

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và cho giai đoạn
từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021



Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo kiểm toán độc lập	2 - 3
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	4
Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	5 - 6

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên
Ông Phạm Anh Khôi	Thành viên
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Nguyên Thanh	Giám đốc điều hành

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trường Sơn

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Số tham chiếu: 61441573/22006438-CA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh ("Công ty") và các thuyết minh báo cáo kèm theo, được lập ngày 29 tháng 4 năm 2021 và được trình bày từ trang 4 đến trang 6 (sau đây được gọi chung là "báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn cổ phần của Công ty vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và những thay đổi của vốn cổ phần cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Các vấn đề khác

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021 chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Dương Thị Nữ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3796-2021-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 4 năm 2021

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Tổng cộng
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	3.224.710.220.000	340.683.172.475	3.565.393.392.475
Tăng vốn trong kỳ			
Trong đó:			
- Phát hành cổ phiếu	357.301.860.000	786.064.092.000	1.143.365.952.000
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(20.949.463.847)	(20.949.463.847)
Vào ngày 26 tháng 4 năm 2021	<u>3.582.012.080.000</u>	<u>1.105.797.800.628</u>	<u>4.687.809.880.628</u>

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2021

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3602545493 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21 tháng 7 năm 2011, và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản và đấu giá quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 2W, Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày vốn điều lệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
vào ngày 26 tháng 4 năm 2021 và
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 26 tháng 4 năm 2021

3. VỐN CỔ PHẦN ĐĂNG KÝ

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2021, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng số 29/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng với tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 71.660.228 cổ phiếu, bao gồm cổ đông hiện hữu chào bán 35.830.114 cổ phiếu và Công ty chào bán 35.830.114 cổ phiếu. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành 35.830.114 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/NQ-DXS/ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 1 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2021/NQ-DXS/HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2021 với giá chào bán là 32.000 VNĐ/cổ phiếu.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 26 tháng 4 năm 2021, với số cổ phiếu được Công ty phân phối là 35.730.186 cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 3.224.710.220.000 VND lên 3.582.012.080.000 VND tùy thuộc sự chấp nhận của các cơ quan có thẩm quyền.

Vào ngày của báo cáo này, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các hồ sơ cần thiết nhằm báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu này và thực hiện đăng ký thay đổi vốn cổ phần.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 26 THÁNG 4 NĂM 2021

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2021 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung trong báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Phạm Võ Quang Đại
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2021



Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số/Reference: CDT/01072019-DNT

Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 07 năm 2019
Ho Chi Minh City, 01 July 2019

THƯ ỦY QUYỀN LETTER OF AUTHORIZATION

Tôi, Trần Đình Cường, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, ủy quyền cho/
I, Tran Dinh Cuong, General Director of Ernst & Young Vietnam Limited, hereby authorize:

Ông/Name (Mr.): Trần Nam Dũng/ Dung Nam Tran
Chức danh/Title: Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director

đại diện cho tôi ký các loại văn bản bao gồm: Thư bày tỏ nguyện vọng tham gia dự thầu, Hồ sơ Dự thầu, Thỏa thuận cung cấp dịch vụ, Hợp đồng, Báo cáo, Thư Quản lý, Hóa đơn Tài chính và các loại văn bản có liên quan khác thuộc lĩnh vực chuyên môn, kiến thức, thẩm quyền của Phó Tổng Giám đốc và phạm vi công việc được giao phụ trách, phù hợp với Giấy phép đầu tư và điều lệ của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và quy định của pháp luật nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

to act on my behalf in signing expression of interest, proposals, engagement letters, contracts, reports, management letters, official invoices and other documents which fall within professional expertise, knowledge and authority of a Deputy General Director and scope of work as assigned to him, in accordance with the Investment License and charter of Ernst & Young Vietnam Limited and in compliance with legal regulations of the Socialist Republic of Vietnam.

Ông Trần Nam Dũng không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu trên.
Mr. Dung Nam Tran is not authorized to delegate any third person to execute the above mentioned work.

Việc ủy quyền có hiệu lực 36 tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 năm 2019 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2022 hoặc cho đến khi Ông Trần Nam Dũng thôi không giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam hoặc khi tôi có văn bản bãi bỏ.

This Letter of Authorization shall take its effect within 36 months from 01 July 2019 to the end of 30 June 2022 or until either Mr. Dung Nam Tran no longer holds the position of Deputy General Director of Ernst & Young Vietnam Limited or upon my abolition in writing.

CHỨNG THỰC BẢN SAO
DÙNG VỚI BẢN CHÍNH
SCT 015784
Quyển số 03 / 20 21 -SCT/BS
Ngày 10 tháng 03 năm 20 21



Ben ủy quyền/ The authorized
Ben được ủy quyền/ The authorized
Trần Đình Cường
Tổng Giám đốc/ General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc/ Deputy General Director
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Ernst & Young Vietnam Limited

Đỗ Thị Thúy Nga