

Số/No : 44 /2025/CV-DCF

Tp Hồ Chí Minh/HCMC 18/04/2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi /To:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC/The State Securities Commission
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI/The Ha Noi Stock Exchange
- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Name of company: DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1
- Mã chứng khoán/Stock symbol: DCF
- Địa chỉ trụ sở :28 Mạc Đĩnh Chi - P.Đa Kao - Quận 1- TP.HCM  
Address of headoffice: 28 Mac Dinh Chi St., Ward Da Kao, District 1, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/Telephone : 028.38230276 - Fax: 028.38225050
- Địa chỉ Webside công bố thông tin/Website address for publishing information:  
[www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà. HUỖNH THỊ NGỌC THỊNH  
Person disclosing information: Ms. HUYNH THI NGOC THINH
- Chức vụ: Người phụ trách quản trị công ty  
Position: Person in charge of corporate governance
- Loại thông tin công bố/Type of information disclosed: bất thường/ abnormal

**Nội dung thông tin công bố/Content of published information:**

**Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 công bố thông tin Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.**

Design and Construction Joint Stock Company No.1 announcement of Minutes and Resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders

Thông tin này đã được Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: [www.decofi.vn/vi/download/Tai-lieu-dai-hoi-co-dong/](http://www.decofi.vn/vi/download/Tai-lieu-dai-hoi-co-dong/).

This information has been announced by Design and Construction Joint Stock Company No. 1 on the Company's website: [www.decofi.vn/vi/download/Tai-lieu-dai-hoi-co-dong/](http://www.decofi.vn/vi/download/Tai-lieu-dai-hoi-co-dong/).

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

We commit that the information published above is true and are fully responsible before the law for the content of the published information.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 trân trọng thông báo.

Design and Construction Joint Stock Company No. 1 respectfully announces.

**Nơi nhận:**

Recipients:

- Như trên/As above;
- Lưu/Archived.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**  
Authorized person to disclose information



**HUỖNH THỊ NGỌC THỊNH**





**CTCP XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2025

**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

**I. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301248798 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/07/2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 02/10/2023.
- Địa chỉ trụ sở chính: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3823 0276. Fax: (028) 3822 5050.

**II. Thời gian tiến hành cuộc họp: Bắt đầu từ 09h00, ngày 18/04/2025**

**III. Địa điểm diễn ra cuộc họp: tại Hội trường Lầu 2, 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.**

**IV. Chủ tọa cuộc họp: Ông Phạm Hùng Cường – Chủ tịch HĐQT**

**V. Thư ký cuộc họp:**

1. Bà Nguyễn Trúc Mai
2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Thịnh

**VI. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông dự họp**

Ban tổ chức tiến hành đăng ký đại biểu tham dự đại hội.

Ông Hồ Minh Châu, thay mặt Ban Kiểm tra tư cách cổ đông đọc Báo cáo Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội:

1. Số cổ đông có mặt tham dự đại hội là : **21 Cổ đông**
2. Đại diện cho số cổ phần là : **29.385.901 Cổ phần**
3. Tương đương : **97,95 % vốn điều lệ**

Các đại biểu tham dự có đầy đủ tư cách tham dự đại hội.

**VII. Thủ tục khai mạc đại hội**

Ông Phạm Hùng Cường – Thay mặt Ban Tổ chức tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông nhất trí bầu những người có tên sau vào

*Đoàn Chủ tịch gồm có:*

1. Ông Phạm Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
2. Ông Chu Quang Huân – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc
3. Ông Nguyễn Minh Tâm – Thành viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc.



4. Bà Trần Thị Bình An – Trưởng Ban Kiểm soát.

*Thư ký Đoàn gồm có:*

1. Bà Nguyễn Trúc Mai – Trưởng Ban.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Thịnh – Thành viên.

*Ban Kiểm phiếu gồm có:*

1. Ông Hồ Minh Châu – Trưởng Ban.

2. Ông Nguyễn Ngọc Nhân – Thành viên.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thành viên.

### **VIII. Nội dung cuộc họp**

1. Theo sự phân công của chủ tọa Đại hội, bà Huỳnh Thị Ngọc Thịnh – đại diện Thư ký Đoàn đã trình bày và xin ý kiến được Đại hội nhất trí thông qua các tài liệu bao gồm:
  - Chương trình Đại hội;
  - Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
2. Đại diện Hội đồng quản trị trình bày Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị.
3. Đại diện Ban Kiểm soát trình bày Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát.
4. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.
5. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025.
6. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát.
7. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.
8. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình kế hoạch thu hồi các khoản đầu tư.
9. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
10. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
11. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).
12. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình Miễn nhiệm/Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát.
13. Theo sự phân công của chủ tọa Đại hội, bà Huỳnh Thị Ngọc Thịnh – đại diện Thư ký Đoàn đã trình bày và xin ý kiến được Đại hội nhất trí thông qua Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029.
14. Đại diện Đoàn Chủ tịch trình bày Tờ trình Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029.



15. Đại hội tiến hành biểu quyết và bỏ phiếu thông qua các nội dung đã trình bày tại Đại hội.

## **IX. Thảo luận**

Cổ đông ý kiến:

1. Đối với Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024: Cổ đông xin thông tin về ý kiến kiểm toán của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.
2. Đối với Kế hoạch kinh doanh năm 2025: Đề xuất làm tròn các số liệu về doanh thu và lợi nhuận sau thuế, Cổ đông yêu cầu Đoàn Chủ tịch trình bày cụ thể kế hoạch để đạt được kết quả kinh doanh đã đề ra.
3. Cổ đông ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh và sự tăng trưởng của Công ty trong giai đoạn vừa qua và đồng thời nhấn mạnh về việc tăng trưởng đi đôi với phát triển bền vững. Do đó, Cổ đông yêu cầu Công ty phải kiểm soát hoạt động kinh doanh trong giai đoạn tăng trưởng như hiện nay, đặc biệt đối với việc quản lý công nợ; lựa chọn đối tác và các dự án thực hiện.
4. Cổ đông nhất trí thông qua mức thưởng, thù lao của HĐQT/BKS và các phương án tăng vốn Điều lệ trong năm 2025. Cổ đông đề nghị HĐQT nỗ lực triển khai thực hiện các phương án tăng vốn để đạt kết quả tốt nhất trong năm 2025.
5. Cổ đông yêu cầu thông tin về lộ trình tăng vốn và kế hoạch chuyển sản trong năm 2025. Đoàn Chủ tịch đã trả lời và giải đáp các thắc mắc của Cổ đông. Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua các nội dung đã thảo luận, trong đó:
  - + Kế hoạch doanh thu năm 2025: 1.900 tỷ đồng.
  - + Lợi nhuận sau thuế: 70 tỷ đồng.
  - + Thực hiện triển khai các kế hoạch tăng vốn Điều lệ từ Quý II/2025.
  - + Công ty thực hiện mở rộng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực khoáng sản – nhôm kính.
  - + Công ty nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **X. Biểu quyết thông qua từng vấn đề**

Ông Hồ Minh Châu thay mặt Ban Kiểm phiếu công bố kết quả biểu quyết đối với các vấn đề trong nội dung đại hội:

### **1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị**

- |                                                          |                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| a. Tổng số phiếu tham dự đại hội:                        | 29.385.901 Cổ phần                    |
| b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết<br>tương ứng: | 0 cổ phần                             |
| c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng:                    | 95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết |



và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng:

4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

## 2. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội:

29.385.901 Cổ phần

b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng:

0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng:

95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng:

4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết

và biểu quyết

## 3. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội:

29.385.901 Cổ phần



b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết  
tương ứng:

0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng:

95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng:

4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

**4. Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025**

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội:

29.385.901 Cổ phần

b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết  
tương ứng:

0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng:

100% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng:

0% tổng số CP có quyền biểu quyết  
và biểu quyết



g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

**5. Tờ trình thông qua thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát:**

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần

b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 100% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

**6. Tờ trình thông qua danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025**

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần

b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 100% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết



- e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

## 7. Tờ trình thông qua kế hoạch thu hồi các khoản đầu tư

- a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần
- b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần
- c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 100% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

## 8. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

- a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần
- b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết: 0 cổ phần



tương ứng:

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

#### **9. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ**

a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần

b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần

c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết



**10. Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP):**

- a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần
- b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần
- c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 95,29% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 4,71% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

**11. Tờ trình thông qua miễn nhiệm/bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát**

- a. Tổng số phiếu tham dự đại hội: 29.385.901 Cổ phần
- b. Tổng số phiếu không có quyền biểu quyết tương ứng: 0 cổ phần
- c. Tổng số phiếu thông qua tương ứng: 100% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- d. Tổng số phiếu không thông qua tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết
- e. Tổng số phiếu không có ý kiến tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

f. Tổng số phiếu không hợp lệ tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

g. Tổng số phiếu không thu về tương ứng: 0% tổng số CP có quyền biểu quyết và biểu quyết

**12. Kết quả bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát:**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng số phiếu thông qua	Chiếm tỷ lệ
1	Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên BKS	29.385.901	100 %

Bà Nguyễn Trúc Mai, thay mặt Ban Thư ký đọc lại dự thảo Biên bản và dự thảo Nghị quyết để Đại hội thông qua.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua nội dung của Biên bản và Nghị quyết của Đại hội và ủy quyền cho Chủ tọa cuộc họp và Ban Thư ký ký Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Ông Phạm Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt Đoàn Chủ tịch tuyên bố bế mạc Đại hội.


Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 gồm 10 trang, được lập thành 03 bản.

Cuộc họp kết thúc vào lúc 12<sup>h</sup> ngày 18/04/2025

**THƯ KÝ CUỘC HỌP**

**CHỦ TỌA CUỘC HỌP**

  
Nguyễn Trúc Mai

  
Huỳnh Thị Ngọc Thịnh

  
Phạm Hùng Cường



Số: 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản bổ sung, sửa đổi và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản bổ sung, sửa đổi và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ Biên bản họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1.** 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, với các nội dung cơ bản như sau:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

- Tổng tài sản: 1.041.137.089.476 đồng.
- Doanh thu thuần: 1.326.405.070.911 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 50.019.618.449 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 39.384.164.583 đồng.

2. Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

- Doanh thu: 1.900.000.000.000 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 70.000.000.000 đồng.

**Điều 2.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát.

**Điều 3.** Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.(theo danh sách đính kèm)

**Điều 4.** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 với các nội dung cơ bản như sau:



## 1. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024:

Áp dụng Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Công ty cổ phần chỉ được trích lập các quỹ Công ty, trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024: 39.384.164.583 đồng
- Lợi nhuận sau thuế 2024 được phân phối như sau:
  - + Quỹ đầu tư phát triển (10%LNST): 3.938.416.458 đồng
  - + Quỹ khen thưởng và phúc lợi (15% LNST): 5.907.624.687 đồng
  - + Thù lao Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát (5%LNST): 1.988.000.000 đồng
  - + Lợi nhuận còn lại: 27.550.123.438 đồng
  - + Lợi nhuận giữ lại của các năm trước: 13.805.399.751 đồng
  - + Tổng lợi nhuận sau thuế giữ lại sau khi trích lập các quỹ, thù lao: 41.355.523.189 đồng
  - + Nguồn phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 30.000.000.000 đồng
  - + Lợi nhuận còn lại sau khi phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu: 11.355.523.189 đồng

## 2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển: 10% LNST.
- Trích lập Quỹ khen thưởng và phúc lợi: 15% LNST.
- Thù lao Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát tối đa: 7% LNST.
- Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến tối đa: 50% LNST.

**Điều 5.** Thông qua Thù lao, thưởng và lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát với các nội dung cơ bản như sau:

1. Mức chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024 như sau:
  - Thù lao của Hội đồng quản trị: 1.330.000.000 đồng.
  - Thù lao của Ban Kiểm soát: 658.000.000 đồng
2. Kế hoạch chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm tài chính 2025 tối đa là 7% lợi nhuận sau thuế của năm tài chính 2025.

**Điều 6.** Thông qua danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.

**Điều 7.** Thông qua kế hoạch thu hồi các khoản đầu tư.



**Điều 8.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

**Điều 9.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

**Điều 10.** Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).

**Điều 11.** Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 đối với bà Lê Thị Tình.

**Điều 12.** Thông qua Danh sách ứng viên tham gia bầu cử thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029.

**Điều 13.** Thông qua Kết quả bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029.

Thành viên Ban Kiểm soát bầu bổ sung: Ông Vũ Ngọc Tuệ.

**Điều 14.** Điều khoản thi hành.

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 thông qua ngày 18 tháng 04 năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các Ông/Bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cổ đông của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức triển khai theo thẩm quyền, chức năng hoạt động của mình phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 14;
- UBCKNN, HNX;
- Lưu: VP.HĐQT.



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



## **BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2025**

### **Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 (DECOFI) trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị cổ đông về kết quả hoạt động của Công ty năm 2024, đồng thời trình bày kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025, với các mục tiêu và chiến lược phát triển cụ thể, nhằm tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững của Công ty.

### **I. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TỔNG KẾT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024.**

#### **1. Đánh giá thực trạng hiện nay của Công ty.**

Khép lại năm 2024, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, thách thức nhiều hơn cơ hội và thuận lợi, tình hình diễn biến phức tạp vượt mọi dự báo trước đó, thế nhưng Việt Nam đã cố gắng đạt được nhiều kết quả khả quan, khá toàn diện trên nhiều lĩnh vực với một số dấu ấn nổi bật. Trong tình hình chung này, năm vừa qua, Công ty đã nỗ lực để đạt mục tiêu kế hoạch đã trình Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ), giữ vững ổn định mọi mặt sản xuất kinh doanh (SXKD), đồng thời tạo tiền đề vững chắc cho hoạt động của những năm sắp tới.

Năm 2024, mặc dù ngành xây dựng đối mặt nhiều khó khăn, nhưng Công ty đã đạt được những kết quả rất khả quan. Trong đó, doanh thu đã hoàn thành vượt kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua, cụ thể doanh thu năm 2024 là 1.326,41 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 110,53% kế hoạch đề ra, tăng trưởng 217% so với năm 2023. Lợi nhuận sau thuế thực hiện được 39,38 tỷ đồng, tăng trưởng 371,63% so với năm 2023. Với bối cảnh tình hình kinh tế biến động khó lường, không thuận lợi, kết quả SXKD của Công ty nói trên là nỗ lực vượt bậc đáng được ghi nhận, trong đó HĐQT đánh giá cao sự điều hành, chỉ đạo của Ban Điều hành (BĐH), đã đảm bảo được mục tiêu tăng trưởng cũng như sự ổn định trên mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty. Điều này chính là cơ sở vững chắc để Công ty tiếp tục phát triển mạnh mẽ trong những năm tiếp theo.

#### **+ Khách hàng và sản phẩm:**

Trong năm qua, lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng của Công ty không chỉ bao gồm các dự án: Kho lạnh Kỷ Nguyên mới - giai đoạn 2, Khu biệt thự Cao cấp Hill Villas, Khu du lịch Láng Hàng, Khu du lịch Hải Thuận, Du lịch biệt thự Cao cấp King Sea Phan Thiết, Charm Long Hải Resort & Spa, Tổ hợp khách sạn và Căn hộ du lịch Xuân Diệu, Chung cư Trần Bình Trọng, Chung cư Tân Bình, Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ



văn phòng,... mà còn bao gồm các dự án mới ký kết với một số khách hàng trong nước, điển hình là Công ty TNHH DCT PARTNERS VN, Công ty Cổ phần Hàng Hải Bình Định. Công ty đã và đang triển khai thi công các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, nhà thấp tầng, nhà cao tầng, đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực tìm kiếm các đối tác và cơ hội mới để mở rộng quy mô và phát triển thêm các dự án mới, bao gồm các Công ty như: Công ty Cổ phần tập đoàn CNT, Công ty TNHH Hai thành viên LICOGI 13 Thuận Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc, Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim, Công ty Cổ phần GAMUDA Land, Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Vinacapital, Công ty Cổ phần tập đoàn Địa ốc Vạn Xuân, Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark. Công ty dự kiến sẽ ký kết các hợp đồng trong năm 2025, nhằm mở rộng thị trường.

**+ Nhân lực:**

Năm 2024, Công ty tiếp tục tái cơ cấu nguồn nhân lực mới, chất lượng cao để đáp ứng yêu cầu khối lượng công việc ngày càng nhiều và đòi hỏi tiến độ, chất lượng, cũng như kỹ thuật ngày càng khắt khe của các Chủ đầu tư. Công ty chú trọng nâng cao năng lực quản lý đội ngũ cán bộ, công nhân viên, tổ chức kiểm soát và đánh giá rủi ro chi phí cho từng Dự án một cách chặt chẽ và hiệu quả. Bên cạnh đó, Công ty cũng đặc biệt chú trọng xây dựng đội ngũ kế thừa vững mạnh, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí kỹ thuật của các công trình quy mô lớn, không chỉ trong nước mà còn tại các thị trường quốc tế, với mục tiêu nâng cao khả năng cạnh tranh và phát triển bền vững.

## **2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch.**

Năm 2024, Công ty hoàn thành 110,53% kế hoạch chỉ tiêu doanh thu, nhưng chưa đạt được kế hoạch lợi nhuận được ĐHCĐ thông qua ngày 22/04/2024, chủ yếu do những yếu tố khách quan và một số khó khăn trong quá trình triển khai các dự án, tuy nhiên, Công ty vẫn tiếp tục nỗ lực để cải thiện hiệu quả và hoàn thành các mục tiêu trong thời gian tới.

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

Khoản mục	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ hoàn thành
Doanh thu	1.200	1.326,41	110,53%
Lợi nhuận sau thuế	46	39,38	85,61%

**+ Tình hình đầu tư tài sản cố định:** Để đáp ứng nhu cầu thi công xây dựng các công trình cao tầng và các hoạt động khác, trong năm 2024 Công ty có đầu tư mua sắm tài sản cố định bao gồm: 5 cầu tháp khoảng 15 tỷ; container khoảng 1,2 tỷ; xe ô tô khoảng 118 triệu. Mua sắm



giàn giáo cốppha, công cụ dụng cụ, thiết bị phục vụ thi công và công tác quản lý khoảng 34 tỷ đồng.

+ **Tình hình nợ phải trả:** Nhìn chung Công ty không có biến động lớn về các khoản nợ phải trả trong năm qua. Các khoản nợ đều được quản lý và thanh toán đúng hạn, không có nợ xấu. Công ty duy trì một chính sách quản lý tài chính cẩn trọng, đảm bảo khả năng thanh toán nợ và duy trì sự ổn định tài chính. Việc kiểm soát tốt các khoản nợ giúp Công ty duy trì được uy tín trên thị trường và có đủ nguồn lực để tiếp tục triển khai các dự án mới, mở rộng hoạt động kinh doanh.

### 3. Kết quả sản xuất kinh doanh.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	% 2024/2023
Tổng giá trị tài sản	1.041,14	726,29	143,35%
Tổng doanh thu	1.326,41	611,23	217,01%
Doanh thu thuần	1.326,41	611,23	217,01%
Lợi nhuận gộp	109,13	67,16	162,49%
Tỷ suất lợi nhuận gộp/doanh thu	8,23%	10,99%	74,88%
Doanh thu hoạt động tài chính	0,10	0,11	88,64%
Chi phí tài chính	8,91	35,56	25,07%
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	8,91	34,03	26,20%
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết	2,16	(2,16)	
Chi phí bán hàng	0,59	0,44	134,84%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52,23	34,85	149,85%
Lợi nhuận thuần từ HĐ SXKD	49,65	(5,75)	
Lãi lỗ khác	0,37	26,18	1,40%
Lợi nhuận trước thuế	50,02	20,44	244,77%
Lợi nhuận sau thuế	39,38	10,60	371,63%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.024	424	241,51%

### 4. Khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, cơ cấu tài sản và năng lực hoạt động.

Chỉ tiêu	2024	2023
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,13	1,85
Hệ số thanh toán nhanh	0,87	1,68
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,53	0,38



Hệ số nợ vay/vốn chủ sở hữu	0,38	0,33
Tài sản lưu động/tổng tài sản	0,60	0,70
Tài sản cố định/tổng tài sản	0,06	0,07
Vòng quay hàng tồn kho	12,47	9,49
Doanh thu thuần/tổng tài sản	1,27	0,84

## 5. Khả năng sinh lợi

Chỉ tiêu	2024	2023
Tỷ suất LN sau thuế/DT thuần	2,97%	1,73%
Tỷ suất LN sau thuế/Vốn CSH	8,13%	2,37%
Tỷ suất LN sau thuế/Tổng Tài sản	3,78%	1,46%
Tỷ suất LN trước thuế/DT thuần	3,77%	3,34%

## II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024.

### 1. Về cơ cấu nhân sự của Hội đồng quản trị năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 gồm 05 thành viên, trong năm 2024 có sự thay đổi về nhân sự HĐQT, cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	
2	Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT	
3	Ông Hoàng Văn Thắng	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm từ ngày 22/04/2024
4	Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 22/04/2024
5	Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên HĐQT	
6	Ông Hồ Viết Trung	Thành viên HĐQT	

### 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024.

Trong năm 2024, HĐQT đã nghiêm túc triển khai thực hiện các nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên và bất thường năm 2024. Đồng thời, HĐQT đã tập trung đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của BĐH thông qua các cuộc họp định kỳ, nhằm đánh giá kết quả hoạt động SXKD của Công ty. Các cuộc họp này không chỉ giúp đánh giá tình hình hiện tại mà còn định hướng chiến lược cho các giai đoạn tiếp theo, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.



Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã được thực hiện đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ, tuân thủ nghiêm túc Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy định pháp luật hiện hành. Tất cả thành viên HĐQT đều thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, rõ ràng về nhiệm vụ được phân công, và luôn cẩn trọng trong việc thực hiện nhiệm vụ vì lợi ích chung của Công ty. Công tác quản lý và điều hành luôn được thực hiện minh bạch, công bằng, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông và các bên liên quan.

Trong năm 2024 ngoài việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 22/04/2024, Hội đồng quản trị Công ty còn tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản với nội dung xin ý kiến Cổ đông về việc “Bổ sung đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 vào Danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét báo cáo tài chính năm 2024”.

Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao theo sự phân công của HĐQT. Mỗi thành viên đều chủ động và nỗ lực hoàn thành công việc của mình, đóng góp tích cực vào các quyết định quan trọng của Công ty, góp phần tạo nên thành công chung trong năm qua.

### **3. Các cuộc họp và văn bản đã ban hành của HĐQT trong năm 2024.**

Các cuộc họp và hoạt động của HĐQT được tổ chức và tiến hành đúng theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Các biên bản và Nghị quyết phê duyệt, thông qua các vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của tập thể và cá nhân các thành viên HĐQT trong các mặt hoạt động của Công ty đều đạt được sự thống nhất của các thành viên, đảm bảo triển khai theo đúng quy định.

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức tổng cộng 25 cuộc họp, tập trung giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT cũng như các vấn đề trọng tâm liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Danh sách các Nghị quyết, Quyết định HĐQT ban hành trong năm 2024 như sau:

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



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



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



			Nghị quyết 20/2024/NQ-HĐQT
12/11/2024	Tiếp tục thực hiện hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên Dự án Khu nông thôn kiểu mẫu Đambri.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 21/2024/NQ-HĐQT
12/11/2024	Ký hợp đồng tín dụng hạn mức tại Ngân hàng TMCP An Bình.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 22/2024/NQ-HĐQT
29/11/2024	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Trần Thuận Lợi.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 23/2024/NQ-HĐQT
	Tiếp tục cho Công ty Cổ phần Kết cấu thép DECOFI thuê Nhà xưởng của Công ty tại Bình Dương.		Biên bản họp Nghị quyết 24/2024/NQ-HĐQT
29/11/2024	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 25/2024/NQ-HĐQT
10/12/2024	Thành lập Hội đồng kiểm kê đánh giá chất lượng tài sản Công ty thời điểm 31/12/2024.		Quyết định 26/2024/QĐ-HĐQT
16/12/2024	Thông qua một số nội dung về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 27/2024/NQ-HĐQT
30/12/2024	Thanh lý Hợp đồng với đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.	5/5	Biên bản họp Nghị quyết 28/2024/NQ-HĐQT
	Thay đổi đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.		Biên bản họp Nghị quyết 29/2024/NQ-HĐQT

**4. Báo cáo về giao dịch với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị.**

<b>HĐQT/BLQ</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>
Công ty CP Chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	- Phí dịch vụ tư vấn	50.000.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Bên liên quan	- Thuê văn phòng	123.002.579



Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	- Thi công xây dựng	55.330.968.913
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	- Góp vốn đầu tư - Tạm ứng thi công	155.000.000.000 9.376.263.981
Công ty CP Định giá và Tư vấn Useful	Bên liên quan	- Phí thẩm định tài sản - Mua xe ô tô	2.727.273 118.333.334

## 5. Thù lao Hội đồng quản trị năm 2024.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 mức thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát (BKS) tối đa 7% lợi nhuận trước thuế của năm tài chính. Trong năm 2024 thù lao của HĐQT và BKS được quyết toán là 1.988.000.000 đồng, bằng 5% lợi nhuận sau thuế. Trong đó thù lao của HĐQT: 1.330.000.000 đồng và BKS: 658.000.000 đồng. Chi tiết thù lao HĐQT như sau:

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	780.000.000
2	Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000
3	Ông Nguyễn Minh Tâm	TV. HĐQT	120.000.000
4	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV. HĐQT	190.000.000
5	Ông Hồ Viết Trung	TV. HĐQT	120.000.000

## 6. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các hoạt động của Ban điều hành

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

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

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

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

- BDH đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thuế và các khoản phí đối với ngân sách Nhà nước đúng quy định.
- Công ty thực hiện tốt các chính sách đối với người lao động, bao gồm việc chi trả lương đầy đủ và đúng hạn, nộp bảo hiểm xã hội và y tế đúng quy định, trang bị trang



thiết bị làm việc cần thiết và không ngừng cải thiện môi trường làm việc nhằm nâng cao sự hài lòng và hiệu suất làm việc của cán bộ công nhân viên.

**c. Duy trì lịch giao ban định kỳ:**

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

**d. Chế độ báo cáo:**

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

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

**7. Thu nhập của Ban Điều hành, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng năm 2024.**

Trong năm 2024 thu nhập của Ban Điều hành, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng là: 4.843.532.213 đồng, chi tiết như sau:

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	1.667.826.245
2	Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	1.473.735.170
3	Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	264.232.016
4	Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	662.804.150
5	Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	774.934.632

**8. Tình hình triển khai các nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.**

Báo cáo tiến độ thực hiện các phương án theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2024 như sau:

**a. Thu hồi khoản hợp tác đầu tư:**



- Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 100% vốn cổ phần do Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt theo Nghị quyết HĐQT số 16A/2024/NQ-HĐQT ngày 26/06/2024.
- Công ty đã thu hồi 100% số tiền hợp tác đầu tư tại Công ty TNHH Dược Liệu Xanh theo Nghị quyết HĐQT số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 19/06/2024.
- Công ty thu hồi dứt điểm khoản hợp tác đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Bình Thuận theo Nghị quyết HĐQT số 12/2023/NQ-HĐQT ngày 08/03/2023.

**b. Thực hiện hợp tác đầu tư mới:**

- **Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri (giai đoạn 1) tại xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Thông tin về dự án và hợp đồng hợp tác đầu tư:**

**- Hợp đồng hợp tác số: 05/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024.**

- Căn cứ pháp lý Dự án:
  - + Quyết định số 2349/QĐ-UBND ngày 27/11/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư;
  - + Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 30/01/2024 của UBND thành phố Bảo Lộc tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri.
  - + Giấy phép xây dựng số 361/GPXD ngày 10/10/2024 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Bảo Lộc.
- Mục tiêu dự án: Quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, phục vụ nhu cầu đất ở, đất thương mại, dịch vụ cho người dân có nhu cầu theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; tạo quỹ đất để bố trí các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông; góp phần giải quyết việc làm, nhu cầu về nhà ở theo quy hoạch cho người dân.
- Quy mô dự án:
  - + Diện tích đất: khoảng 41,38ha,
    - Diện tích đất Công ty Kỹ Nguyên có quyền sử dụng đất: 36,04ha;
    - Diện tích đất người dân tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để làm đường nhưng nhà nước chưa thu hồi đất: 5,34ha;
  - + Chi tiết quy hoạch sử dụng đất (gồm tổng 2 giai đoạn) như sau:
    - Đất ở: 23,86ha, chiếm 57,63%
    - Đất dịch vụ - thương mại: 1,46ha, chiếm 3,53%;



- Đất y tế - giáo dục - văn hóa - thể thao: 2,22ha, chiếm 5,38%;
- Đất cây xanh - công viên: 3,05ha, chiếm 7,37%;
- Đất giao thông (đường, vỉa hè, hạ tầng): 10,80ha, chiếm 26,09%
- + Sản phẩm dịch vụ cung cấp:
  - Đất ở: đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người dân khoảng 1.167 lô, trong đó giai đoạn 1 là 680 lô, giai đoạn 2 là 487 lô.
  - Đất thương mại dịch vụ: đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển nhượng hoặc cho thuê đối với nhà đầu tư thứ cấp, trong đó giai đoạn 1 khoảng 0,75ha, giai đoạn 2 khoảng 0,71ha.
- Vốn đầu tư của dự án:
  - + Giai đoạn 1: 1.371,4 tỷ đồng
  - + Giai đoạn 2: 198,7 tỷ đồng
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm đối với đất thương mại dịch vụ. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ở ổn định lâu dài.
- Tiến độ thực hiện dự án:
  - + Tiến độ góp vốn và huy động vốn:
    - Giai đoạn 1: từ quý IV/2023 đến quý II/2026 Công ty Kỷ Nguyên góp 235,5 tỷ đồng, huy động 1.135,9 tỷ đồng.
    - Giai đoạn 2: vốn huy động 198,7 tỷ đồng.
  - + Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác, vận hành:
    - Giai đoạn 1: triển khai thực hiện đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân là quý II/2026.
    - Giai đoạn 2: thời gian 12 tháng, thực hiện khi được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.
- Số tiền Công ty góp vốn hợp tác đầu tư: 160.000.000.000 đồng (tương đương 15.6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư)
- Phân chia lợi nhuận: theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác tính từ ngày ký Hợp đồng đến khi Dự án được quyết toán.
- **Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View để thực hiện dự án Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View tại xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Thông tin về dự án và hợp đồng hợp tác đầu tư:**
- **Hợp đồng hợp tác số: 2024.1607-HĐHT/DCF\_GRV ngày 16/07/2024.**



- Căn cứ pháp lý Dự án:
  - + Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư;
  - + Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 09/04/2024 của UBND thành phố Bảo Lộc tỉnh Lâm Đồng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View.
- Mục tiêu dự án: Quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, phục vụ nhu cầu đất ở, đất thương mại, dịch vụ cho người dân có nhu cầu theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; tạo quỹ đất để bố trí các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, giao thông; góp phần giải quyết việc làm, nhu cầu về nhà ở theo quy hoạch cho người dân.
- Quy mô dự án theo chủ trương:
  - + Diện tích đất: 98.337 m<sup>2</sup>:
    - Diện tích đất Công ty Green View có quyền sử dụng đất: 79.622 m<sup>2</sup>;
    - Diện tích đất người dân tự nguyện hiến tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để làm đường nhưng nhà nước chưa thu hồi đất: 18.715 m<sup>2</sup>;
  - + Cơ cấu sử dụng đất:
    - Đất ở: 57.457 m<sup>2</sup>, chiếm 58,4%;
    - Đất dịch vụ-thương mại: 2.369 m<sup>2</sup>, chiếm 2,4%;
    - Đất y tế - giáo dục - văn hóa - thể thao: 4.489 m<sup>2</sup>, chiếm 4,6%;
    - Đất cây xanh - công viên: 7.639 m<sup>2</sup>, chiếm 7,8%;
    - Đất giao thông (đường và vỉa hè): 26.384 m<sup>2</sup>, chiếm 26,8%.
  - + Sản phẩm dịch vụ cung cấp dự kiến:
    - Đất ở: đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng cho người dân khoảng 247 lô, trong đó 108 lô liên kế có sân vườn, diện tích 18.990 m<sup>2</sup>; 125 lô đất biệt thự song lập, diện tích 31.065 m<sup>2</sup>; 14 lô đất biệt thự tiêu chuẩn, diện tích 7.402 m<sup>2</sup>.
    - Đất thương mại - dịch vụ: đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất 02 lô, diện tích 2.369 m<sup>2</sup>.
    - Còn lại đất y tế - giáo dục - văn hóa thể thao, cây xanh công viên, đất giao thông: đầu tư hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho địa phương quản lý.
- Vốn đầu tư của dự án dự kiến: 520,7 tỷ đồng trong đó vốn huy động 416,6 tỷ đồng (chiếm 80% tổng vốn đăng ký đầu tư).



- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm đối với đất thương mại dịch vụ. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ở ổn định lâu dài.
- Tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch:
  - + Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:
    - Tháng 12/2023 đến tháng 06/2024: vốn góp 54,1 tỷ đồng, vốn huy động 377,2 tỷ đồng.
    - Tháng 07/2024 đến tháng 12/2025: vốn góp 50 tỷ đồng, vốn huy động 39,4 tỷ đồng.
  - + Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác, vận hành:
    - Tháng 12/2023 đến tháng 06/2024: hoàn thành khảo sát địa hình, lập quy hoạch trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết toàn bộ dự án, đánh giá tác động môi trường,...
    - Tháng 07/2024 đến tháng 12/2025: triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án bao gồm: hệ thống giao thông; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thu gom, xử lý nước thải; hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc,...và nghiệm thu hoàn thành toàn bộ dự án trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân.
- Số tiền hợp tác đầu tư: 155.000.000.000 đồng. (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư)
- Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: 48 tháng.

**c. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:**

- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua các phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, bao gồm: phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP); phát hành cổ phiếu riêng lẻ. Tuy nhiên, trong năm 2024, Công ty chưa thực hiện được các phương án phát hành này vì cần hoàn thiện và đáp ứng các điều kiện về pháp lý cũng như bổ sung các thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, Hội đồng quản trị tiếp tục xem xét và trình xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông triển khai các phương án trong năm 2025.

**d. Bổ sung Người Đại diện Pháp luật:**

- Công ty đã trình Đại hội đồng cổ đông xin bổ sung Người Đại diện Pháp luật. Tuy nhiên, vì một số lý do khách quan và tình hình thực tế, HĐQT chưa triển khai và quyết định không tiếp tục thực hiện nội dung này.



### III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025.

Với nhận định rằng hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2025 sẽ còn chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ tình hình kinh tế xã hội nói chung, HĐQT nhận thức rõ những thách thức và khó khăn phía trước. Tuy nhiên, với mục tiêu biến năm 2025 trở thành năm bứt phá, tạo tiền đề vững chắc cho việc thực hiện thành công chiến lược phát triển trong những năm kế tiếp, Công ty cam kết sẽ nỗ lực hết mình để vượt qua các thách thức.

HĐQT sẽ tập trung vào việc nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD, tối ưu hóa quy trình làm việc, đồng thời không ngừng đổi mới công nghệ và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Công ty sẽ chủ động thích ứng với biến động thị trường, tăng cường quản lý tài chính và mở rộng thị trường trong nước và quốc tế.

HĐQT tin rằng, với sự quyết tâm, tinh thần đoàn kết và sự ủng hộ từ toàn thể cổ đông, khách hàng và đối tác, DECOFI sẽ vượt qua khó khăn, đạt được những bước tiến quan trọng và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo.

#### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025.

- Doanh thu năm 2025: **1.900 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **70 tỷ đồng.**

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

#### A. Các dự án khả thi:

STT	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị HĐND (tỷ VND)	Giá trị thực hiện năm 2025 (tỷ VND)	% thực hiện trên giá trị HĐỒNG
1	Dự án Kho lạnh – Xưởng II&III	70,58	70,58	100%
2	Dự án Lộ Châu – Nhà liên kề	18,78	18,78	100%
3	Dự án Biển Quê Hương – Nhà liên kề, nhà hàng, ...	100,27	100,27	100%
4	Dự án Đambri I – Hạ tầng	122,29	116,18	95%
5	Dự án Đambri II– Hạ tầng	29,29	29,29	100%
6	Dự án Charm LH – Hoàn thiện	37,19	37,19	100%
7	Dự án Charm B4 – Gói hầm	5,70	5,70	100%



STT	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị HĐồng (tỷ VND)	Giá trị thực hiện năm 2025 (tỷ VND)	% thực hiện trên giá trị HĐồng
8	Dự án CCTân Bình – Gói cọc	23,70	23,70	100%
9	Dự án CCTân Bình – Gói hầm	90,00	90,00	100%
10	Dự án SkyPark – PiGroup	917,28	357,74	39%
11	Dự án Simonia Heights	886,40	363,42	41%
12	Dự án NOXH Hàng Hải	263,20	118,44	45%
13	Dự án NOXH Đồng Đa	155,00	46,50	30%
14	Dự án Farm Tâm Hà	20,00	12,00	60%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.739,68</b>	<b>1.389,79</b>	

**B. Các dự án tiềm năng:**

STT	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị HĐồng (tỷ VND)	Giá trị thực hiện năm 2025 (tỷ VND)	% thực hiện trên giá trị HĐồng
1	Dự án Đạt Gia gói 59 căn, Beach Club, ...	9,72	9,72	100%
2	Dự án Đạt Gia gói Condotel	42,80	10,70	25%
3	Dự án Đạt Gia Hotel	34,80	1,74	5%
4	Dự án DiLinh – Hạ tầng giai đoạn 2	90,85	36,34	40%
5	Dự án Charm B4 – Gói kết cấu thân	156,00	70,20	45%
6	Dự án Charm B4 – Gói hoàn thiện & MEP	150,00	15,00	10%
7	Dự án Chung cư Tân Bình – Gói kết cấu thân, hoàn thiện và MEP	700,00	210,00	30%
8	Dự án KingSea – HTKT	9,17	9,17	100%
9	Dự án KingSea – Nhà thấp tầng	4,80	2,40	50%
10	Dự án NOXH Long Vân	10,90	2,73	25%
11	Dự án SkyPark – PiGroup giai đoạn 2	259,20	18,14	7%
12	Dự án Các dự án Nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật	175,00	52,50	30%



STT	Dự án/ Hạng mục thi công	Giá trị HĐồng (tỷ VND)	Giá trị thực hiện năm 2025 (tỷ VND)	% thực hiện trên giá trị HĐồng
13	Các dự án dân dụng	171,90	51,57	30%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1,815,14</b>	<b>490,21</b>	

## 2. Đầu tư trong năm 2025.

❖ Đầu tư máy móc thiết bị, trang thiết bị văn phòng: 72,5 tỷ đồng

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

(\*) Bảng chi tiết máy móc thiết bị:

Stt	Hạng mục	Số lượng	Giá trị (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Cầu tháp	02-03 bộ	7,0	Đã qua sử dụng; chỉ đầu tư khi trùng các dự án cao tầng
2	Vận thăng lồng	04-06 bộ	8,0	
3	Hệ cốppha nhôm	01-03 bộ	15,0	Đầu tư cấu kiện đứng, thuê cấu kiện ngang; chỉ đầu tư khi trùng các dự án cao tầng
4	Hệ cốppha ván, cốppha leo, máy móc khác	Theo quy mô dự án	40,0	Đầu tư theo từng giai đoạn



### **3. Các giải pháp để thực hiện.**

Trong năm 2025, HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo và triển khai các giải pháp quan trọng nhằm đạt được các mục tiêu SXKD đã được ĐHCĐ phê duyệt. Cụ thể, các giải pháp trọng tâm bao gồm:

- **Chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh:**
  - Tập trung chỉ đạo sát sao, phối hợp chặt chẽ và giám sát BDH trong việc triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2025 đã được ĐHCĐ phê duyệt. HĐQT sẽ tổ chức các cuộc họp định kỳ để theo dõi tiến độ và đánh giá hiệu quả các biện pháp đã triển khai.
- **Mở rộng thị trường và tìm kiếm đối tác mới:**
  - HĐQT sẽ tiếp tục cùng BDH xây dựng và thực hiện các giải pháp nhằm tiếp cận và mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Công ty sẽ tìm kiếm thêm các đối tác chiến lược mới, khai thác các cơ hội hợp tác kinh doanh để gia tăng thị phần và nâng cao năng lực cạnh tranh.
- **Đầu tư vào hoạt động Marketing và thương hiệu:**
  - Tăng cường đầu tư vào hoạt động Marketing, quảng bá thương hiệu Công ty qua các kênh truyền thông như Website, mạng xã hội và các nền tảng truyền thông số. Mục tiêu là nâng cao nhận diện thương hiệu và tạo dựng hình ảnh chuyên nghiệp trong lòng khách hàng.
- **Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao:**
  - Tập trung vào việc phát triển lực lượng lao động chất lượng cao, gắn bó và đồng hành lâu dài cùng Công ty. DECOFI sẽ triển khai các chính sách đào tạo, phát triển kỹ năng, thu hút nhân tài và thực hiện các chương trình đãi ngộ cạnh tranh nhằm nâng cao năng lực và động lực làm việc của đội ngũ nhân viên.
- **Đổi mới và đầu tư công nghệ:**
  - Tiếp tục đầu tư và áp dụng các công nghệ tiên tiến trong sản xuất và quản lý. Công ty cam kết tạo điều kiện môi trường làm việc hiện đại, nâng cao hiệu quả và chất lượng làm việc, đồng thời giảm thiểu chi phí và nâng cao sức cạnh tranh.
- **Mục tiêu doanh thu và lợi nhuận:**
  - Phần đầu đạt được các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận hàng năm cao hơn so với năm trước, đảm bảo sự tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông.
- **Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước:**
  - Đảm bảo Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, thuế và các quy định khác theo đúng quy định của pháp luật.



▪ **Bảo vệ quyền lợi cổ đông và phát triển vốn chủ sở hữu:**

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

▪ **Thực hiện nghị quyết và quyết định:**

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

▪ **Công bố thông tin theo quy định của pháp luật:**

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

Trên đây là các nội dung báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

HĐQT tin tưởng rằng sự đồng thuận, ủng hộ và tín nhiệm của các cổ đông sẽ là động lực to lớn giúp HĐQT thực hiện tốt chức trách và nhiệm vụ của mình trong năm 2025. Với quyết tâm cao và tinh thần trách nhiệm, HĐQT cam kết sẽ nỗ lực không ngừng để thực hiện các mục tiêu đã đề ra, đảm bảo sự phát triển bền vững và thịnh vượng của Công ty.

HĐQT kỳ vọng rằng, với sự hợp tác chặt chẽ từ các cổ đông, DECOFI sẽ tiếp tục khẳng định vị thế là một trong những đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và thiết kế, đóng góp tích cực vào sự thành công chung và gia tăng giá trị cho toàn thể cổ đông.

Một lần nữa, HĐQT xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng, hỗ trợ và đồng hành của Quý cổ đông. HĐQT rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm và góp ý quý báu để Công ty ngày càng phát triển vững mạnh trong tương lai.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Cổ đông;
- Lưu VP.HĐQT.

TP.HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**





TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT***Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 (Công ty)***Kính thưa Đại hội,**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1;
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 năm 2024.

Ban kiểm soát (BKS) báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động trong năm 2024 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2024:****1. Nhân sự của Ban kiểm soát:**

Thành viên Ban kiểm soát trong năm 2024 bao gồm:

- Bà Trần Thị Bình An
  - Ông Nguyễn Bá Thọ (miễn nhiệm từ ngày 22/04/2024)
  - Bà Lê Thị Tình (bổ nhiệm từ ngày 22/04/2024)
  - Bà Lê Thị Minh
- Thực hiện giám sát hoạt động tuân thủ theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty đối với Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc quản lý điều hành Công ty.
  - Giám sát việc thực hiện các các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2024 thông qua.
  - Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2024, bao gồm giai đoạn soát xét báo cáo tài chính bán niên 6 tháng và báo cáo tài chính kết thúc niên độ kế toán.

*Tư nhân*



5. 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.
6. Thù lao Ban kiểm soát quyết toán năm 2024 là 658.000.000 đồng, chi tiết như sau:
- |                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| - Bà Trần Thị Bình An | 460.000.000 đồng |
| - Ông Nguyễn Bá Thọ   | 30.000.000 đồng  |
| - Bà Lê Thị Minh      | 120.000.000 đồng |
| - Bà Lê Thị Tình      | 48.000.000 đồng  |

## **II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIÁM SÁT NĂM 2024:**

### **1. Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm 2024:**

- Hội đồng quản trị và Ban điều hành thực hiện đúng theo các tờ trình được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- Các hoạt động đầu tư, hợp tác, thanh lý, vay, cho vay được phê duyệt đúng thẩm quyền và trình tự theo quy chế và quy trình quản trị nội bộ.

### **2. Giám sát tình hình tài chính năm 2024:**

Căn cứ báo cáo định kỳ và số liệu phân tích do Ban điều hành trình bày tại các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát đánh giá:

- Dù tình hình kinh tế vẫn còn những khó khăn nhưng năm 2024, doanh thu hoạt động kinh doanh đã có sự tăng trưởng ấn tượng so với năm trước với tỷ lệ tăng 117.01%, từ 611.23 tỷ lên 1,326.4 tỷ. Nguồn doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động thi công xây lắp, trong đó Công ty đã đấu thầu thành công các dự án ở khu vực miền Trung và lân cận Thành phố Hồ Chí Minh.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024 đạt 39.38 tỷ đồng, tăng trưởng 271.63% so với năm 2023, chủ yếu từ lợi nhuận hoạt động thi công xây lắp. Tuy nhiên, tốc độ tăng giá vốn hàng bán 123.74% nhanh hơn so với tốc độ tăng doanh thu 117.01% là điểm cần chú ý. So với năm 2023, chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 tăng 49.85%, nhưng tỷ trọng trên doanh thu có xu hướng giảm từ 5.7% xuống 3.94%.
- Cơ cấu tài chính của Công ty được kiểm soát trong ngưỡng an toàn. Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2024 cho thấy tỷ trọng nợ trên tổng tài sản chiếm 53%; trong đó các khoản nợ ngắn hạn chủ yếu là các khoản phải trả tương ứng giá trị với các khoản phải thu trong tài sản ngắn hạn. Công ty hiện quản lý tốt danh mục nợ thương mại, chưa có dấu hiệu rủi ro nợ khó đòi.
- Báo cáo tài chính năm 2024 phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh, tài chính của Công ty và được trình bày theo các mẫu báo cáo quy định, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.
- Sau đây là một số thông tin về tình hình tài chính và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

  
\_\_\_\_\_



Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Thay đổi	% Tăng trưởng
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1,326,405.07</b>	<b>611,228.36</b>	<b>715,176.72</b>	<b>117.01%</b>
Giá vốn hàng bán	1,217,276.14	544,067.10	673,209.05	123.74%
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>109,128.92</b>	<b>67,161.26</b>	<b>41,967.66</b>	<b>62.49%</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	97.97	110.53	(12.56)	-11.36%
Chi phí tài chính	8,914.79	35,559.88	(26,645.09)	-74.93%
Phân lãi, lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	2,162.54	(2,162.54)	4,325.08	200.00%
Chi phí bán hàng	594.95	441.24	153.71	34.84%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52,227.25	34,854.12	17,373.13	49.85%
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>49,652.45</b>	<b>(5,745.99)</b>	<b>55,398.44</b>	<b>964.12%</b>
Lợi nhuận khác	367.17	26,181.68	(25,814.51)	-98.60%
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50,019.62</b>	<b>20,435.69</b>	<b>29,583.93</b>	<b>144.77%</b>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	39,384.16	10,597.69	28,786.47	271.63%

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2024	Ngày 31/12/2023	Thay đổi	% Tăng trưởng
Tài sản ngắn hạn	626,116.87	507,747.40	118,369.47	23.31%
Tài sản dài hạn	415,020.22	218,545.80	196,474.42	89.90%
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1,041,137.09</b>	<b>726,293.20</b>	<b>314,843.89</b>	<b>43.35%</b>
Nợ ngắn hạn	553,684.20	273,899.72	279,784.48	102.15%
Nợ dài hạn	2,780.52	5,515.62	(2,735.10)	-49.59%
Vốn chủ sở hữu	484,672.37	446,877.86	37,794.51	8.46%
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1,041,137.09</b>	<b>726,293.20</b>	<b>314,843.89</b>	<b>43.35%</b>

### 3. Giám sát tình hình hoạt động năm 2024:

- Ban kiểm soát đã có những đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về quản trị rủi ro trong hoạt động đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty. Những rủi ro phát hiện thông qua hoạt động kiểm soát được kiến nghị kịp thời nhằm giảm thiểu/ngăn ngừa rủi ro, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và đảm bảo lợi ích của Công ty và các bên liên quan.

*Trần Văn*



- Ban kiểm soát nhận thấy hoạt động thi công xây lắp không có rủi ro trọng yếu trong hệ thống quy trình quản lý hiện tại của Công ty cũng như việc tuân thủ pháp luật, điều lệ, quy định của các cá nhân và đơn vị liên quan.

#### **4. Thẩm định báo cáo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:**

- Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị đã phản ánh trung thực và hợp lý các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.
- Báo cáo của Ban Tổng giám đốc đã phản ánh trung thực và hợp lý kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024, phù hợp và tuân thủ pháp luật, Điều lệ cũng như các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### **5. Kết quả phối hợp công việc với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc:**

- Ban kiểm soát chủ động phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và nhận được sự tương tác và cung cấp thông tin phù hợp. Thông qua hoạt động kiểm soát, Ban kiểm soát đã đưa ra các ý kiến, kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về các biện pháp tăng cường kiểm soát, giảm thiểu rủi ro, đảm bảo tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty năm 2024.

### **III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

#### **1. Kết luận:**

- Trong năm 2024, Ban kiểm soát chưa phát hiện sự bất thường nào trong các hoạt động của Công ty, không có kiến nghị hoặc phản ánh nào của cổ đông, của người lao động gửi đến Ban kiểm soát. Các hoạt động của Công ty trong năm 2024 tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### **2. Kiến nghị:**

Căn cứ trên hoạt động giám sát, Ban kiểm soát kiến nghị một số ý kiến đến Hội đồng quản trị và Ban điều hành như sau:

- Thường xuyên theo dõi tình hình biến động vĩ mô, phân tích đánh giá các tác động đến Công ty để có biện pháp và giải pháp hiệu quả và kịp thời trong công tác quản trị, điều hành nhằm đảm bảo mục tiêu của chiến lược kinh doanh.
- Chú trọng hơn nữa công tác nhân sự, nâng cao chất lượng nhân sự, tuyển dụng nhân sự có trình độ cao và tăng đãi ngộ, đặc biệt là khối thi công trực tiếp tại công trình. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo nên thương hiệu Decofi bắt đầu từ Người Decofi.
- Nâng cao hơn nữa chất lượng thi công tại các công trình, đặt chất lượng là yếu tố tiên quyết hàng đầu mang đến sự hài lòng cho khách hàng, hướng tới mục tiêu lợi nhuận Công ty gắn liền với chất lượng thi công mà Công ty đem tới cho khách hàng.
- Nghiên cứu áp dụng các kỹ thuật và công nghệ mới trong lĩnh vực thi công nhằm tối ưu chi phí, kiểm soát giá vốn, đồng thời nâng cao năng suất và chất lượng thi công.

*Trần Văn*



- Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Trên đây là báo cáo những nội dung cơ bản của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024.

Ban kiểm soát xin kính trình đại hội.

*Chúc đại hội thành công tốt đẹp!*

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

**TRƯỞNG BAN**



**Trần Thị Bình An**





Số: 03/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
(V/v: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**  
**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 04/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

(V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch  
phân phối lợi nhuận năm 2025)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối năm 2025 như sau:

**1. Phân phối lợi nhuận năm 2024:**

Áp dụng Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Công ty cổ phần chỉ được trích lập các quỹ Công ty, trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	Số tiền
I	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	39.384.164.583
II	Trích lập các quỹ	
1	Quỹ đầu tư phát triển (10%LNST)	3.938.416.458
2	Quỹ khen thưởng và Phúc lợi (15%LNST)	5.907.624.687
III	Thù lao HĐQT/BKS (5%LNST)	1.988.000.000
IV	Lợi nhuận còn lại (IV) = (I) - (II) - (III)	27.550.123.438
V	Lợi nhuận giữ lại của các năm trước	13.805.399.751



STT	Nội dung	Số tiền
VI	Tổng lợi nhuận sau thuế giữ lại sau khi trích lập các quỹ, thù lao (VI) = (IV)+ (V)	41.355.523.189
VII	Nguồn phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	30.000.000.000
VIII	Lợi nhuận còn lại sau khi phát hành cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (VIII) = (VI) - (VII)	11.355.523.189

## 2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025:

- Doanh thu dự kiến: 1.900.000.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 70.000.000.000 đồng

Đơn vị: Đồng

STT	Nội dung	Tỷ lệ trích lập 2025 dự kiến
I	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	70.000.000.000
II	Trích lập các quỹ	
1	Quỹ đầu tư phát triển	10%LNST
2	Quỹ khen thưởng và Phúc lợi	15%LNST
III	Thù lao HĐQT/BKS tối đa	7%LNST
IV	Lợi nhuận chia cổ tức tối đa	50%LNST
V	Lợi nhuận còn lại (V) = (I) - (II) - (III) - (IV)	Phần LNST còn lại

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 05/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Thù lao, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua về mức thù lao, thưởng và lợi ích khác của Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS) như sau:

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, mức chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT & BKS là 7% Lợi nhuận trước thuế, tương đương 3,5 tỷ. Năm 2024, lợi nhuận sau thuế thực hiện không đạt kế hoạch do những yếu tố khách quan và một số khó khăn trong quá trình triển khai các dự án. Do đó, mức chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT & BKS được điều chỉnh giảm như sau:
  - Thù lao của HĐQT: 1.330.000.000 đồng.
  - Thù lao của BKS: 658.000.000 đồng.
  - Tổng cộng: 1.988.000.000 đồng tương đương 56,8% số được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.
- Kế hoạch chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích cho HĐQT & BKS trong năm 2025: Mức chi trả Thù lao, thưởng và lợi ích cho HĐQT & BKS tối đa là 7% Lợi nhuận sau thuế của năm tài chính 2025.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định cụ thể mức Thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với từng thành viên HĐQT, thành viên BKS, đảm bảo trong phạm vi ngân sách đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận và theo đúng quy định của pháp luật liên quan.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 06/2025/TT/DCF-BKS

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025



## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Danh sách đơn vị thực hiện kiểm toán và soát xét)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.

Để tạo điều kiện thuận lợi trong việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 đạt hiệu quả cao nhất, Ban Kiểm soát thống nhất với Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng lẻ và hợp nhất năm 2025, báo cáo tài chính soát xét riêng lẻ và hợp nhất 6 tháng năm 2025 đáp ứng các tiêu chí lựa chọn sau:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2025 (theo danh sách đính kèm) và được cập nhật đến thời điểm lựa chọn;
- Có đủ năng lực, trình độ và đội ngũ kiểm toán viên chuyên nghiệp;
- Có mức phí kiểm toán phù hợp với phạm vi kiểm toán và kế hoạch kiểm toán của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**  
**TRƯỞNG BAN**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT, BKS.

**TRẦN THỊ BÌNH AN**



**DANH SÁCH CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KIỂM TOÁN VIÊN ĐƯỢC  
CHẤP THUẬN KIỂM TOÁN CHO ĐƠN VỊ CÓ LỢI ÍCH CÔNG CHÚNG  
THUỘC LĨNH VỰC CHỨNG KHOÁN NĂM 2025**

(Theo thông báo của Ủy ban chứng khoán nhà nước tại đường link:

[https://ssc.gov.vn/webcenter/portal/ubck/pages\\_r/l/chitit?dDocName=APPSSCGOVVN16201500](https://ssc.gov.vn/webcenter/portal/ubck/pages_r/l/chitit?dDocName=APPSSCGOVVN16201500)

50)

STT	TÊN CÔNG TY
1	Công ty TNHH KPMG (KPMG)
2	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
3	Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
4	Công ty TNHH PWC (Việt Nam) (PWC)
5	Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)
6	Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) (GT)
7	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (A&C)
8	Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và tư vấn Ecovis AFA Việt Nam (Ecovis AFA)
9	Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA VIETNAM)
10	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (Chuẩn Việt)
11	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)
12	Công ty TNHH Kiểm toán An Việt (An Việt CPA)
13	Công ty TNHH Kiểm toán Vaco (Vaco)
14	Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt (Sao Việt)
15	Công ty TNHH Kiểm toán & tư vấn RSM Việt Nam (RSM)
16	Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam (AFC)
17	Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (AAC)
18	Công ty TNHH Kiểm toán NVA (NVA)
19	Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Moore AISC (Moore AISC)
20	Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY)
21	Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt (NTV)
22	Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam (VAE)
23	Công ty TNHH Kiểm toán Quốc Tế (ICPA)
24	Công ty TNHH Kiểm toán BDO (BDO)
25	Công ty TNHH Kiểm toán FAC (FAC)
26	Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)
27	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế (IAV)



*Đinh Hoàng*



Số: 07/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Thu hồi các khoản hợp tác đầu tư)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ vào tình hình tài chính và kế hoạch hoạt động của Công ty năm 2025.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung như sau:

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 đã thực hiện các khoản hợp tác đầu tư các dự án, cụ thể:

- Khoản đầu tư 1:** Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên – Dự án “Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri” (giai đoạn 1) tại xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng – Giá trị đầu tư: 160.000.000.000 đồng.
- Khoản đầu tư 2:** Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View – Dự án “Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View” tại xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng – Giá trị đầu tư: 155.000.000.000 đồng.

Các khoản đầu tư này được thực hiện theo hình thức góp vốn hợp tác đầu tư nhằm thực hiện các dự án, lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ vốn góp hợp tác đầu tư.

Trong năm 2025, nhằm tập trung nguồn lực để hoàn thành các dự án trọng điểm và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn vốn, Công ty dự kiến sẽ thu hồi một phần hoặc toàn bộ các khoản đầu tư trên trong năm 2025 dựa trên tình hình hoạt động thực tế của Công ty.

Nhằm đảm bảo tính chủ động và linh hoạt trong quá trình thu hồi vốn, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:



- Chấp thuận chủ trương thu hồi một phần hoặc toàn bộ các khoản hợp tác đầu tư trong năm 2025, trên cơ sở đảm bảo hiệu quả tài chính và phù hợp với tình hình thực tế.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời hạn thu hồi và giá trị thu hồi theo tình hình thực tế, đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông. Giá trị thu hồi tại mọi thời điểm không thấp hơn giá trị đầu tư.
- Giao cho Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai việc thu hồi vốn theo đúng quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**





Số: 08/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: (Thông qua kế hoạch thực hiện phát hành cổ phiếu để  
tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”) Công Ty Cổ Phần**

### **Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Chứng khoán;
- Căn cứ thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phần để hoán đổi, phát hành thêm cổ phần, mua lại cổ phần, bán cổ phần quỹ và chào mua công khai cổ phần;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Tờ trình số 05/2024/TT/DCF-HĐQT ngày 01/04/2024. Hội đồng quản trị (HĐQT) đã triển khai thực hiện phương án phát hành theo Nghị quyết số 11/2024/NQ-HĐQT ngày 20/05/2024.

Căn cứ vào tình hình thực tế triển khai và để bổ sung các thông tin về tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đồng thời đáp ứng các điều kiện phát hành theo quy định pháp luật hiện hành, trên cơ sở các nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu năm 2025, với các nội dung như sau:



1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
2. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
3. Mã chứng khoán: DCF.
4. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông.
6. Vốn điều lệ hiện tại: 300.000.000.000 đồng.
7. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 30.000.000 cổ phiếu.

*Trong đó:*

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 30.000.000 cổ phiếu.
  - Tổng số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 13.000.000 cổ phiếu.
  9. Giá trị phát hành dự kiến (tính theo mệnh giá): 130.000.000.000 đồng.
  10. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
  11. Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách sở hữu cổ phần do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành thêm theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
  12. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 43,33%.
  13. Tỷ lệ thực hiện quyền: 10.000 : 4.333 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được 01 quyền nhận thêm cổ phiếu, cứ 10.000 quyền nhận thêm cổ phiếu sẽ được nhận thêm 4.333 cổ phiếu mới).
  14. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 128 cổ phiếu. Khi đó số số cổ phiếu cổ đông A được nhận là  $128 \times 4.333/10.000 = 55,4624$ . Khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông A thực tế nhận là 55 cổ phiếu. Phần lẻ 0,4624 sẽ được hủy bỏ.*



15. Nguồn vốn thực hiện: Thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được xác định tại ngày 31/12/2024 theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 bao gồm:
- Thặng dư vốn cổ phần: 100.000.000.000 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 30.000.000.000 đồng.
16. Phương thức phát hành: Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền.
17. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025, sau khi nhận được văn bản chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
18. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề liên quan đến đợt phát hành, cụ thể:
- Quyết định triển khai phương án phát hành và xác định thời điểm cụ thể để thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
  - Quyết định xây dựng và giải trình hồ sơ báo cáo phát hành chứng khoán gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Công ty hoặc yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
  - Quyết định thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền cho cổ đông.
  - Chủ động xây dựng phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.
  - Quyết định các thủ tục, hồ sơ và thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) cho toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành theo kết quả thực tế sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả của đợt phát hành.
  - Quyết định các thủ tục, hồ sơ thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả phát hành thực tế của đợt phát hành với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Quyết định sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu.
  - Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến quá trình phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.





- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**





Số: 09/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Thông qua kế hoạch Chào bán cổ phiếu riêng lẻ)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCD”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phần để hoán đổi, phát hành thêm cổ phần, mua lại cổ phần, bán cổ phần quỹ và chào mua công khai cổ phần;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ Tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Tờ trình số 07/2024/TT/DCF-HĐQT ngày 01/04/2024.

Căn cứ vào tình hình thực tế triển khai và để bổ sung các thông tin về tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đồng thời đáp ứng các điều kiện chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành, trên cơ sở các nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCD thường niên năm 2024, HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình ĐHĐCD thường niên năm 2025 thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2025 với các nội dung như sau:



## **I. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để bổ sung vốn điều lệ, nâng cao năng lực tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ**

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
2. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
3. Mã cổ phiếu: DCF.
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
5. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
6. Vốn điều lệ hiện tại: 300.000.000.000 đồng.
7. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 30.000.000 cổ phiếu.  
Trong đó:
  - + Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 30.000.000 cổ phiếu.
  - + Tổng số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
8. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 10.000.000 cổ phiếu.
9. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 100.000.000.000 đồng.
10. Giá chào bán: Tối thiểu 10.000 đồng/cổ phiếu.
11. Nguyên tắc xác định giá chào bán cổ phiếu: HĐQT ủy quyền cho HĐQT xác định giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán trên cơ sở đàm phán, thống nhất với nhà đầu tư nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu.
12. Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
13. Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
14. Số lượng nhà đầu tư chào bán: Dưới 100 nhà đầu tư.
15. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:
  - + Nhà đầu tư trong và/hoặc ngoài nước đáp ứng các tiêu chí, điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán.
  - + Có khả năng đóng góp, hỗ trợ Công ty trong hoạt động kinh doanh, phát triển mạng lưới khách hàng và đối tác.
16. Tỷ lệ chào bán dự kiến: 33,33% (10.000.000 cổ phiếu : 30.000.000 cổ phiếu).
17. Phương thức xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết: Trong trường hợp số cổ phiếu chào bán không được các nhà đầu tư mua hết thì số cổ phiếu này sẽ được HĐQT phân phối cho các nhà đầu tư khác đáp ứng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được HĐQT thông qua và với giá chào bán tuân theo nguyên tắc xác định giá đã được HĐQT thông qua.



18. Trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phiếu theo quy định pháp luật hiện hành (bao gồm thời gian gia hạn nếu có) mà cổ phiếu vẫn chưa được phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ trên số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối thành công.
19. Hạn chế chuyển nhượng: Số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp giao dịch, chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định Luật Chứng khoán hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
20. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025, sau khi nhận được văn bản chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
21. Đảm bảo đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
22. Chào mua công khai: Trường hợp tỷ lệ sở hữu của các nhà đầu tư (và người có liên quan) tham gia mua cổ phần phát hành riêng lẻ dẫn đến tỷ lệ sở hữu của đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

### **III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng với mục đích thanh toán nợ vay ngắn hạn của Công ty.

### **IV. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN VÀ GIAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

1. Quyết định việc triển khai phương án chào bán và xác định thời điểm cụ thể để thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
2. Quyết định xây dựng và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Công ty hoặc yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
3. Quyết định phương án chào bán đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.
4. Quyết định giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán trên cơ sở đàm phán, thống nhất với nhà đầu tư và thực hiện đúng nguyên tắc xác định giá chào bán nêu tại phương án này.
5. Quyết định các thủ tục, hồ sơ và thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) cho toàn bộ số lượng cổ



phiếu đã chào bán thành công theo kết quả thực tế sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả của đợt chào bán.

6. Quyết định các thủ tục, hồ sơ thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả phát hành thực tế của đợt phát hành với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Quyết định sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn tất đợt chào bán cổ phiếu.
8. Quyết định lập kế hoạch chi tiết phương án sử dụng vốn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty) và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
9. Quyết định danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt chào bán, số lượng cổ phiếu và giá chào bán cụ thể chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
10. Quyết định phân phối cổ phiếu chưa phân phối hết cho các nhà đầu tư khác đáp ứng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua và với giá chào bán tuân theo nguyên tắc xác định giá đã được ĐHĐCĐ thông qua.
11. Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến quá trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
12. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thảo luận và thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 10/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu ESOP)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCD”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các Luật sửa đổi, bổ sung;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phần để hoán đổi, phát hành thêm cổ phần, mua lại cổ phần, bán cổ phần quỹ và chào mua công khai cổ phần;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.

Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 22/04/2024, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD) đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty theo Tờ trình số 06/2024/TT/DCF-HĐQT ngày 01/04/2024.

Căn cứ vào tình hình thực tế triển khai và để bổ sung các thông tin về tình hình kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty đồng thời đáp ứng các điều kiện phát hành theo quy định pháp luật hiện hành, trên cơ sở các nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCD thường niên năm 2024, HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình ĐHĐCD thường niên năm 2025 xem xét thông qua Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty năm 2025, với nội dung như sau:

### I. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Chương trình ESOP trong Công ty nhằm mục đích giữ chân nhân tài, hướng đến sự gắn bó lâu dài đối với các CBNV chủ chốt trong Công ty thông qua việc:



- + Ghi nhận những đóng góp của CBNV cho Công ty, tạo thêm quyền lợi khác cho những CBNV ngoài tiền lương;
- + Gắn kết hiệu quả lao động của CBNV với lợi ích chung và sự phát triển của Công ty;
- + Cùng chia sẻ lợi ích với Công ty khi Công ty phát triển;
- + Huy động thêm nguồn vốn kinh doanh cho Công ty.

## II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
2. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1.
3. Mã cổ phiếu: DCF.
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
5. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
6. Vốn điều lệ hiện tại: 300.000.000.000 đồng.
7. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 30.000.000 cổ phiếu.

*Trong đó:*

- + Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 30.000.000 cổ phiếu.
  - + Tổng số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
8. Vốn điều lệ tại thời điểm phát hành dự kiến: 530.000.000.000 đồng (sau khi Công ty kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán riêng lẻ).
  9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: tối đa 2.650.000 cổ phiếu.  
Số lượng cổ phiếu ESOP dự kiến phát hành thêm này được xác định tối đa bằng 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm phát hành (sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ, và tối đa bằng 2.650.000 cổ phiếu ( $= 5\% \times 53.000.000$  cổ phiếu)).  
ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định cụ thể số lượng cổ phiếu phát hành tại thời điểm thực tế triển khai phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
  10. Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá: Tối đa 26.500.000.000 đồng.
  11. Giá phát hành: Bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu).
  12. Đối tượng được mua cổ phiếu: Cán bộ nhân viên của Công ty (người lao động).
  13. Tiêu chuẩn người lao động được tham gia Chương trình ESOP:
    - + Có quốc tịch Việt Nam;
    - + Có hợp đồng lao động chính thức từ 1 năm với Công ty;
    - + Có mong muốn làm việc và gắn bó lâu dài với Công ty;
    - + Có đóng góp/khả năng đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công ty;
    - + Cán bộ nhân viên đang không trong giai đoạn thi hành các hình thức kỷ luật của Công ty hoặc xử lý vi phạm theo quy định nội bộ của Công ty;



- + Không áp dụng đối với người lao động đã nghỉ việc hoặc/và có đơn xin nghỉ việc tại thời điểm lập danh sách và/hoặc thời điểm công bố danh sách.
14. Danh sách và nguyên tắc xác định số cổ phiếu: Được quy định cụ thể tại Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.
  15. Hạn chế chuyển nhượng: Hạn chế chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu được mua trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành. Sau khi hết thời hạn này, cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.
  16. Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết: Trong trường hợp người lao động từ chối mua hoặc mua không hết số cổ phiếu được quyền mua, HĐQT được quyền phân phối số cổ phiếu này cho các đối tượng khác là người lao động trong Công ty, đáp ứng các tiêu chuẩn xét chọn người lao động được quyền mua cổ phiếu ESOP. Giá chào bán và điều kiện hạn chế chuyển nhượng của số lượng cổ phiếu này tương tự như đối với cổ phiếu chào bán cho người lao động theo Chương trình ESOP.
  17. Điều khoản mua lại cổ phiếu và bán ra số cổ phiếu mua lại: Được quy định cụ thể tại Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty.
  18. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025, sau khi nhận được văn bản chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động sẽ được triển khai sau khi Công ty kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

### **III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN CHI TIẾT**

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng với mục đích thanh toán nợ vay ngắn hạn.

### **IV. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN VÀ GIAO CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Quyết định triển khai phương án phát hành và xác định thời điểm cụ thể để thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.
- Quyết định điều chỉnh tỷ lệ phát hành căn cứ vốn điều lệ thực tế tại thời điểm phát hành, đáp ứng theo quy định pháp luật hiện hành.
- Quyết định xây dựng và giải trình hồ sơ báo cáo phát hành chứng khoán gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo tình hình thực tế của Công ty hoặc yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty; quyết định các tiêu chí cụ thể, danh sách, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và số lượng cổ phần người lao động tham gia chương trình và nguyên tắc làm tròn khi phân phối cổ phiếu cho người lao động;



- Quyết định các thủ tục, hồ sơ và thời điểm thích hợp để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) cho toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành theo kết quả thực tế sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo về việc nhận được báo cáo kết quả của đợt phát hành.
- Quyết định các thủ tục, hồ sơ thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả phát hành thực tế của đợt phát hành với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu.
- Quyết định lập kế hoạch chi tiết phương án sử dụng vốn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty).
- Quyết định các vấn đề khác có liên quan đến quá trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, nhằm đảm bảo cho đợt phát hành diễn ra thành công.
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 11/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

**TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

(V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm của Bà Lê Thị Tinh – Thành viên Ban kiểm soát;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung một (01) thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 như sau:

- Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với Bà Lê Thị Tinh kể từ ngày 18/04/2025.
- Bầu bổ sung một (01) thành viên Ban kiểm soát. Nhiệm kỳ thành viên Ban kiểm soát trùng cử tương đương nhiệm kỳ của các thành viên đương nhiệm (2024 – 2029) và bắt đầu từ ngày 18/04/2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.



**PHẠM HÙNG CƯỜNG**



Số: 12/2025/TT/DCF-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v: Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029)

**Kính trình: Đại Hội Đồng Cổ Đông (“ĐHĐCĐ”)**

**Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Thiết Kế Số 1**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1;
- Căn cứ Quy chế bầu cử bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029;
- Căn cứ Hồ sơ tham gia đề cử/ứng cử của các cổ đông.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua Danh sách ứng viên tham gia bầu cử thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029 như sau:

1. Ông Vũ Ngọc Tuệ

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
  
PHẠM HÙNG CƯỜNG