

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

PHẦN I

THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

1. **Tên:** Công ty cổ phần LICOGI 13
2. **Mã chứng khoán:** LIG
3. **Đăng ký kinh doanh** số 0100106426 do Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/6/2005, cấp thay đổi lần thứ 27 ngày 10/7/2025.
4. **Vốn điều lệ:** 950.845.690.000 VNĐ (*Chín trăm năm mươi tỷ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng*)
5. **Ngành nghề kinh doanh chính:** Đầu tư kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; thi công nền móng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Đầu tư năng lượng tái tạo: Điện gió, điện mặt trời, thủy điện; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Sản xuất vật liệu Xây dựng, sản xuất công nghiệp,...
6. **Nhân sự chủ chốt:**
 - * **Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2029** gồm 7 thành viên:
 - Ông Phạm Văn Thăng - Chủ tịch Hội đồng quản trị
 - Ông Bùi Đình Sơn - Thành viên Hội đồng quản trị
 - Ông Đỗ Thanh Hà - Thành viên Hội đồng quản trị
 - Ông Vũ Tuấn Dương - Thành viên Hội đồng quản trị
 - Ông Nguyễn Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị
 - Ông Nguyễn Văn Hiệp - Thành viên Hội đồng quản trị
 - Bà Nguyễn Thanh Tú - Thành viên Hội đồng quản trị
 - * **Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2029** gồm 3 thành viên:
 - Bà Nguyễn Thị Thơm - Trưởng ban Kiểm soát.
 - Bà Hoàng Thị Tuyền - Thành viên Ban Kiểm soát.
 - Ông Lê Văn Cường - Thành viên Ban kiểm soát.
 - * **Ban Tổng Giám đốc:**
 - Ông Đỗ Thanh Hà - Tổng giám đốc
 - Bà Nguyễn Thanh Tú - Phó Tổng giám đốc
 - Ông Trần Quang Huy - Phó Tổng giám đốc
 - Ông Nguyễn Nam Sơn - Phó Tổng giám đốc
 - Ông Nguyễn Quốc Thi - Phó Tổng giám đốc
 - * **Người phụ trách quản trị Công ty, người thực hiện công bố thông tin:**
 - Bà Trần Thị Vân Anh - Trưởng phòng Tổng hợp, Luật sư Công ty.
7. **Hệ thống các công ty thành viên (tính đến 31/12/2025).**

TT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn LIG sở hữu trực tiếp/ cam kết góp
1	Công ty cổ phần LICOGI13FC	Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiên, Thanh Xuân, Hà Nội	51%
2	Công ty cổ phần LICOGI 13 - Vật liệu Xây dựng (LICOGI13 - CMC)	Tòa nhà LICOGI 13, Khuất Duy Tiên, Thanh Xuân, Hà Nội	45%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt	106 Hoàng Diệu, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng,	13%
4	Công ty cổ phần Địa ốc Xanh Sài Gòn Thuận Phước	Số 61 đường 30 tháng 4, Phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng	40,7%
5	Công ty cổ phần LICOGI 13 - Đầu tư và Xây dựng và Hạ tầng (LICOGI13 - ICI)	Số 96 đường Vành Đai Tây, KDC Caric, khu phố 8, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	49%
6	Công ty cổ phần Năng lượng Dầu khí Toàn Cầu	Số nhà 66, Đường Nguyễn Trãi, Tổ 9, Phường Tô Hiệu, Tỉnh Sơn La	88,41%
7	Công ty cổ phần Sông Nhiệm 3	Xã Niêm Sơn, Tỉnh Tuyên Quang	98,33%
8	Công ty cổ phần LIG - Hướng Hóa 2	Số 37 đường Lý Thường Kiệt, Phường Nam Đông Hà, Tỉnh Quảng Trị	99,4%
9	Công ty cổ phần năng lượng tái tạo LICOGI 13	Tòa nhà LICOGI 13, Khuất Duy Tiên, Thanh Xuân, Hà Nội	29,9%

10	Công ty TNHH Hai thành viên LICOGI13 Thuận Phước	Số 1224 Đường Hùng Vương, Khu QHĐC tái định cư HH1 và HH2, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai	45%
11	Công ty CP Đầu tư Công nghệ LICOGI 13 (LICOGI13-ITC)	Tòa nhà LICOGI 13, đường Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội	10%
12	Công ty Cổ phần LICOGI 13 Hoa Lư	Số 21, ngõ 36 đường Kim Đồng, Phường Hoa Lư, Tỉnh Ninh Bình	30%
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Quán Ngang 3	Thôn Hà Thanh, Xã Gio Linh, Tỉnh Quảng Trị	52%
14	Công ty Cổ phần LICOGI 13 Invest	Tòa nhà LICOGI 13, Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, Hà Nội	40%

PHẦN II

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

Năm 2025 tiếp tục là một năm thách thức đối với nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng - bất động sản nói riêng. Sự biến động của thị trường tài chính, chi phí nguyên vật liệu duy trì ở mức cao, cạnh tranh ngày càng khốc liệt; yêu cầu về chất lượng, tiến độ, quản trị ngày càng cao, những rào cản về thủ tục pháp lý đã tạo nên một "phép thử" khắc nghiệt cho các doanh nghiệp. Trong bối cảnh khó khăn, hạn chế về nguồn vốn LICOGI 13 vẫn kiên định với mô hình ba trụ cột: Xây dựng - Đầu tư Bất động sản - Công nghiệp và Năng lượng. Năm 2025 hệ thống đã trúng thầu/ được chỉ định thầu nhiều dự án xây dựng lớn, tạo nguồn việc ổn định và dòng tiền luân chuyển; đồng thời nỗ lực thực hiện các Dự án đang đầu tư; từng bước chuẩn hóa quản trị tài chính; củng cố nền tảng nhân sự...

Điểm sáng lớn nhất trong năm qua chính là việc phát huy sức mạnh của Công ty Mẹ trong vai trò điều phối và định hướng, duy trì sự ổn định của hệ thống cùng với việc mở rộng tầm nhìn chiến lược sang đầu tư bất động sản đô thị, nhà ở xã hội, phát triển khu công nghiệp... Vì thế, dù trải qua một năm khó khăn, cơ bản hệ thống vẫn giữ hoạt động ổn định, duy trì tốc độ tăng trưởng với tổng giá trị thực hiện trong năm trên 4.600

tỷ đồng, Công ty cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu SXKD, tạo tiền đề cho giai đoạn tăng tốc sắp tới.

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025.

- Tổng doanh thu: 4.661 tỷ đồng (đạt 133,17% kế hoạch). Trong đó, Công ty Mẹ: 1.254 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế Công ty Mẹ: 43,8 tỷ đồng (đạt 97,33% kế hoạch).
- Giá trị đầu tư: 620 tỷ đồng (đạt 53,95 % kế hoạch).

2. Tình hình thực hiện các Dự án đầu tư:

- **Dự án Thủy điện Sông Nhiệm 3 (Tuyên Quang):** Sau quá trình nỗ lực thi công và lắp đặt thiết bị, dự án đã chính thức phát điện thương mại (COD) vào ngày 20/08/2025 với công suất 14,2 MW và sản lượng bình quân 51,6 triệu kWh/năm, hoạt động của Nhà máy được duy trì ổn định, an toàn. Trong năm 2026 sẽ thực hiện quyết toán vốn đầu tư.

- **Dự án Thủy điện Nậm Pàn 5 (Sơn La):** Dự án Thủy điện Nậm Pàn 5 do CTCP Năng lượng Dầu khí Toàn Cầu (công ty con của LIG) làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư 979,008 tỷ đồng, quy mô công suất 28MW. Trong năm 2025, dự án đã cơ bản hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng. Dự án đang được tích cực đẩy mạnh thi công các hạng mục trọng điểm để đảm bảo hoàn thành mục tiêu phát điện vào quý III/2027

- **Dự án KCN Quán Ngang giai đoạn 3 (Quảng Trị):** Dự án có quy mô 116,74 ha với tổng vốn đầu tư khoảng 710 tỷ đồng. Trong năm 2025 đã được UBND tỉnh Quảng Trị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Công ty Cổ phần LICOGI 13 theo Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 18/4/2025. Công ty đang tập trung hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành xây dựng và lắp đặt giai đoạn 1 (60 ha) vào Quý I/2027, hướng tới mục tiêu đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động trong Quý I/2029.

- **Dự án Nhà ở xã hội Long Vân (Gia Lai):** Được khởi công tháng 1/2025, dự án đã triển khai đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, hoàn thành phần thô 30 căn và hoàn thiện 24 căn trong tổng số 48 căn liền kề, đồng thời thực hiện bán và bàn giao được 16 căn cho khách hàng. Đối với 02 khối nhà chung cư, tính đến ngày 31/12/2025 đã thi công xong phần cọc và móng của Block A, hoàn thành phần cọc của Block B; hiện nay dự án đang tiếp tục đẩy mạnh thi công hạ tầng xung quanh song song với tiến độ của các khối nhà để đảm bảo mục tiêu đề ra.

- **Dự án khu dân cư Thanh Thủy (Phú Thọ):** Trong năm 2025, dự án đã cơ bản hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Về mặt pháp lý và kỹ thuật, Công ty đã hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư, hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán hạ tầng kỹ thuật. Hiện nay đã lựa chọn xong nhà thầu và đang đẩy mạnh thi công thực địa với khối lượng san nền đạt 80% và hệ thống giao thông đạt 30%.

- **Dự án Khu dân cư và Dịch vụ Cầu Hưng Lai Nghi (Giai đoạn 2):** Đã giải phóng mặt bằng 29,3/36,96 ha với tổng kinh phí bồi thường chi trả đạt 83,3 tỷ đồng. Về thi công, giá trị sản lượng lũy kế đến cuối năm đạt 258,7 tỷ đồng; Về pháp lý, dự án đã được phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500.

- **Dự án Nhà ở Khu dân cư Trung tâm hành chính Điện Phước (thôn Nông Sơn 2, xã Điện Bàn Tây, TP Đà Nẵng):** Dự án do Liên danh Công ty TNHH MTV Mai Thiên Kim (là đơn vị do Công ty Cổ phần Đầu tư Nông nghiệp Sài Gòn Thành Đạt sở hữu 100% cổ phần) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501 làm Chủ đầu tư. Dự án được quy hoạch trên diện tích 13,79ha với tổng mức đầu tư hơn 611 tỷ đồng, diện tích đất ở 46.908m², chiếm tỷ lệ 34% với 356 lô đất. Dự án đã giải phóng mặt bằng được 7,27/13,78 ha, thực hiện chi trả hơn 21 tỷ đồng bồi thường cho 108/111 hộ dân theo quyết định đợt 1. Sau lễ khởi công vào tháng 10/2025, dự án đang tập trung triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật tại các thửa đất đã được bàn giao đồng thời với việc xúc tiến giải phóng mặt bằng còn lại và các thủ tục pháp lý của dự án.

- Trong năm 2025, các Công ty trong hệ thống tiếp tục được giao Chủ đầu tư một số Dự án mới: Dự án NOXH tại Khu thiết chế Công đoàn - Quảng Ngãi với tổng mức đầu tư trên 1.092 tỷ đồng; Dự án NOXH tại Khu đô thị mới Phượng Hoàng - Bắc Ninh với tổng mức đầu tư 1.995,2 tỷ đồng. Chủ đầu tư đang tích cực hoàn thiện các thủ tục để khởi công trong năm 2026.

3. Lĩnh vực thi công xây lắp

Năm 2025, hệ thống LICOGI 13 tiếp tục khẳng định năng lực cốt lõi trong lĩnh vực thi công xây dựng bằng việc trúng thầu/ được chỉ định thầu thi công nhiều dự án hạ tầng và dân dụng quy mô lớn. Trong đó, LICOGI 13 FC đảm nhận vai trò Tổng thầu nhiều dự án với tổng giá trị thực hiện khoảng 3.500 tỷ đồng; Tại Ninh Bình, liên danh LICOGI 13 - LICOGI13FC đã triển khai thi công dự án NOXH thành phố Hoa Lư trên khu đất 5 ha, tổng mức đầu tư 1.976 tỷ đồng, quy mô gồm 6 khối nhà xã hội và 1 khối thương mại. Cuối tháng 12/2025, LICOGI 13 tiếp tục trúng thầu thi công dự án đầu tư xây dựng cơ sở đào tạo của Học viện Ngân hàng tại Khu Đại học Nam Cao với giá trị thực hiện khoảng 1.000 tỷ đồng...

PHẦN III

KẾ HOẠCH, PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Bước sang năm 2026, nền kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục bị ảnh hưởng nặng nề từ các xung đột địa chính trị, đặc biệt tại khu vực Trung đông. Giá xăng dầu biến động mạnh, khó lường, dự báo nguy cơ giá nguyên vật liệu, nhân công, lãi suất ngân hàng tăng. Đối với lĩnh vực xây dựng - bất động sản, đây là giai đoạn các văn bản luật vừa được bổ sung, sửa đổi như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật

Nhà ở bắt đầu đi vào thực thi thực tế, đòi hỏi doanh nghiệp phải có sự thích ứng linh hoạt với các quy định mới. Trên thị trường vốn, lãi suất tăng cùng với việc tiếp cận các nguồn tín dụng khó khăn là một thách thức không nhỏ, đòi hỏi sự chủ động trong quản trị tài chính.

Trước bối cảnh đó, LICOGI 13 xác định mục tiêu trọng tâm của năm 2026 là tập trung tối ưu hóa các nguồn lực sẵn có, kiên trì bám sát các mục tiêu chiến lược và ưu tiên đảm bảo sự ổn định của hệ thống. Hội đồng quản trị thống nhất xây dựng kế hoạch năm 2026 với tinh thần quyết tâm cao nhất, hướng tới việc hiện thực hóa giá trị doanh nghiệp và đảm bảo quyền lợi cho Quý cổ đông.

HĐQT thống nhất xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ Đại hội năm 2026 như sau:

1. Kế hoạch SXKD năm 2026.

Doanh thu: 5.500 tỷ đồng (trong đó, công ty Mẹ: 1.700 tỷ đồng)

Giá trị đầu tư: 1.850 tỷ đồng (Đầu tư thiết bị: 105 tỷ; Đầu tư bất động sản: 1745 tỷ). Trong đó, công ty Mẹ: 80 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế: 45 tỷ đồng.

Cổ tức (dự kiến): 3%

2. Các mục tiêu chính năm 2026.

2.1. Về đầu tư:

- Thực hiện quyết toán các Dự án đã hoàn thành như Thủy điện Sông Nhiệm 3, Dự án Nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh, Dự án Cầu Hưng Lai Nghi (gian đoạn 1).

- Tập trung nhân lực và thiết bị để thi công các hạng mục chính của Dự án Thủy điện Nậm Pàn 5, tháo gỡ các vướng mắc về vốn và kỹ thuật để đảm bảo công trình hoàn thành và phát điện trong quý III/2027.

- Hoàn thiện các thủ tục thương mại và hạ tầng kỹ thuật để chuẩn bị cho giai đoạn thi công, hoàn tất đàm phán giá điện với Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) cùng với việc đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm đối tác chiến lược để hợp tác thực hiện dự án Điện gió Hướng Hóa 2 (Quảng Trị)

- Hoàn thiện các thủ tục đủ điều kiện khởi công Dự án KCN Quán Ngang giai đoạn 3.

- Tập trung thi công Dự án Nhà ở xã hội Long Vân - Gia Lai, Dự án Thanh Thủy (Phú Thọ) để sớm đưa sản phẩm tiếp cận thị trường.

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng và triển khai thi công Dự án Khu dân cư Trung tâm hành chính Điện Phước, Dự án Nhà ở xã hội Khu thiết chế công đoàn - Quảng Ngãi, Dự án NOXH tại Khu đô thị mới Phượng Hoàng - Bắc Ninh

- Bên cạnh việc triển khai các Dự án đã được cấp chứng nhận Chủ đầu tư, hệ thống LICOGI 13 tiếp tục xúc tiến một số Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại tỉnh Ninh Bình, Hưng Yên:

2.2. Về công tác đấu thầu và thi công xây lắp:

Mục tiêu trọng tâm năm 2026 là ưu tiên tham gia đấu thầu các dự án hạ tầng giao thông, đường cao tốc, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các dự án nhà ở xã hội quy mô lớn. Định hướng khai thác thị trường sẽ tập trung bám sát nguồn vốn đầu tư công, vốn FDI và các Chủ đầu tư có tiềm lực tài chính uy tín nhằm đảm bảo hiệu quả lợi nhuận.

Về công tác thi công: đảm bảo tiến độ và chất lượng tại các công trình trọng điểm đã khởi công, tối ưu hóa quy trình, kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu vào và đảm bảo an toàn lao động. Đẩy mạnh công tác quyết toán, thu hồi công nợ tại các hạng mục đã hoàn thành để tái tạo nguồn lực tài chính gối đầu cho các gói thầu mới, quyết tâm duy trì đà tăng ổn định cho khối xây lắp.

2.3. Quản trị doanh nghiệp:

- Tái cấu trúc bộ máy và nguồn nhân lực: Rà soát, đánh giá năng lực đội ngũ điều hành tại các đơn vị thành viên để thực hiện sắp xếp, luân chuyển nhân sự phù hợp. Đổi mới chính sách đãi ngộ và phương thức tuyển dụng để thu hút nhân sự trình độ cao, đặc biệt trong các lĩnh vực mới như năng lượng tái tạo và quản trị số.

- Tái cơ cấu tài sản và đầu tư: Thực hiện rà soát định kỳ danh mục đầu tư, kiên quyết cắt lỗ hoặc thoái vốn tại các mảng hoạt động không hiệu quả để tập trung nguồn lực cho các dự án sinh lời bền vững. Đẩy mạnh công tác tái cấu trúc các dự án hiện có nhằm tạo ra dòng tiền dương, ưu tiên mục tiêu hiệu quả trước quy mô.

- Chuyển đổi số và chuẩn hóa quản trị: Áp dụng các giải pháp công nghệ mới vào hoạt động điều hành và quản lý dự án nhằm nâng cao tính kỷ cương, kỷ luật và tính tuân thủ trong toàn hệ thống. Chuẩn hóa hệ thống quản trị theo các thông lệ quốc tế và quy định pháp luật Việt Nam, đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ, chia sẻ thông tin kịp thời giữa Công ty mẹ và các Công ty con.

- Minh bạch thông tin và quan hệ cổ đông: Đổi mới phương thức công bố thông tin, nâng cao chất lượng các báo cáo đảm bảo mọi hoạt động của doanh nghiệp được thông tin chính xác, khách quan, góp phần nâng cao giá trị thương hiệu LICOGI 13 trên thị trường chứng khoán.

3. Giải pháp hoàn thành mục tiêu

3.1. Giải pháp về vốn:

- Đẩy mạnh công tác quyết toán, thu hồi công nợ tại các dự án đã hoàn thành.

- Linh hoạt các hình thức hợp tác đầu tư và liên danh để huy động nguồn lực từ các đối tác để thực hiện Dự án bảo đảm các bên cùng có lợi ích.

- Bám sát các chính sách tín dụng ưu đãi của Chính phủ và các tổ chức tài chính dành riêng cho lĩnh vực năng lượng tái tạo và nhà ở xã hội; Tiếp cận các khoản vay dài hạn với lãi suất ổn định, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu trong ngưỡng 2,8 - 3 theo đúng phương hướng nhiệm kỳ 2025 - 2029.

- Rà soát, tái cơ cấu triệt để danh mục tài sản hiện có, thực hiện các thương vụ M&A, chuyển nhượng dự án khi lợi ích doanh nghiệp được đảm bảo, nhằm tập trung nguồn vốn vào những tài sản có khả năng sinh lời cao và bền vững.

3.2. Giải pháp về tổ chức và nguồn nhân lực:

- Thực hiện tinh gọn bộ máy theo mô hình quản trị tri thức, rà soát định kỳ và kiên quyết sắp xếp lại nhân sự lãnh đạo tại các đơn vị thành viên hoạt động kém hiệu quả.

- Tập trung thu hút đội ngũ chuyên gia trình độ cao và kỹ sư thực chiến cho các lĩnh vực trọng điểm như tổng thầu xây lắp và năng lượng tái tạo. Công tác tuyển dụng và đào tạo bám sát tiến độ của các dự án lớn, đảm bảo nhân sự có năng lực phù hợp được bố trí đúng thời điểm cao điểm thi công.

- Tiếp tục đổi mới chính sách đãi ngộ gắn liền với hiệu quả công việc để hiện thực hóa mục tiêu tăng thu nhập bình quân 10% - 15%/năm.

- Ứng dụng công nghệ số và phần mềm quản trị vào công tác quản lý điều hành.

- Hoàn thiện quy chế quản trị nội bộ để kiểm soát rủi ro theo hướng chuyên nghiệp hóa đồng thời với việc tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong hệ thống để chủ động xây dựng các kịch bản ứng phó với biến động thị trường, đảm bảo tính tuân thủ và kỷ cương.

Trên đây là Báo cáo Hội đồng quản trị trình bày tại Đại hội cổ đông thường niên 2026 của Công ty cổ phần LICOGI 13. Kính trình quý vị cổ đông xem xét.

Trân trọng!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Phạm Văn Thăng