



Số : 01 /HĐQT

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY Năm 2025

**Kính gửi :** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
- Địa chỉ : 118 Hưng Phú, Phường Chánh Hưng, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028.38.557.332–Email : [info@cholonres.com.vn](mailto:info@cholonres.com.vn)
- Vốn điều lệ :141.357.510.000 đồng
- Mã chứng khoán : RCL

### I/ Hoạt động của Đại hội đồng cổ đông

Số TT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	13/NQ-ĐHĐCĐ	22/04/2025	Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 (Doanh thu, lợi nhuận, phân phối lợi nhuận, ...) và kế hoạch SXKD năm 2025; Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024, Thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50%;...

### II/ Hội đồng Quản trị :

1 – Thông tin về thành viên HĐQT :

Số TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT Tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Trần Văn Châu	CT. HĐQT	04/2014	10/10	100%	
02	Trần Tuấn Đạt	UV.HĐQT	04/2016	10/10	100%	
03	Lê Thị Thanh Ngân	UV.HĐQT	07/2022	10/10	100%	
04	Nguyễn Bảo Huy	UV.HĐQT	05/2024	10/10	100%	
05	Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	UV.HĐQT	05/2024	10/10	100%	

2 – Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc :

Trong năm 2025, việc sắp xếp tinh gọn bộ máy Nhà nước, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình chính quyền địa phương hai cấp cũng như những biến động chính trị, kinh tế thế giới, chiến tranh các nước xảy ra đã tác động nhiều đến toàn thị trường và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước. Riêng đối với Công ty những khó khăn vướng mắc về thủ tục pháp lý như phê duyệt quy hoạch, thẩm định giá đất, bàn giao thực tế sản phẩm được phân chia theo hợp đồng trong nhiều năm qua vẫn

chưa được tháo gỡ nên từ đầu năm đến nay chưa có dự án mới nào của Công ty được triển khai thực hiện, điều này ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh và doanh thu của Công ty.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị cùng với Ban Tổng Giám đốc Công ty tập trung đẩy mạnh trong việc kiến nghị các cơ quan chức năng Thành phố giải quyết các vướng mắc về pháp lý trong các dự án của Công ty. Sau khi hoàn thành việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị trong đó có Chủ tịch HĐQT cùng với Ban lãnh đạo Công ty tham gia chỉ đạo quản lý, điều hành các mặt hoạt động kinh doanh để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại, xây dựng các phương án thực hiện phù hợp hiệu quả để phát triển trong thời gian tới.

Cuối năm 2025, với những nỗ lực thường xuyên của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Giám đốc Công ty, Dự án 99 Bến Bình Đông đã được các Sở ngành đề xuất trình UBND TP.HCM xem xét cấp giấy chủ quyền cho Công ty để làm thủ tục cấp chủ quyền cho khách hàng mua nhà.

### 3 – Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị :

- Tiểu ban về đầu tư:
  - Tham mưu cho HĐQT về cập nhật tình hình thị trường bất động sản, xây dựng để lập kế hoạch kinh doanh phù hợp với nguồn lực tài chính và nhân sự của Công ty
  - Theo dõi phối hợp với chủ đầu tư dự án Lalaland tại Sa đéc, Tỉnh Đồng Tháp hoàn thiện thủ tục cấp sổ các căn nhà đã mua để đưa vào khai thác kinh doanh. Theo dõi tiến độ thực hiện dự án Sabinco – Tương Bình Hiệp. Ngoài ra, tiếp tục khảo sát, tìm hiểu các dự án khác ở các tỉnh thành khác để phát triển dự án khai thác kinh doanh, trong đó có các dự án ở Bà Rịa- Vũng Tàu.
  - Tiếp tục hoàn thành việc xây dựng văn phòng Công ty để cho thuê một phần và thực hiện các thủ tục hoàn công công trình theo quy định của pháp luật.
- Tiểu ban về pháp chế:
  - Tham gia soạn thảo, rà soát các hợp đồng mua bán, kinh doanh nhà, cho thuê mặt bằng công ty.
  - Tập trung đẩy mạnh liên hệ các cơ quan chức năng Thành phố để tháo gỡ các vướng mắc về thủ tục pháp lý đóng tiền sử dụng đất dự án 99 Bến Bình Đông và thực hiện các thủ tục đo đạc bản đồ ranh dự án khu dân cư III Bùi Minh Trực để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng mua nhà tại 2 dự án trên.
  - Phối hợp với các đơn vị liên doanh của dự án kiến nghị các cơ quan chức năng Thành phố giải quyết những vướng mắc của dự án 28ha Nhà Bè và dự án Mộc Bài – Tây Ninh.
  - Hoàn thành thực hiện thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa lên 50% và thủ tục phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông.
- Tiểu ban về nhân sự, khen thưởng:
  - Tham mưu đổi mới phong cách làm việc năng suất; nâng cao trình độ đội ngũ lao động; tái cơ cấu tinh gọn bộ máy nâng cao trách nhiệm, tính cạnh tranh thị trường.
  - Tham mưu cho Ban lãnh đạo về quy chế tiền lương, tiền thưởng, thỏa ước lao động nhằm đảm bảo tuân thủ Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn pháp luật khác

### 4 – Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị

Số TT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	02/NQ-HĐQT	04/03/2025	Nghị quyết về việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội cổ đông năm 2025
02	03/NQ-HĐQT	04/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua thời gian, địa điểm, các nội dung họp tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
03	10/NQ-HĐQT	03/04/2025	Nghị quyết về việc bổ sung nội dung họp tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
04	14/NQ-HĐQT	20/05/2025	Nghị quyết về việc bổ nhiệm ông Trần Tuấn Đạt là Phó Tổng giám đốc thường trực.
05	15/NQ-HĐQT	27/05/2025	Nghị quyết về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
06	17/NQ-HĐQT	17/06/2025	Nghị quyết về việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025
07	20/NQ-HĐQT	05/08/2025	Nghị quyết về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu
08	22/NQ-HĐQT	19/08/2025	Nghị quyết thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và bổ nhiệm bà Lê Thị Kim Xuyên làm kế toán trưởng
09	25/NQ-HĐQT	04/09/2025	Nghị quyết thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 và thay đổi vốn điều lệ mới của Công ty
10	27/NQ-HĐQT	13/10/2025	Nghị quyết sửa đổi điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới
11	29/NQ-HĐQT	20/11/2025	Nghị quyết về việc chủ trương giải quyết những tồn tại, vướng mắc của dự án Nhơn Đức - Nhà Bè, 99 Bến Bình Đông

### III / Ban kiểm soát :

#### 1 – Thông tin về thành viên Ban kiểm soát

Số TT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS Tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
01	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng.BKS	04/2019	04/04	100%	
02	Nguyễn Xuân Dũng	TV.BKS	04/2022	04/04	100%	
03	Nguyễn Tấn Huy	TV.BKS	04/2024	04/04	100%	

2 – Hoạt động của Ban kiểm soát đối với HĐQT, Ban Điều hành và cổ đông: Trong năm 2025, BKS tiếp tục cử đại diện tham gia dự các cuộc họp với HĐQT để nắm bắt hoạt động của Công ty và kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo quy định pháp luật, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, phối hợp với Hội đồng quản trị chọn đơn vị kiểm toán BCTC bán niên và năm 2025. Ngoài ra, dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty và các báo cáo tài chính quy định, BKS định kỳ thực hiện xem xét, phân tích, đánh giá và đề xuất, kiến nghị HĐQT, Ban Điều hành để quản trị rủi ro, và các nội dung cần lưu ý để giám sát chặt chẽ hơn.

3 – Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác: BKS thường xuyên trao đổi với Kế toán trưởng để theo dõi giám sát, đánh giá các số liệu được hạch toán, phản ánh trên Báo cáo tài chính của Công ty phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành. Đồng thời, BKS cũng luôn tham gia đóng góp các ý kiến đối với Ban điều hành và HĐQT tại các cuộc họp

HDQT và hỗ trợ tư vấn phương án phù hợp đối với các vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo tính tuân thủ và chặt chẽ trong hoạt động điều hành Công ty.

**IV/ Ban Điều hành:**

STT	Thành viên ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm thành viên ban điều hành
1	Trần Tuấn Đạt	18/9/1984	Kỹ sư xây dựng	08/2017: Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc
2	Nguyễn Bảo Huy	04/3/1976	Thạc sỹ quản trị kinh doanh	09/2022: Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc

**V/ Kế toán trưởng**

Họ và tên	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Lê Thị Kim Xuyên	18/9/1979	Cử nhân kinh tế	Bổ nhiệm kế toán trưởng 01/09/2025

**VI/ Đào tạo về quản trị Công ty :**

Các khóa đào tạo về quản trị Công ty mà các thành viên HDQT, thành viên BKS, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác và thư ký Công ty đã tham gia theo quy định về quản trị Công ty. Tham gia các lớp tập huấn về công bố thông tin do Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội tổ chức.

Công ty luôn tạo điều kiện để cán bộ quản lý, thư ký, chuyên viên công ty tham gia các khóa bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý, nghiệp vụ kỹ thuật và các buổi hướng dẫn văn bản luật mới đầy đủ theo quy định và không ngừng nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và hiệu quả làm việc.

**VII/ Danh sách người có liên quan của Công ty và giao dịch của người có liên quan của Công ty với chính Công ty :**

1 – Danh sách về người có liên quan của Công ty:

Số TT	Tên Tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở/địa chỉ liên hệ	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
<b>A. Hội đồng quản trị và Ban điều hành:</b>							
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HDQT			07/2007		
2	Trần Tuấn Đạt	Ủy viên			04/2016		

		HDQT- Phó TGD					
3	Lê Thị Thanh Ngân	Ủy viên HDQT			07/2022		
4	Nguyễn Bảo Huy	UV HDQT - Phó TGD			05/2024		
5	Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo	Ủy viên HDQT			05/2024		
<b>B. Ban kiểm soát:</b>							
6	Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng BKS			05/2014		
7	Nguyễn Xuân Dũng	Ủy viên BKS			04/2022		
8	Nguyễn Tấn Huy	Ủy viên BKS			05/2024		
<b>C. Kế toán trưởng:</b>							
9	Lê Thị Kim Xuyên	Kế toán trưởng			09/2024		Bổ nhiệm kế toán trưởng 01/9/2025
<b>D. Người ủy quyền công bố thông tin</b>							
10	Trần Thùy Dung	TP. QT- Đầu tư Người được ủy quyền CBTT			10/2016		
<b>E. Cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết</b>							
11	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV		0301479844 23/11/2018 Sở KH&ĐT TP.HCM	41 Sương Nguyệt Ánh, P.Bến Thành, TP.HCM			Tổ chức sở hữu 20% cổ phiếu có quyền biểu quyết
12	Công ty TNHH Thương mại N.T.P		0301658057 18/11/2013 Sở KH&ĐT TP.HCM	391/50 Sư Vạn Hạnh, P. Hòa Hưng, TP.HCM	30/5/2023		Tổ chức sở hữu 10,4% cổ phiếu có quyền biểu quyết

2 – Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty, hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ: không có

3 –Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Công ty con, Công ty do Công ty nắm giữ năm giữ quyền kiểm soát: không có

4 – Giao dịch giữa Công ty với các đối tượng khác:

4.1 Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà thành viên HDQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HDQT, Tổng giám đốc điều hành trong thời gian 03 năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): Không có

4.2 Giao dịch giữa Công ty với Công ty mà người có liên quan của thành viên HDQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành là thành viên HDQT, Tổng giám đốc điều hành: không có

4.3 Các giao dịch khác của Công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HDQT, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành: không có

### VIII/ Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ:

#### 1. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ:

Số TT	Tên tổ chức/ Cá nhân	Chức vụ tại Công ty	Mối quan hệ với người nội bộ	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ
1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT						1.328.893	9,59%
1.1	Vũ Thị Hồng Vân	Không có	Vợ					0	0%
1.2	Trần Phương Thảo	Không có	Con					0	0%
1.3	Trần Tuấn Đạt	Phó TGD	Con					0	0%
1.4	Trần Thùy Dung	Trưởng phòng QTĐT – Người ủy quyền CBTT	Con					74.024	0,53%
1.5	Lê Thị Huệ	Không có	Con dâu					0	0%
1.6	Trần Thị Cúc	Không có	Chị					0	0%
1.7	Trần Thị Minh	Không có	Chị					0	0%
1.8	Trần Thị Mai	Không có	Chị					0	0%
2	Trần Tuấn Đạt	Ủy viên HĐQT- Phó TGD						0	0%
2.1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT	Cha					1.328.893	9,59%
2.2	Vũ Thị Hồng Vân	Không có	Mẹ					0	0%
2.3	Trần Thùy Dung	Trưởng Phòng HCQT; Người được ủy quyền CBTT	Em					74.024	0,53%
2.4	Trần Phương Thảo	Không có	Em					0	0%
2.5	Lê Thị Huệ	Không có	Vợ					0	0%
2.6	Trần Tuấn Phát	Không có	Con					0	0%
2.7	Trần Minh Khoa	Không có	Con					0	0%

2.8	Lê Quý Thường	Không có	Cha vợ					0	0%
2.9	Lê Thị Gia	Không có	Mẹ vợ					0	0%
<b>3</b>	<b>Lê Thị Thanh Ngân</b>	<b>Ủy viên HĐQT</b>						<b>3.410</b>	<b>0,025 %</b>
3.1	Lê Ngọc Hân	Không có	Chồng					0	0%
3.2	Lê Hải Kiệt	Không có	Con					0	0%
3.3	Lê Quốc Thành	Không có	Con					0	0%
3.4	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV		Đại diện vốn nhà nước					2.772.000	20%
<b>4</b>	<b>Nguyễn Bảo Huy</b>	<b>UV HĐQT - Phó TGĐ-</b>						<b>0</b>	<b>0%</b>
4.1	Trần Thị Xuân	Không có	Mẹ					0	0%
4.2	Hồ Thị Rành	Không có	Mẹ vợ					0	0%
4.3	Phạm Kim Loan	Không có	Vợ					0	0%
4.4	Nguyễn Phạm Hồng Ngọc	Không có	Con					0	0%
4.5	Nguyễn Phạm Ngọc Minh	Không có	Con					0	0%
<b>5</b>	<b>Nguyễn Đỗ Ngọc Bảo</b>	<b>UV HĐQT</b>						<b>0</b>	<b>0%</b>
5.1	Đỗ Thị Kiêm	Không có	Mẹ đẻ					0	0%
5.2	Nguyễn Thanh Phong	Không có	Chồng					0	0%
5.3	Nguyễn Thế Phú	Không có	Con					0	0%
5.4	Nguyễn Thế Phương	Không có	Con					0	0%
5.5	Nguyễn Đỗ Bảo Châu	Không có	Em ruột					0	0%
5.6	Nguyễn Khôi Nguyên	Không có	Em ruột					535.446	3,86%
<b>6</b>	<b>Nguyễn Thị Ngọc Duyên</b>	<b>Trưởng BKS</b>						<b>0</b>	<b>0%</b>
6.2	Nguyễn Thị Tuyết Dung	Không có	Mẹ					0	0%
6.4	Nguyễn Thị Bảo Ngọc	Không có	Em					0	0%

7	<b>Nguyễn Xuân Dũng</b>	<b>Thành viên BKS</b>						32.330	0,23%
7.1	Trần Thị Chi	Không có	Vợ					98.110	0,71%
7.2	Nguyễn Trần Xuân Kim	Không có	Con					0	0%
7.3	Nguyễn Trần Kim Xuân	Không có	Con					0	0%
8	<b>Nguyễn Tấn Huy</b>	<b>Thành viên BKS</b>						0	0%
8.1	Nguyễn Tấn Hưng	Không có	Bố đẻ					0	0%
8.2	Lê Hồng Hương	Không có	Mẹ đẻ					0	0%
8.3	Nguyễn Quý Mai	Không có	Chị gái					0	0%
8.4	Đặng Mai Thảo Vi	Không có	Vợ					0	0%
8.5	Đinh Gia Bảo	Không có	Anh rể					0	0%
8.6	Đặng Ngọc Sơn	Không có	Bố vợ					0	0%
8.7	Mai Thị Liên	Không có	Mẹ vợ					0	0%
9	<b>Trần Thuý Dung</b>	<b>Trưởng phòng QTĐT - Người được ủy quyền CBTT</b>						74.024	0,53%
9.1	Trần Văn Châu	Chủ tịch HĐQT	Cha					1.328.893	9,59%
9.2	Vũ Thị Hồng Vân	Không có	Mẹ					0	0%
9.3	Trần Tuấn Đạt	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	Anh					0	0%
9.4	Trần Phương Thảo	Không có	Em					0	0%
9.5	Lê Thị Huệ	Không có	Chị dâu					0	0%
10	<b>Lê Thị Kim Xuyên</b>	<b>Phụ trách kế toán</b>						0	0%
10.1	Lê Bá Quán	Không có	Cha đẻ					0	0%
10.2	Lê Thị Ngọc Huyền	Không có	Mẹ đẻ					0	0%
10.3	Mai Thị Bạch	Không có	Mẹ chồng					0	0%
10.4	Mai Quang Chính	Không có	Chồng					0	0%

		có							
10. 5	Mai Ngọc Phuong Trang	Không có	Con					0	0%
10. 6	Mai Đức Trọng	Không có	Con					0	0%

2. Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty niêm yết :  
không có

**Nơi nhận**

- Như trên
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



Trần Văn Châu

