi, kết quả sản xuất kinh doanh nêu trên thể hiện sự nỗ lực lớn của toàn thể Công ty. Hội đồng quản trị đánh giá cao sự điều hành, chỉ đạo của Ban Điều hành, đã đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và duy trì sự ổn định trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Đây cũng là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục phát triển trong những năm tới.

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

Trong bối cảnh năm 2025 còn nhiều khó khăn và thách thức đối với ngành xây dựng, Ban Điều hành (BDH) đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, thể hiện tinh thần trách nhiệm và quyết tâm cao trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao. Các hoạt động điều hành 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 Hội đồng quản trị (HĐQT).

a. Triển khai thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị

Ban điều hành đã nghiêm túc và hiệu quả trong việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT; chủ động xây dựng kế hoạch thực hiện và tổ chức triển khai các nhiệm vụ được giao, góp phần đảm bảo các mục tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện đúng tiến độ và đạt hiệu quả.

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

BĐH đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định. Đồng thời, Công ty đảm bảo quyền lợi người lao động như trả lương đúng hạn, thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm và cải thiện điều kiện làm việc, góp phần nâng cao hiệu quả và sự gắn bó của nhân viên.

c. Duy trì chế độ giao ban, điều hành hoạt động

BĐH duy trì chế độ giao ban định kỳ nhằm đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh, kịp thời rút kinh nghiệm và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn trong quá trình triển khai các dự án. Qua đó, góp phần đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được triển khai ổn định và hiệu quả.

d. Thực hiện chế độ báo cáo

BĐH đã thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất theo quy định, bao gồm báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính và báo cáo thường niên. Các báo cáo được lập đầy đủ, chính xác và kịp thời, giúp HĐQT và cổ đông có đầy đủ thông tin để theo dõi và đánh giá hoạt động của Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT:

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

Trong năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và triển khai các giải pháp trọng tâm nhằm thực hiện hiệu quả các mục tiêu sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, cụ thể như sau:

• Tăng cường chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh

HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo sát sao và giám sát Ban Điều hành trong việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026; tổ chức các cuộc họp định kỳ để theo dõi tiến độ, đánh giá hiệu quả hoạt động và kịp thời đưa ra các giải pháp điều chỉnh phù hợp.

• Mở rộng thị trường và phát triển đối tác

DECOFI định hướng mở rộng thị trường trong và ngoài nước, tăng cường hợp tác với đối tác chiến lược để phát triển dự án và nâng cao năng lực cạnh tranh. Đồng thời, công ty nghiên cứu đầu tư mỏ cát, mỏ đá nhằm chủ động nguồn vật liệu, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh dài hạn.

• Phát triển thương hiệu và nâng cao hình ảnh doanh nghiệp

Đẩy mạnh hoạt động truyền thông và phát triển thương hiệu thông qua các kênh thông tin chính thức của Công ty, góp phần nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu và khẳng định uy tín của Công ty trên thị trường.

• Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao

Tiếp tục thực hiện các chính sách đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và thu hút nhân tài; xây dựng đội ngũ cán bộ, kỹ sư và công nhân lành nghề, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các dự án và chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

• Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số và nâng cao năng lực quản trị

DECOFI đẩy mạnh chuyển đổi số bằng cách triển khai các phần mềm quản lý trong tài chính, dự án và quy trình nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả, minh bạch và tối ưu chi phí. Công ty từng bước số hóa dữ liệu, xây dựng hệ thống quản lý tập trung hỗ trợ ra quyết định, đồng thời ứng dụng công nghệ trong thi công để nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động.

• Quản trị tài chính và thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

Tăng cường công tác quản lý tài chính, kiểm soát chi phí và sử dụng hiệu quả nguồn vốn; đồng thời đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

• Minh bạch thông tin và bảo vệ quyền lợi cổ đông

Thực hiện công bố thông tin đầy đủ, minh bạch theo quy định của pháp luật đối với công ty đại chúng; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đồng thời hướng tới mục tiêu gia tăng giá trị doanh nghiệp và phát triển bền vững.

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	4.485.120	8,46%
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó Chủ tịch HĐQT	Điều hành	2.000.000	3,77%
3. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Thành viên HĐQT	Điều hành	2.521.661	4,76%
4. Ông Hồ Việt Trung	- Thành viên HĐQT	Không điều hành	339.234	0,64%
5. Ông Đặng Hồng Minh	- Thành viên HĐQT	Không điều hành	2.074.685	3,91%
6. Ông Nguyễn Bá Thọ	- Thành viên HĐQT	Không điều hành	0	0

- Ông Nguyễn Bá Thọ không còn là Thành viên HĐQT từ ngày 21/11/2025.

- Ông Đặng Hồng Minh là Thành viên HĐQT từ ngày 21/11/2025.

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 2025:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/2025/NQ-ĐHĐCĐ	18/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị về việc tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2025; - Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát; - Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024; - Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025; - Thông qua Thù lao, thưởng là lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; - Thông qua danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025; - Thông qua kế hoạch thu hồi các khoản đầu tư; - 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 riêng lẻ; - Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP); - Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029 đối với Bà Lê Thị Tình; - Thông qua Danh sách ứng viên tham gia bầu cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029; - Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029.
2.	02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	21/11/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 đối với Ông Nguyễn Bá Thọ; - Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029. Thành viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung: Ông Đặng Hồng Minh; - Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2025 HĐQT đã tổ chức 35 cuộc họp. Các cuộc họp HĐQT luôn được tổ chức nghiêm túc và thực hiện theo quy chế quản trị nội bộ, quy chế hoạt động của HĐQT. Trong năm HĐQT đã ban hành tổng cộng 07 Quyết định và 35 Nghị quyết để làm cơ sở cho Ban điều hành thực hiện, cụ thể nội dung như sau:

Stt	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Quyết định/Nghị quyết
1.	01/01/2025	Thành lập Hội đồng xét thưởng Tết Nguyên Đán năm 2025.		01/2025/QĐ-HĐQT
2.	20/01/2025	Chi hỗ trợ cho người lao động dịp tết Nguyên Đán năm 2025.	100%	03/2025/NQ-HĐQT
3.	24/01/2025	Tạm ứng thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát năm 2024.	100%	04/2025/NQ-HĐQT
4.	17/02/2025	Tạm ngưng kinh doanh tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng DECOFI Hoàng Ân kể từ ngày 01/03/2025 đến hết ngày 28/02/2026.	100%	05/2025/QĐ-HĐQT

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 (DECOFI) – Báo cáo thường niên năm 2025

Stt	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Quyết định/Nghị quyết
5.	26/02/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông.	100%	06/2025/NQ-HĐQT
6.	19/03/2025	ký hợp đồng tín dụng hạn mức tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh An Đông.	100%	07/2025/NQ-HĐQT
7.	27/03/2025	Nghị quyết thông qua chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%	08/2025/NQ-HĐQT
8.	18/04/2025	phân công nhiệm vụ, tạm ứng thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, thành lập Hội đồng lương Công ty năm 2025.	100%	08A/2025/NQ-HĐQT
9.	21/04/2025	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.	100%	09/2025/NQ-HĐQT
10.	25/04/2025	Tiếp tục thực hiện giao dịch tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh An Đông.	100%	10/2025/NQ-HĐQT
11.	16/05/2025	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền của cổ đông.	5/5	11/2025/NQ-HĐQT
12.	29/05/2025	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính bán niên, kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.	100%	12/2025/NQ-HĐQT
13.	29/05/2025	Thành lập Ban thu hồi công nợ.	100%	13/2025/QĐ-HĐQT
14.	03/06/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.	100%	14/2025/NQ-HĐQT
15.	12/06/2025	Thành lập Hội đồng kiểm kê đánh giá chất lượng và Thanh lý tài sản Công ty thời điểm 30/06/2025.		14A/2025/QĐ-HĐQT
16.	13/06/2025	Sửa đổi bổ sung điều lệ tổ chức và hoạt động.	100%	15/2025/NQ-HĐQT
17.	23/06/2025	Giao dịch tín dụng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh An Đông.	100%	16/2025/NQ-HĐQT
18.	02/07/2025	Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	100%	17/2025/NQ-HĐQT
19.	02/07/2025	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.	100%	18/2025/NQ-HĐQT
20.	02/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	100%	19/2025/NQ-HĐQT
21.	07/07/2025	Sửa đổi sơ đồ tổ chức Công ty.	100%	20/2025/NQ-HĐQT
22.	07/07/2025	Bổ nhiệm Giám đốc thi công Công ty.	100%	21/2025/QĐ-HĐQT
23.	07/07/2025	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty.	100%	22/2025/QĐ-HĐQT
24.	10/07/2025	Phát hành bảo lãnh dự thầu tại Ngân hàng TMCP Quân đội-Chi nhánh Đông Sài Gòn.	100%	21A/2025/NQ-HĐQT
25.	15/07/2025	Thuê tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%	22A/2025/NQ-HĐQT
26.	16/07/2025	Phương án cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội-Chi nhánh Đông Sài Gòn.	100%	23/2025/NQ-HĐQT

Stt	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua	Quyết định/Nghị quyết
27.	18/07/2025	Đầu tư Container và dầm I bao che cho các dự án.	100%	24/2025/NQ-HĐQT
28.	25/07/2025	Phê duyệt kế hoạch mua bảo hiểm nhân thọ Generali nhân sự cấp quản lý.	100%	25/2025/NQ-HĐQT
29.	05/08/2025	Mua vận thăng cho Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại-dịch vụ văn phòng.	100%	26/2025/NQ-HĐQT
30.	07/08/2025	Xác định giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	100%	27/2025/NQ-HĐQT
31.	07/08/2025	Mở hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội-Chi nhánh Đông Sài Gòn.	100%	28/2025/NQ-HĐQT
32.	26/08/2025	Thông qua phương án cấp tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam-Chi nhánh Sài Gòn.	100%	29/2025/NQ-HĐQT
33.	11/09/2025	Cử đại diện vốn góp của Công ty tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng DECOFI Hoàng Ân.	100%	29A/2025/NQ-HĐQT
34.	15/09/2025	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.	100%	30/2025/NQ-HĐQT
35.	23/09/2025	Sửa đổi bổ sung điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.	100%	31/2025/NQ-HĐQT
36.	07/10/2025	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025.	100%	32/2025/NQ-HĐQT
37.	15/10/2025	Thông qua phương án cấp tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Techcombank-Chi nhánh Bình Dương.	100%	32A/2025/NQ-HĐQT
38.	16/10/2025	Ký hợp đồng tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP An Bình-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.	100%	32B/2025/NQ-HĐQT
39.	30/10/2025	Thông qua chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025.	100%	33/2025/NQ-HĐQT
40.	17/11/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu.	100%	34/2025/NQ-HĐQT
41.	21/11/2025	Thông qua việc phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị.	100%	35/2025/NQ-HĐQT
42.	10/12/2025	Thành lập Hội đồng kiểm kê đánh giá chất lượng và Thanh lý tài sản Công ty thời điểm 31/12/2025.		36/2025/QĐ-HĐQT

d. Báo cáo của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Thành viên độc lập luôn đảm bảo vai trò giám sát độc lập, khách quan, đưa ra các đánh giá và khuyến nghị nâng cao hiệu quả của doanh nghiệp. Đồng thời, thành viên độc lập cũng luôn giữ lập trường bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

d.1 Hoạt động trong năm của thành viên độc lập HĐQT

HĐQT của Decofi hiện này có tất cả 5 thành viên, trong đó có 1 thành viên hoạt động độc lập

Họ và tên	Chức danh	Thời gian bổ nhiệm
Ông Hồ Viết Trung	- Thành viên HĐQT độc lập	04/2024 – nay

Dựa trên nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Quy chế hoạt động của HĐQT, trong năm, thành viên độc lập đã thực hiện các hoạt động tiêu biểu như sau:

- Tham gia đầy đủ các phiên họp HĐQT tập trung và không tập trung theo quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT, đưa ra các ý kiến đóng góp/biểu quyết các nội dung được thảo luận, xin ý kiến phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ công ty, góp phần xây dựng Công ty phát triển bền vững, an toàn, hiệu quả.
- Lập báo cáo về hoạt động của thành viên HĐQT độc lập và đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT DECOFI.

d.2 Đánh giá về HĐQT và Ban điều hành:

- Trong năm 2025, HĐQT Công ty hoạt động theo các quy định của pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Công ty.
- HĐQT đã ban hành: 35 Nghị quyết và 07 Quyết định. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được thông qua đúng thẩm quyền, và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.
- HĐQT đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung đã được ĐHCĐ và HĐQT thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời hài hòa lợi ích của Công ty và các Cổ đông
- Ban điều hành có sự phân công Trách nhiệm rõ ràng cho từng thành viên; kết hợp việc tham vấn kịp thời với HĐQT đã tối ưu hóa hiệu quả công việc

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. Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	1.985.120	3,75%
2. Bà Lê Thị Minh	Thành viên	0	0%
3. Bà Lê Thị Tình	Thành viên	0	0%
4. Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên	0	0%

- Ông Vũ Ngọc Tuệ là Thành viên Ban kiểm soát từ ngày 18/04/2025.

- Bà Lê Thị Tình không còn là Thành viên Ban kiểm soát từ ngày 18/04/2025.

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 2025 thông qua.
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2025, 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	780.000.000
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó CT.HĐQT	138.000.000
3. Ông Nguyễn Bá Thọ	- Thành viên HĐQT	238.000.000
4. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Thành viên HĐQT	138.000.000
5. Ông Hồ Việt Trung	- Thành viên HĐQT	138.000.000
BAN KIỂM SOÁT		
1. Bà Trần Thị Bình An	- Trưởng Ban kiểm soát	460.000.000
2. Bà Lê Thị Minh	- Thành viên BKS	138.000.000
3. Bà Lê Thị Tình	- Thành viên BKS	24.000.000
4. Ông Vũ Ngọc Tuệ	- Thành viên BKS	72.000.000
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC		
1. Ông Nguyễn Minh Tâm	- Tổng giám đốc	2.015.516.310
2. Ông Chu Quang Huân	- Phó Tổng giám đốc	1.884.163.291
3. Ông Trần Thuận Lợi	- Phó Tổng giám đốc	406.033.755
4. Ông Lê Thanh Tùng	- Giám đốc Tài chính	877.445.237
5. Ông Dương Đình Tâm	- Kế toán trưởng	960.125.376

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt.	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người 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.	Phạm Hùng Cường		1.385.000	4,62%	4.485.120	8,46%	Phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; phát hành CP riêng lẻ
2.	Nguyễn Minh Tâm		15.183	0.05%	2.521.661	4.76%	- nt -
3.	Hồ Việt Trung		236.681	0,79%	339.234	0,64%	Phát hành CP để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

4.	Đặng Hồng Minh		1.447.489	4,82%	2.074.685	3,91%	- nt -
5.	Trần Thị Bình An		1.385.000	4,62%	1.985.120	3,75%	- nt -
6.	Công ty TNHH Sản xuất - Xuất nhập khẩu - Thương mại Dịch vụ tổng hợp Hoàng Vũ		4.119.470	13,73%	5.904.436	11,14%	- nt -
7.	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long		6.000.000	20%	8.599.800	16,23%	- nt -
8.	Chu Quang Huân		0	0%	2.000.000	3,77%	Phát hành CP riêng lẻ
9.	Lê Thanh Tùng		0	0%	1.000.000	1,89%	- nt -
10.	Dương Đình Tâm		0	0%	1.000.000	1,89%	- nt -

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	113.114.122.220
Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỳ Nguyên Mới	Bên liên quan	- Thi công xây dựng - Chi phí điện thi công - Thanh lý công cụ	179.628.314.674 234.720.938 23.210.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	64.709.144.315
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Công ty liên kết	- Thi công xây dựng	6.706.760.312
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	- Thi công xây dựng - Chi phí điện, nước thi công	299.316.426.741 462.749.438
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	31.883.615.792
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	19.073.416.222

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 2025 của Công ty.

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



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: 2025

INDEX

I. CORPORATE INFORMATION:	3
1. General information:.....	3
2. Formation and development process	3
3. Increase capital process:.....	4
4. Business lines and locations	5
5. Information on Governance Model, Business Organization, and Management Structure:.....	5
6. Organization Structure	6
7. Risks:	7
II. PERFORMANCE STATEMENT IN 2025	8
1. Production and business performance.....	8
2. Human Resources	8
3. Investment situation and project implementation status:	9
4. Financial Situation – Data according to the consolidated the Company’s financial statements:.....	10
5. Shareholders structure and changes in the owner's investment capital:.....	11
6. Report on the company's environmental and social impact:.....	12
III. EXECUTIVE BOARD’S REPORT AND PERFORMANCE EVALUATION	13
1. Assessment of Business Performance:.....	13
2. Financial situation	13
3. Improvements in organizational structure, policy, and management	14
4. Future Development Plans:	15
5. Explanation from the executive board regarding the auditor’s opinion:.....	16
6. Assessment report related to the company's environmental and social responsibility	16
IV. BOARD OF DIRECTORS’ EVALUATION OF THE COMPANY’S PERFORMANCE	17
1. BOD’ evaluation of the company’s performance:.....	17
2. BOD’ evaluation of the EB’s activities:.....	17
3. Plans and directions of the BOD:	18
V. CORPORATE GOVERNANCE	18
1. The Board of Directors:	18
2. The Board of Supervisors.....	23
3. Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Executive Board, and Supervisory Board:.....	23
VI. FINANCIAL STATEMENTS	26
1. Auditor’s Opinion:.....	26
2. The Separate Financial Statements and the Consolidated Financial Statements have been audited.	26

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 15th change on October 13, 2025.
- **Charter capital** : 529.988.910.000 VND
- **Investment capital** : 529.988.910.000 VND
- **Address of headoffice:** 28 Mac Dinh Chi Str, Sai Gon Ward, 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 31st, 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 21st, 1994, it was further renamed to Design and Construction 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, Design and Construction 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 12nd, 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 12nd, 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 25th, 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 Think Construction LTd according to Decision No.18/2013/QĐ-HC/HĐQT dated November 14th, 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.
- * February 25th, 2014 DECOFI was granted a securities code at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation.
- * 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 22nd, 2024, the Company completed the capital transfer.

3. Increase capital process:

No.	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 th , 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

No.	Time	Increase charter capital process	Charter capital after issuance	Legal basis and form of issuance
				Shareholders to pay dividends in shares to existing shareholders.
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
6th	03.06.2025	129.988.910.000	429.988.910.000	- Resolution No 09/2025/NQ-HĐQT dated April 21 th , 2025 regarding the implementation of the plan to issue shares to increase share capital from equity capital sources according to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025. - Resolution No 14/2025/NQ-HĐQT dated June 03 rd , 2025 regarding the approval of the results of the share issuance to increase share capital from equity capital.
7th	15.09.2025	100.000.000.000	529.988.910.000	- Resolution No 17/2025/NQ-HĐQT dated July 2 nd , 2025 regarding the implementation of the private placement plan as per the resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders. - Resolution No 30/2025/NQ-HĐQT dated September 15 th , 2025 regarding the approval of the results of the private placement of shares.

4. Business lines and locations

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

* Locations: Mainly concentrated in Ho Chi Minh City, Tay Ninh, Lam Dong, Gia Lai, Dong Nai, Vinh Long, Da Nang 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.

Chief Executive Officer (CEO):

The CEO is responsible for the Company's overall operations and represents the Company in managing all business activities. The CEO is appointed and dismissed by the Board of Directors. The CEO is accountable to the Board of Directors and the law for the Company's business results.

Deputy CEOs:

The Deputy CEOs assist and coordinate with the CEO in managing all Company activities in areas assigned and authorized by the CEO. Deputy CEOs are accountable to the CEO and the law for their assigned and authorized duties

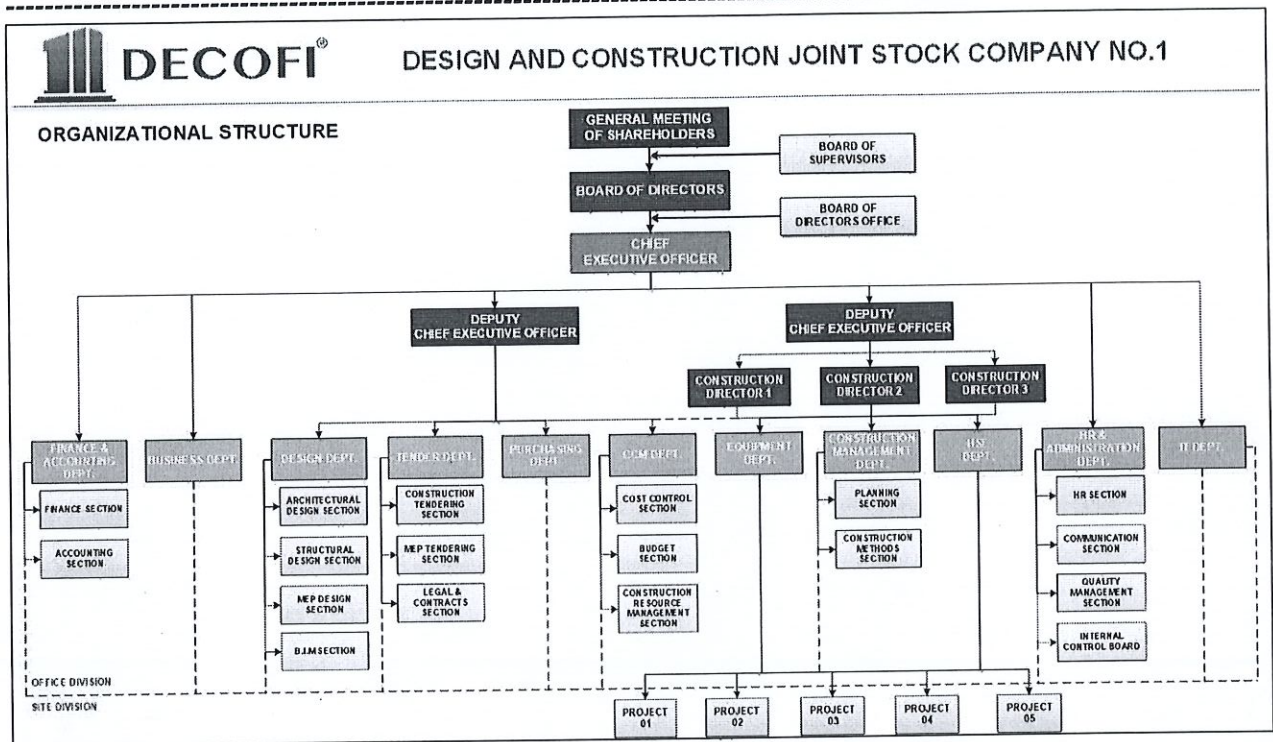
Departments:

The CEO establishes departments based on the strategic planning of the Board of Directors. Departments are responsible for implementing and advising the CEO on tasks within their functional scope and coordinating with internal and external units to achieve the Company's common goals and strategies.

One-Member Limited Liability Companies (LLCs):

Established by the BOD based on the Company's development needs, these entities operate independently according to their business registration certificates. The BOD appoints legal representatives and owners, who are accountable to the BOD and the law for the business results of the Company.

6. Organization Structure



7. Development orientations

- Strategic Adaptability & Position Consolidation

In response to a construction landscape marked by volatile material costs and complex legal shifts, DECOFI has proactively implemented decisive management solutions to safeguard the growth targets approved by the GMS.

Maintaining our position as a leading General Contractor, the Company continues to expand its influence across key economic regions and bolster international partnerships, creating a launchpad for breakthroughs in the new decade.

- Digital Transformation & Operational Optimization

Identifying technology as the catalyst for competitive advantage, DECOFI is focused on restructuring and synchronizing its management systems through:

- Digitalization: Implementation of Enterprise Resource Planning (ERP) systems and adherence to ISO standards.
- Lean Operations: Adoption of **Lean Construction**, CPS, and 5S methodologies to optimize performance, reduce administrative costs, and maximize shareholder value.

- Developing Core Human Capital: The Company prioritizes the development of high-quality human resources through:

- Attraction & Retention: Refining competitive benefits packages to foster long-term commitment from top-tier talent.
- Training & Succession: Organizing specialized training programs and knowledge transfer initiatives to ensure a workforce capable of meeting the most stringent technical and safety requirements.

8. Risks:

- Strategic Adaptability & Position Consolidation

Concluding a challenging five-year period (2021–2025) marked by geopolitical shifts and extreme natural disasters, DECOFI has demonstrated the fortitude of a leading General Contractor. Despite pressures from rising raw material prices and a slow recovery in the real estate market, the Company has maintained stability through a robust financial foundation and meticulous preparation, securing a superior competitive advantage within the industry

- Proactive Risk Management System

To protect shareholder interests against market shocks, DECOFI has reinforced its governance structure through:

- Cost & Contract Control Department: Closely monitoring project efficiency, auditing progress, and ensuring rigorous contract execution.
- Direct Reporting Mechanisms: Risk-related information is streamlined directly to the Executive Board and the Board of Directors, enabling timely strategic adjustments and optimized operating costs.

- Digital Transformation: A Vital Strategy in the 4.0 Era

Identifying technology as a primary growth engine, DECOFI is allocating resources toward a comprehensive digital transformation roadmap based on three priority pillars:

- Empowering Human Capital: Training a workforce proficient in management and the application of modern construction technologies.
- Strategic Investment: Prioritizing budget allocation for advanced software solutions and global management standards.
- Mindset Innovation: Pioneering leadership in adopting technological trends, steering the enterprise toward sustainable development and international expansion.

II. PERFORMANCE STATEMENT IN 2025

1. Production and business performance

Some indicators on the 2025 Financial report:

Unit: VND

Items	Plan 2025	Perform 2025	Perform 2024	% of Perform compared to Plan
Sales revenue	1.900.000.000.000	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911	148,50%
Profit before tax	70.000.000.000	75.539.656.121	39.384.164.583	191,80%
Total Asset		1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	161,92%
Liabilities		1.034.825.001.148	556.464.720.460	185,96%
Equity		651.004.400.450	484.672.369.016	134,32%

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	2.521.661	4,76%
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy General Director	Bachelor's Degree	2.000.000	3,77%
3. Mr. Tran Thuan Loi	Deputy General Director	Bachelor's Degree	0	0%
4. Mr. Le Thanh Tung	CFO	Bachelor's Degree	1.000.000	1,89%
5. Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Bachelor's Degree	1.000.000	1,89%

b. Changes of the Executive Board

August 1st,2025 Decision to appoint Mr. Tran Thuan Loi to the position of Deputy General Director.

c. Average total number of employees for the year: 334 people

Included:

- Bachelor's degree or higher education level: 271 people
- Diploma and vocational certificate levels: 54 people
- Technical staff and other staff: 09 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 2025, including:

- Construction elevator + machinery and equipment were about 6,44 billion VND;
- Cars was about 2,25 billion VND;
- Containers and office equipment were about 1,4 billion VND;

- Renovation office was about 6,44 billion VND;
- Formwork scaffolding, tools, and equipment for structure and management were about 48,13 billion VND.

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	2025	2024	% 2025/2024
Total Asset Value	1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	161,92%
Net Revenue	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911	148,50%
Profit from operations	157.648.142.957	109.128.926.079	144,46%
Financial revenue	13.928.948.119	97.972.493	14.217,20%
Expense finance	17.413.113.548	8.914.786.699	195,33%
<i>In which: Interest expense</i>	<i>17.413.113.548</i>	<i>8.914.786.699</i>	<i>195,33%</i>
Profit or loss in associated companies	-	2.162.543.327	
Selling expenses	1.483.317.986	594.949.485	249,32%
General and administrative expenses	60.678.677.439	52.227.255.869	116,18%
Net profit from business operations	92.001.982.103	49.652.449.846	185,29%
Other profits and losses	3.205.229.761	367.168.603	872,96%
Profit before tax	95.207.211.864	50.019.618.449	190,34%
Profit after tax	75.539.656.121	39.384.164.583	191,80%
Earning per share	1.112	732	151,91%
Dividend yield ratio	The GSM decision	The GSM decision	

b. Main financial indicators

Items	2025	2024
1. Liquidity		
+ Current Ratio (<i>Current Assets/Current Liabilities</i>)	1,21	1,13
+ Quick Ratio (<i>Current Assets - Inventory/ Current Liabilities</i>)	0,96	0,87
2. Capital structure index		
+ Debt/Total Assets Ratio	0,61	0,53
+ Debt/Equity Ratio	0,70	0,38
+ Current Assets/Total Assets	0,74	0,60
+ Fixed Assets/Total Assets	0,04	0,06
3. Operating Capacity Indicators		
+ Inventory turnover (<i>Cost of Good Sold/ Average Inventory</i>)	8,96	12,47
+ Net Sales/Total Assets	1,17	1,27

Items	2025	2024
4. Profitability Indicators		
+ Profit after tax/Net revenue	3,84%	2,97%
+ Profit after tax/Equity	11,60%	8,13%
+ Profit after tax/Total assets	4,48%	3,78%
+ Profit before tax/Net revenue	4,83%	3,77%

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

a. Shares

Total number of shares: 52.998.891 shares

Type of shares outstanding: common share

b. Shareholders Structure: at March 06th, 2026. Total: 200 shareholders

- State shareholders: None

- Shareholders are legal entities: 05 units, owns 18.491.363 shares, accounting for 34,89%

- Individual shareholders: 196 people, owns 34.507.528 shares, accounting for 65,11%

In which: The foreign shareholder 01 person, owns 3.601 shares, accounting for 0,007%

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: 3.601 shares

Ownership ratio: 0,007%

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

03 shareholders, own 18.989.356 shares, accounting for 35,83%

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

18 shareholders, own 31.730.410 shares, accounting for 59,87%

+ Shareholders – holding below 1% of total shares:

179 shareholders, own 2.279.125 shares, accounting for 4,30%

c. Owner's equity change situation:

Unit: VND

No.	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.

No.	Time	Increase charter capital process	Charter capital after issuance	Form of issuance
5th	03.08.2023	150.000.000.000	300.000.000.000	Private placement of shares.
6th	03.06.2025	129.988.910.000	429.988.910.000	Issuing shares to increase equity capital from owner's equity.
7th	15.09.2025	100.000.000.000	529.988.910.000	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 responsible contractor, DECOFI prioritizes pollution control—specifically dust and noise mitigation—within our sustainability framework. Guided by ISO 14001:2015, we proactively manage environmental impacts through rigorous risk assessment and site controls. By fostering a culture of environmental awareness, we ensure our team is empowered to drive sustainable practices across every project.

b. Material Optimization & Sustainable Procurement:

Raw materials represent 50–60% of project costs; therefore, DECOFI leverages strategic partnerships to lock in stable pricing and QCVN-standard quality. We drive cost efficiency and sustainability through:

- Eco-Friendly Solutions: Utilizing unburnt bricks, Acotec wall panels, and reusable aluminum formwork.
- Operational Rigor: Strict waste-limit management and optimized scheduling to eliminate loss and guarantee project quality

c. Energy Consumption:

Decofi consumes a significant amount of energy during construction (equipment, lighting, transportation), so the focus is on optimizing energy use through detailed construction planning and strict control of equipment operation to reduce fuel consumption. The company also implements an automated lighting system and encourages the use of energy-saving equipment to reduce electricity waste in construction sites and offices.

d. Water Consumption:

DECOFI prioritizes water conservation and pollution prevention through rigorous on-site controls. Key initiatives include:

- Infrastructure & Treatment: Deploying temporary drainage, sediment filtration systems, and ensuring wastewater meets discharge standards.
- Circular Practices: Implementing waste classification, scrap recycling, and regular system maintenance.
- Awareness: Training personnel to safeguard water resources, ensuring long-term environmental sustainability.

e. Compliance with environmental protection laws:

DECOFI integrates ISO 9001, 14001, and 45001 standards to ensure a safe, green, and legally compliant workplace. By strictly enforcing HSE (Health – Safety – Environment) protocols and the 5S methodology (Sort – Set in order – Shine – Standardize – Sustain), we proactively manage environmental risks, optimize waste control, and safeguard the well-being of our workforce across all projects

f. People & Culture

DECOFI fosters a fair, dynamic, and inclusive workplace that rewards contribution and drives engagement. We prioritize employee well-being through comprehensive insurance, regular health screenings, and team-building initiatives, ensuring a high-performing and deeply committed workforce.

g. Community Responsibility

DECOFI partners with charitable organizations and local authorities to drive social impact. Our initiatives focus on supporting underprivileged students and remote communities, alongside active involvement in local social activities where we operate. Through these efforts, we remain dedicated to contributing to sustainable community 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 2025 is VND 1.969,71 billion, reaching 103,67% of the annual plan approved at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, up 48,50% year-on-year
- Profit before tax is VND 75.54 billion, reaching 107,91% of the plan, up 91.80% year-on-year

2. Financial situation

- Assets Overview: The Company's asset figures for the year 2025 are as follows

Unit: VND

Items	31/12/2025	01/01/2025	Increase (+), Decrease (-)
I.Current assets	1.246.577.367.425	626.116.868.403	620.460.499.022
1.Cash and cash equivalents	70.884.251.103	10.212.436.195	60.671.814.908
2.Accounts receivable - short term	45.000.000.000	-	45.000.000.000
3.Short-term financial investment	826.732.644.376	428.970.467.702	
4.Inventories	257.278.041.016	147.023.892.756	110.254.148.260
5.Other current assets	46.682.430.930	39.910.071.750	6.772.359.180
II.Long-term asset	439.252.034.173	415.020.221.073	24.231.813.100
1.Account receivable - long - term	315.456.350.000	315.291.350.000	165.000.000
2.Fixed assets	74.566.245.035	61.488.259.872	13.077.985.163
3.Long-term work in progress assets	606.930.000	4.712.660.436	(4.105.730.436)
4.Other non-current assets	48.622.509.138	33.527.950.765	15.094.558.373
TOTAL ASSETS	1.685.829.401.598	1.041.137.089.476	644.692.312.122

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

Unit: VND

Items	31/12/2025	01/01/2025	Increase(+), Decrease (-)
LIABILITIES	1.034.825.001.148	556.464.720.460	478.360.280.688
1.Short-term payables to suppliers	295.176.613.376	249.931.167.033	45.245.446.343
2.Short-term advances from customers	118.010.037.364	42.282.366.252	75.727.671.112
3.Taxes payable to State Treasury	9.578.738.335	8.122.073.033	1.456.665.302
4.Payables to employees	21.012.422.260	13.260.893.786	7.751.528.474
5.Short-term accrued expenses	124.267.060.220	46.172.129.765	78.094.930.455
6.Other short-term payables	915.573.399	10.934.433.777	(10.018.860.378)
7.Short-term borrowings and finance lease liabilities	453.556.902.570	181.040.358.837	272.516.543.733
8.Bonus and welfare fund	7.848.403.624	1.940.778.937	5.907.624.687
9.Other long-term payables	2.000.000.000	2.000.000.000	-
10.Long-term borrowings and finance lease liabilities	2.459.250.000	780.519.040	1.678.730.960

3. Improvements in organizational structure, policy, and management

- Optimizing organizational model & Delegation

DECOFI continues to refine its management system to adapt flexibly to the market:

- Standardizing functions: Developing a set of specific task standards for each individual/department, ensuring scientific assignment of responsibilities and avoiding overlaps.

- Strong delegation mechanism: Promoting the proactive role of Department Heads/Division Directors. Direct managers oversee and are responsible for operational results according to the strategic direction from the Board of Directors.
- Work environment: Building a professional and harmonious culture, combined with competitive compensation policies to attract and retain high-quality human resources.

- International Standard System (ISO Integrated)

Strict maintenance and application of the following three international certifications (issued by URS):

- ISO 9001:2015: Quality management system.
- ISO 14001:2015: Environmental management system.
- ISO 45001:2018: Occupational safety and health management system.

4. Future Development Plans:

DECOFI is committed to refining governance and developing human capital to maximize shareholder value. Our strategic focus includes: Operational Excellence: Expanding construction activities, securing new contracts, and optimizing costs through lean management; Performance & Impact: Strengthening financial health while deepening community engagement to ensure long-term, sustainable development

- Plan targets for 2026

Unit: VND

Items	Plan 2026	Perform 2025	Percentage increase, decrease
Sale revenue	2.800.000.000.000	1.969.711.686.292	42,15%
Benefit profit after tax	100.000.000.000	75.539.656.121	32,38%

- Investment in machinery and equipment in 2026: 98.5 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	90,0	See details the List of machinery and equipment (*)
2	Investment for Office; Showroom	Renovation including interior	3,0	
3	Invest in upgrading company equipment and software	- Upgrade computer systems and network systems - Apply management software.	2,0	
4	Invest in activities marketing	Advertising activities, contacting customers.	3,5	

(*) the List of machinery and equipment:

No.	Category	Quantity	Value (billion ND)	Note
1	Tower Cranes	03-05 sets	10,0	Used; only invest when winning high-rise projects
2	Cage Hoists	04-06 sets	12,0	
3	Aluminum formwork system	02-03 sets	18,0	Invest in vertical structures, rent horizontal structures; only invest when winning high-rise projects
4	Plywood Formwork, Climbing Formwork, Other machinery	project size	50,0	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.)

Brand & HSE Management

- Green Brand: Integrating brand identity with sustainable development and environmental protection criteria
- HSE Standards: Establishing strict regulations on Health – Safety – Environment according to TCVN standards and current laws.

- Resource & Waste Management

- Wastewater Treatment: Drainage and domestic water systems meet TCVN standards, with thorough treatment before discharge.
- Waste Management: Sorting at source, strict control of hazardous waste, and transportation to specialized treatment areas.

- Technology & Energy Saving

- Energy Optimization: Applying energy-saving equipment and integrating automation technology to optimize construction efficiency.
- Environmentally Friendly Materials: Prioritizing the use of non-fired bricks, lightweight wall panels, and recycled/recycled materials to reduce the carbon footprint.

b. Employee-Related Evaluations

- Working Environment: DECOFI is committed to building a fair, professional, and humane working ecosystem:

- Job placement based on core competencies.
- Transparent career development path.

- Welfare Policies

- Annual Team Building & Internal Events.

- Thoughtful welfare and support for employees and their families (both employees and their relatives).

c. Assessment related to corporate responsibility towards local communities

- Charity Art Auction: Successfully organized an art auction program, donating all proceeds to social welfare funds.
- Supporting Local Communities: Donated funds to the Tan Thanh Commune Social Welfare Fund and a program supporting fishermen at the Phan Thiet Border Guard Post.
- Caring for Employees' Lives: Visited and provided financial support to families of employees severely affected by natural disasters, helping them to stabilize their lives.
- "Spring of Love" Program: Distributed Tet gifts to disadvantaged families in Bao Loc.
- Supporting Education & Welfare: Contributed to the "Self-Reliance for Myself" scholarship (Nhan Dan Newspaper), the SACA Fund – Shelter After Floods, and the Fund to Warm Hearts for People in Central Vietnam.

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

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

In 2025, despite the ongoing challenges facing the construction industry, the Company achieved positive results. The Company completed and exceeded the targets set by the 2025 Annual General Meeting of Shareholders. Specifically

- **Revenue** reached VND 1,969,741 billion, fulfilling **103,67% of the annual plan** and marking a **48,501% increase** compared to 2024.
- **Profit after tax** was VND 75,54 billion, equivalent to 107,91% of the **annual plan** and marking a **91,80% increase** compared to 2024.

Despite unfavorable economic conditions, these results reflect the tremendous efforts of our entire team. The Board of Directors commends the Executive Board's leadership in securing growth and maintaining stability—achievements that provide a solid foundation for DECOFI's continued expansion in the coming years.

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

In the face of numerous challenges and difficulties in 2025, 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 Board of Directors has strictly adhered to the regulations regarding regular and ad hoc reporting, including reports on production and business operations, financial reports, and annual reports. These reports are prepared comprehensively, accurately, and promptly, providing the Board of Directors and shareholders with sufficient information to monitor and evaluate the Company's performance.

3. Plans and directions of the BOD:

The Board of Directors will focus on the following pillars to drive growth and operational excellence:

- Enhanced Oversight: Strict monitoring of business plans and proactive management.
- Growth & Supply Chain: Expanding market reach and investing in raw material sources (quarries) for cost control.
- Digital Leadership: Implementing ERP and centralized data systems to optimize productivity.
- Talent & Brand: Cultivating a high-quality workforce and elevating corporate prestige.
- Governance & Transparency: Ensuring financial discipline, legal compliance, and the protection of shareholder interests.

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	4.485.120	8,46%
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy Chairman of BOD	Executive	2.000.000	3,77%
3. Mr. Nguyen Minh Tam	Board Member	Executive	2.521.661	4,76%
5. Mr. Ho Viet Trung	Board Member	Non-Executive	339.234	0,64%
5. Mr. Dang Hong Minh	Board Member	Non-Executive	2.074.685	3,91%
6. Mr. Nguyen Ba Tho	Board Member	Non-Executive	0	0

- Mr Nguyen Ba Tho wasn't a Board Member since November 21th,2025

- Mr. Dang Hong Minh was a Board Member since November 21th,2025

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.	Resolution/ Decision No.	Date	Content
1.	01/2025/NQ-ĐHCD	18/04/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Through the Operation Report of the Board of Directors on the review of production and business activities in 2024 and the production and business plan in 2025; - Through the operation report of the Supervisory Board; - Through the audited financial statements for 2024; - Through the profit distribution plan in 2024 and the profit distribution plan in 2025; - Through of remuneration and bonuses are other benefits of the Board of Directors and the Control Board; - Through the list of units performing the audit and review of the financial statements for the year 2025; - Through the plan to recover investments; - Through the plan to issue shares to increase equity capital from owners' equity; - Through the plan for private placement of shares; - Through the plan to issue shares under the Employee Option Program (ESOP); - By dismissing her from the position of member of the Supervisory Board for the term 2024-2029 regarding Ms. Le Thi Tinh; - Through the List of candidates participating in the election of members of the Supervisory Board for the term 2024-2029; - Through the results of the supplementary election of members of the Supervisory Board for the term 2024-2029.
2.	02/2025/NQ-ĐHCD	21/11/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Through the removal of Mr. Nguyen Ba Tho from his position as a member of the Board of Directors for the 2024-2029 term; - Through the election results for additional members of the Board of Directors for the 2024-2029 term, the newly elected additional member of the Board of Directors is Mr. Dang Hong Minh; - Through amendments and additions to the Company's Charter of Organization and Operation.

- In 2025, the Board of Directors held 35 meetings, conducted professionally and in compliance with internal governance and operating regulations. The Board issued 07 Decisions and 35 Resolutions to guide the Management Team’s execution, as detailed below:

No.	Time	Content	Approval rate	Resolution/ Decision No.
1.	January 01 st , 2025	Resolution on the Establishment of the Luna New Year 2025 Reward Committee	100%	01/2025/NQ-HĐQT
2.	January 20 th , 2025	Resolution on the Allocation of support to employees during the Lunar New Year 2025	100%	03/2025/NQ-HĐQT

3.	January 24 th , 2025	Resolution on the Advance payment of remuneration to members of the Board of Directors and Supervisory Board for 2025	100%	04/2025/NQ-HĐQT
4.	February 17 th 2025	Temporary suspend business at DECOFI Hoang An Co. Ltd from March 1, 2025 to February 28, 2026.	100%	05/2025/NQ-HĐQT
5.	February 26 th 2025	Resolution on the Approval for the last registration date to make shareholders' rights	100%	06/2025/NQ-HĐQT
6.	March 19 th , 2025	Resolution on the Execution of a credit line agreement with Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch.	100%	07/2025/NQ-HĐQT
7.	March 27 th , 2025	Resolution on the Approval of the agenda and meeting materials for the Annual General Meeting of Shareholders 2025	100%	08/2025/NQ-HĐQT
8.	April 18 th , 2025	Resolution on the Assignment of duties, advance payment of Remuneration to the Board of Directors and Supervisory Board, and the establishment of the Company's salary committee for 2025.	100%	08A/2025/NQ-HĐQT
9.	April 21 st , 2025	Resolution on the implementation of the plan to issue shares to increase charter capital from owners' equity.	100%	09/2025/QD-HĐQT
10.	April 25 th , 2025	Resolution on the Continuation of credit transactions with Nam A Commercial JSC – An Dong Branch	100%	10/2025/NQ-HĐQT
11.	May 16 th , 2025	Resolution on the Approval for the last registration date to make shareholders' rights	100%	11/2025/NQ-HĐQT
12.	May 29 th , 2025	Resolution on the appointment of the audit firm to review the semi-annual financial statements and audit the annual financial statements for 2025.	100%	12/2025/NQ-HĐQT
13.		Decision on the Establishment of the debt recovery committee	100%	13/2025/QD-HĐQT
14.	June 03 rd , 2025	Resolution on the Approval of the results of share issuance to increase charter capital from owners' equity	100%	14/2025/NQ-HĐQT
15.	June 12 nd , 2025	Decision on the Establishment of the committee for asset inventory, quality assessment, and disposal as of June 30, 2025	100%	14A/2025/NQ-HĐQT
16.	June 13 rd , 2025	Resolution on the Amendment and supplementation of the company's charter of organization and operation.	100%	15/2025/NQ-HĐQT
17.	June 23 rd , 2025	Resolution on credit transactions with Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch."	100%	16/2025/NQ-HĐQT
18.	July 02 nd 2025	Resolution on the Implementation of the plan for private placement of shares.	100%	17/2025/NQ-HĐQT

19.	July 02 nd 2025	Resolution on Ensuring that the share issuance complies with regulations on foreign ownership limits.	100%	18/2025/NQ-HĐQT
20.	July 02 nd 2025	Resolution on the Approval of the dossier for private placement of shares.	100%	19/2025/NQ-HĐQT
21.	July 07 th 2025	Resolution on the Amendment of the company's organizational structure.	100%	20/2025/QĐ-HĐQT
22.	July 07 th 2025	Decision on the Appointment of the company's construction director	100%	21/2025/NQ-HĐQT
23.	July 07 th 2025	Decision on the Appointment of the company's deputy general director	100%	22/2025/NQ-HĐQT
24.	July 10 th 2025	Resolution on the Issuance of bid guarantees at MB Commercial Joint Stock Bank – East Saigon Branch.	100%	21A/2025/NQ-HĐQT
25.	July 15 th 2025	Resolution on the Approval of financial leasing for business operations.	100%	22A/2025/NQ-HĐQT
26.	July 16 th 2025	Resolution on the Approval of the credit line plan at Military Commercial Joint Stock Bank – East Saigon Branch.	100%	23/2025/NQ-HĐQT
27.	July 18 th 2025	Resolution on the Investment in containers and i-beam covers for projects.	100%	24/2025/NQ-HĐQT
28.	July 25 th 2025	Resolution on the Approval of the Plan to purchase Generali life insurance for management personnel	100%	25/2025/NQ-HĐQT
29.	August 05 th 2025	Resolution on the Purchase of construction hoists for the high-rise residential and commercial-office project	100%	26/2025/NQ-HĐQT
30.	August 07 th 2025	Resolution on the Determination of the offering price for private placement of shares	100%	27/2025/NQ-HĐQT
31.	August 07 th 2025	Resolution on the Opening of a credit line at Military Commercial Joint Stock Bank – East Saigon Branch	100%	28/2025/NQ-HĐQT
32.	August 26 th 2025	Resolution on the Approval of the credit line plan at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch	100%	29/2025/NQ-HĐQT
33.	September 11 st 2025	Resolution on the Appointment of the Company's capital representative at DECOFI Hoang An Construction One-Member Limited Liability Company.	100%	29A/2025/NQ-HĐQT
34.	September 15 th 2025	Resolution on the Approval of the results of the private placement of shares	100%	30/2025/NQ-HĐQT
35.	September 23 rd 2025	Resolution on the Amendment and supplementation of the Company's charter of organization and operation	100%	31/2025/NQ-HĐQT

36.	October 07 th 2025	Resolution on Convening the first Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2025	100%	32/2025/NQ-HĐQT
37.	October 15 th 2025	Resolution on the Approval of the credit line plan at Techcom bank – Binh Duong Branch	100%	32A/2025/NQ-HĐQT
38.	October 16 th 2025	Resolution on the Execution of a credit line agreement at An Binh Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch	100%	32B/2025/NQ-HĐQT
39.	October 30 th 2025	Resolution on the Approval of the agenda and meeting materials for the First Extraordinary General Meeting of Shareholders in 2025	100%	33/2025/NQ-HĐQT
40.	November 17 th 2025	Resolution on the Approval of the change of the company's seal design	100%	34/2025/NQ-HĐQT
41.	November 21 st 2025	Resolution on the Assignment of duties to members of the Board of Directors.	100%	35/2025/NQ-HĐQT
42.	December 10 th 2025	Decision on the establishment of the committee for asset inventory, quality assessment, and disposal as of December 31, 2025	100%	36/2025/QĐ-HĐQT

d. Activities of Independent Board Members:

Independent board members always ensure their role of independent and objective supervision, providing assessments and recommendations to enhance corporate efficiency. At the same time, they consistently maintain a firm stance on protecting the interests of shareholders

d1. Activities of Independent board members during the year

The Board of Directors has 5 members, including 1 independent board member

Full name	Position	Period
Mr Ho Viet Trung	- Independent board members	04/2024 – present

Based on the duties and powers stipulated in the Board of Directors' (BOD) Internal Regulations, independent members have carried out the following typical activities during the year:

- Fully participated in all BOD meetings (both in-person and via written opinion) in accordance with the BOD's organizational and operational regulations. Provided constructive feedback and voted on discussed matters and consultation requests in compliance with legal regulations and the Company's Charter, contributing to the Company's sustainable, safe, and efficient development.
- Prepared reports on the activities of independent BOD members and provided assessments of the DECOFI Board of Directors' performance.

d2. Assessment of the Board of Directors (BOD) and the Board of Management:

- In 2025, the Company's BOD operated in compliance with legal regulations, the Resolutions of the GMS, and the Company's Charter;

- The BOD issued 35 Resolutions and 07 Decisions. These Resolutions and Decisions were approved within the Board's authority and were disclosed in accordance with legal regulations.
- The BOD fulfilled its roles and responsibilities in directing, supporting, and supervising the Board of Management to execute the matters approved by the GMS and the BOD. This ensured compliance with the law while balancing the interests of both the Company and its Shareholders.
- The Board of Management maintained a clear delegation of responsibilities among its members; this, combined with timely consultation with the BOD, optimized work efficiency.

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.Ms Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	1.985.120	3,75%
2.Ms Le Thi Minh	Member	0	0%
3.Ms Le Thi Tinh	Member	0	0%
4.Mr Vu Ngoc Tue	Member	0	0%

- Mr Vu Ngoc Tue was a member of the Supervisory Board since April 18th,2025.

- Ms Le Thi Tinh wasn't a member of the Supervisory Board since April 18th,2025

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 2025 General Meeting of Shareholders.
- Propose the selection of an independent auditing firm to audit the Company's 2025 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 (VND)
BOARD OF DIRECTORS		
1.Mr. Pham Hung Cuong	Chairman of the Board	780.000.000
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy Chairman of BOD	138.000.000
3. Mr. Nguyen Ba Tho	Member	238.000.000
4.Mr. Nguyen Minh Tam	Member	138.000.000
5. Mr. Ho Viet Trung	Member	138.000.000
BOARD OF SUPERVISORS		
1.Ms. Tran Thi Binh An	Head of the Supervisory Board	460.000.000
2.Ms. Le Thi Minh	Member	138.000.000
3.Ms. Le Thi Tinh	Member	24.000.000
4.Mr. Vu Ngoc Tue	Member	72.000.000
EXECUTIVE BOARD		
1. Mr. Nguyen Minh Tam	General Director	2.015.516.310
2. Mr. Chu Quang Huan	Deputy General Director	1.884.163.291
3. Mr. Tran Thuan Loi	Deputy General Director	406.033.755
4. Mr. Le Thanh Tung	CFO	877.445.237
5. Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	960.125.376

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.	Pham Hung Cuong		1.385.000	4,62%	4.485.120	8,46%	Issuing shares to increase equity capital from owner's equity; Private placement of shares.
2.	Nguyen Minh Tam		15.183	0.05%	2.521.661	4.76%	- nt -
3.	Ho Viet Trung		236.681	0,79%	339.234	0,64%	Issuing shares to increase equity capital from owner's

No.	Transaction executor	Relationship with internal	Number of shares owned at the beginning of the period		Number of shares owned at the end of the period		Reasons for increase, decrease equity.
4.	Dang Hong Minh		1.447.489	4,82%	2.074.685	3,91%	- nt -
5.	Tran Thi Binh An		1.385.000	4,62%	1.985.120	3,75%	- nt -
6.	Hoang Vu General Service Trading Import Export Manufacturing Co.,Ltd		4.119.470	13,73%	5.904.436	11,14%	- nt -
7.	Thai Hung Long Production Trading Services Co, Ltd		6.000.000	20%	8.599.800	16,23%	- nt -
8.	Chu Quang Huân		0	0%	2.000.000	3,77%	Private placement of shares
9.	Le Thanh Tung		0	0%	1.000.000	1,89%	- nt -
10.	Duong Dinh Tam		0	0%	1.000.000	1,89%	- nt -

c. Contracts or Transactions with insiders:

Insiders	Relationship	Content	Transaction value (VND)
Phan Thiet Homeland Beach Co., Ltd	Related party	- Construction work	113.114.122.220
New Era Cold Storage JSC	Related party	- Construction work - Construction electricity cost - Liquidation of tools	179.628.314.674 234.720.938 23.210.000
New Eras Construction and Development Investment Co., Ltd	Related party	- Construction work	64.709.144.315
Eras Da Lat Investment JSC	Related party	- Construction work	6.706.760.312
Phuc An Gia Real Estate Investment Co., Ltd	Related party	- Construction work - Construction electricity cost	299.316.426.741 462.749.438
Green View Development and Investment Co., Ltd	Related party	- Construction work	31.883.615.792
Eco Grand Land Development and Investment Co.,Ltd	Related party	- Construction work	19.073.416.222

d. Assessment of implementation of corporate governance regulations: The Company consistently complies with all applicable regulations.

VI. FINANCIAL STATEMENTS

1. Auditor's Opinion:

The auditor firm issued an unqualified opinion on the Company's 2025 financial statements.

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

We kindly invite all relevant authorities, Shareholders and investors to visit the Company's website at www.decofi.vn to view the full version of the 2025 Separate and Consolidated Financial statements.

Sincerely!

Ho Chi Minh city, April 3rd, 2026
LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10