



# CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG VIỆT NAM

Địa chỉ: 104 Nguyễn Công Trứ, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Tel: 028 38 86 87 89 – 028 3821 6068

Website: [www.vivc.vn](http://www.vivc.vn) – Email: [info@vivc.vn](mailto:info@vivc.vn)

Số: 223/2026/65

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2026

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 121201/2025/HĐTĐG-VIVC ngày 12/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 30/01/2026 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định chất lượng Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh;

Căn cứ Báo cáo Kết quả thẩm định giá số 223/2026/65 ngày 27/02/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Chất lượng Việt Nam;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Chất lượng Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau đây:

### 1 Khách hàng thẩm định giá

**Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh**

Mã số thuế: 0303217354

Địa chỉ: Số 128 Trần Quang Khải, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

### 2 Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

**Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Chất lượng Việt Nam**

Địa chỉ: 104 Nguyễn Công Trứ, Phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3886 8789

Người đại diện: (Ông) Lâm Trường An

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

### 3 Thông tin về tài sản thẩm định giá

#### 3.1 Tên tài sản thẩm định giá

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh (sau đây gọi tắt là “DMX”, hoặc “Công ty”).

#### 3.2 Chứng loại tài sản

Doanh nghiệp.

#### 3.3 Đặc điểm về mặt pháp lý và kỹ thuật của tài sản thẩm định giá

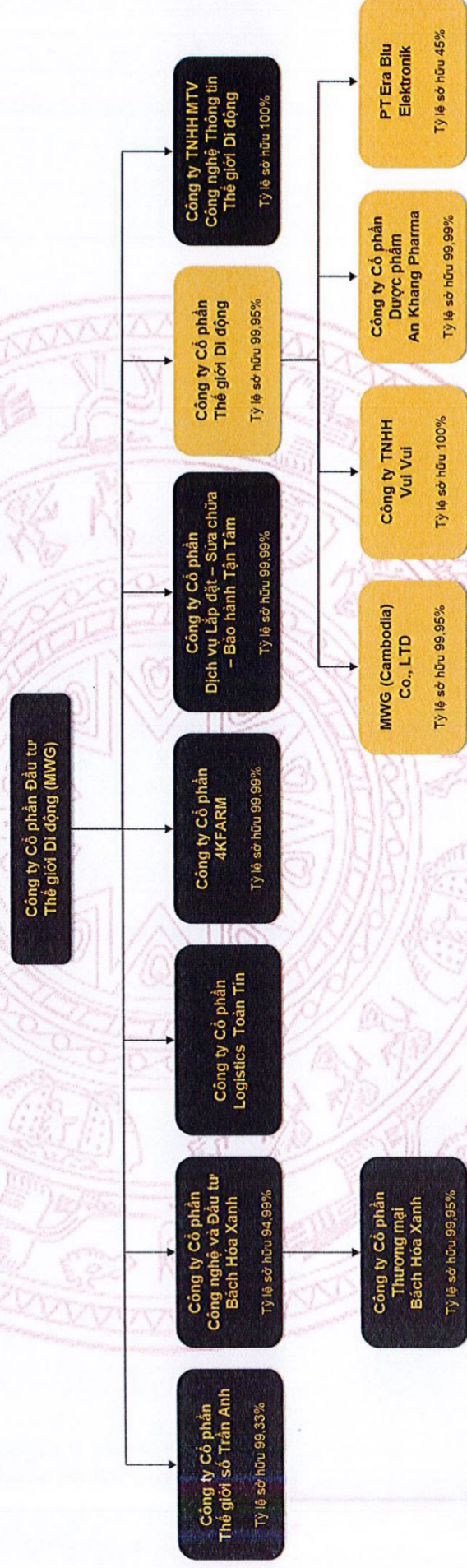
##### a Thông tin chung

**Tên công ty** : Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh  
**Trụ sở** : Số 128 Trần Quang Khải, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
**Điện thoại** : (028) 3936 9426  
**Vốn điều lệ** : 11.012.835.000.000 đồng  
(Mười một nghìn, không trăm mười hai tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu đồng)  
**Vốn góp tại thời điểm thẩm định giá** : 11.012.835.000.000 đồng  
(Mười một nghìn, không trăm mười hai tỷ, tám trăm ba mươi lăm triệu đồng)

(Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303217354, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và được thay đổi lần thứ 33 vào ngày 19 tháng 12 năm 2025, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp)

## b Giới thiệu chung về doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bán lẻ điện thoại – điện máy, hiện là công ty con do Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Giới Di Động (MWG) sở hữu chi phối. Doanh nghiệp này được tổ chức lại từ tiền thân là Công ty Cổ phần Thế Giới Di Động – pháp nhân trực tiếp vận hành các chuỗi bán lẻ chủ lực của MWG trong giai đoạn đầu phát triển. Trong quá trình mở rộng quy mô và tái cấu trúc hệ sinh thái, MWG đã tách riêng từng mảng kinh doanh thành các pháp nhân độc lập nhằm nâng cao hiệu quả quản trị, tăng tính minh bạch tài chính và chuẩn bị cho chiến lược huy động vốn dài hạn. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh được hình thành để chuyên biệt hóa hoạt động vận hành chuỗi bán lẻ điện thoại – điện máy (gồm các chuỗi bán lẻ Thegioidiidong, Topzone và Điện Máy Xanh).



**Hình ảnh – Sơ đồ cơ cấu sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thế Giới Di Động năm 2024 (trước khi tái cấu trúc)**

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động)

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh là đơn vị trực tiếp quản lý và vận hành hệ thống chuỗi bán lẻ điện thoại – điện máy gồm chuỗi Thegioididong, Topzone và Điện Máy Xanh – một trong những chuỗi bán lẻ điện thoại – điện máy lớn nhất Việt Nam với mạng lưới cửa hàng phủ rộng toàn quốc. Lĩnh vực kinh doanh chính của công ty bao gồm bán lẻ các sản phẩm điện thoại, laptop, thiết bị công nghệ, tivi, tủ lạnh, máy giặt, điều hòa, đồ gia dụng và các thiết bị điện tử tiêu dùng khác. Bên cạnh hoạt động bán lẻ tại cửa hàng truyền thống, doanh nghiệp còn đẩy mạnh kênh thương mại điện tử, dịch vụ giao nhận – lắp đặt và các dịch vụ hậu mãi (Thợ Điện Máy Xanh) nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng và tối ưu hóa chuỗi giá trị.



### Hình ảnh – Sơ đồ cơ cấu sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh (sau khi tái cấu trúc)

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh)

Sau đợt tái cấu trúc mạnh mẽ của MWG vào cuối năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh tập trung hoàn toàn vào mảng điện máy và điện tử tiêu dùng, trong khi các chuỗi khác trong hệ sinh thái như Bách Hóa Xanh, An

Khang và AVAKids được tách thành các công ty con độc lập. Sự chuyên biệt hóa này giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu quả vận hành và tạo nền tảng cho kế hoạch IPO riêng dự kiến trong giai đoạn 2026. Với vị thế là một trong những trụ cột doanh thu của MWG, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh đóng vai trò quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của tập đoàn trên thị trường bán lẻ Việt Nam.

### **c Lịch sử hình thành và phát triển**

DMX được thành lập năm 2010 với tiền thân là chuỗi siêu thị điện máy thuộc hệ sinh thái Công ty Cổ phần Thế Giới Di Động (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh). Trong bối cảnh thị trường bán lẻ điện máy Việt Nam còn phân mảnh và thiếu tính chuyên nghiệp, DMX đã quyết định mở rộng từ lĩnh vực bán lẻ điện thoại sang ngành hàng điện máy với mục tiêu xây dựng một chuỗi bán lẻ hiện đại, minh bạch về giá và chuẩn hóa dịch vụ khách hàng. Những cửa hàng đầu tiên của DMX được triển khai với quy mô vừa và nhỏ, tập trung vào trải nghiệm mua sắm và dịch vụ hậu mãi, tạo nền tảng cho quá trình mở rộng nhanh chóng sau đó.

Giai đoạn 2012–2016 đánh dấu bước tăng trưởng mạnh mẽ khi DMX đẩy nhanh tốc độ mở rộng hệ thống trên toàn quốc. Đặc biệt, thương vụ mua lại hệ thống Trần Anh năm 2017 đã giúp doanh nghiệp mở rộng thị phần tại khu vực miền Bắc và củng cố vị thế trong ngành bán lẻ điện máy. Từ một chuỗi thử nghiệm ban đầu, DMX đã vươn lên trở thành một trong những hệ thống bán lẻ điện thoại - điện máy lớn nhất Việt Nam với hàng nghìn điểm bán phủ rộng từ thành thị đến nông thôn.

Trong giai đoạn 2018–2023, DMX tiếp tục tối ưu mô hình vận hành, đa dạng hóa danh mục sản phẩm từ điện tử, điện lạnh đến gia dụng nhỏ và thiết bị công nghệ cao, đồng thời đẩy mạnh kênh bán hàng trực tuyến nhằm thích ứng với xu hướng tiêu dùng mới. Doanh nghiệp tập trung nâng cao năng lực logistics, dịch vụ giao nhận – lắp đặt và bảo hành nhằm gia tăng trải nghiệm khách hàng và duy trì lợi thế cạnh tranh.

Bước sang năm 2024–2025, trong chiến lược tái cấu trúc toàn diện của MWG, DMX được tổ chức lại dưới pháp nhân Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh, hoạt động với tư cách là công ty con do MWG sở hữu chi phối. Việc tái cấu trúc này nhằm chuyên biệt hóa từng mảng kinh doanh trong hệ sinh thái, tăng tính minh bạch tài chính và chuẩn bị cho kế hoạch IPO riêng dự kiến vào năm 2026. Sau tái cấu trúc cuối năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh tập trung hoàn toàn vào lĩnh vực bán lẻ điện máy và điện tử tiêu dùng, trở thành một trong những trụ cột doanh thu và lợi nhuận quan trọng nhất của tập đoàn MWG.

## d Kết quả tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp

Trong giai đoạn 2023 – 2025, DMX tiếp tục giữ vai trò là đơn vị đóng góp doanh thu chủ lực trong cơ cấu hợp nhất của MWG. Tỷ trọng doanh thu của DMX trên tổng doanh thu hợp nhất của MWG lần lượt đạt khoảng 73,4% năm 2023, 69,5% năm 2024 và duy trì ở mức cao 70,0% năm 2025. Điều này cho thấy mảng điện thoại – điện máy chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu và có tác động quyết định đến kết quả kinh doanh chung của Tập đoàn.

Bên cạnh quy mô doanh thu lớn, hiệu quả hoạt động của DMX cũng cải thiện rõ rệt. Trong giai đoạn 2023 – 2025, doanh thu thuần tăng trưởng lũy kế khoảng 26,1%, trong khi lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế ghi nhận mức tăng trưởng trên 300%, phản ánh sự cải thiện đáng kể về biên lợi nhuận và hiệu quả kiểm soát chi phí. Việc duy trì tỷ trọng doanh thu ở mức trên 70% trong hai năm gần nhất cho thấy DMX tiếp tục là động lực tăng trưởng chính và là nền tảng tài chính quan trọng trong chiến lược phát triển của MWG.

Đơn vị tính: Đồng

Công ty		DMX	DMX	DMX
Kỳ/năm		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Trạng thái hợp nhất		Hợp nhất	Hợp nhất	Hợp nhất
Trạng thái kiểm toán		Chưa kiểm toán	Đã kiểm toán	Đã kiểm toán
Công ty kiểm toán			EY	EY
Ý kiến kiểm toán			Chấp nhận toàn phần	Chấp nhận toàn phần
Ngày công bố báo cáo			12/02/2026	26/02/2026
Ngày ký kiểm toán			12/02/2026	26/02/2026
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>	<b>MS</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	87.776.539.363.119	94.240.556.174.175	110.387.157.888.454
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	954.396.369.644	883.948.450.190	907.969.435.608
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	86.822.142.993.475	93.356.607.723.985	109.479.188.452.846
4. Giá vốn hàng bán	11	72.403.597.338.351	76.267.199.511.301	89.992.477.524.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	14.418.545.655.124	17.089.408.212.684	19.486.710.928.579
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.707.166.695.280	1.673.177.566.415	1.842.889.655.874
7. Chi phí tài chính	22	1.082.011.569.400	700.525.805.609	973.377.602.687
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	1.079.340.781.938	698.026.126.670	970.038.874.515
8. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	0	-44.596.454.899	24.351.079.198
9. Chi phí bán hàng	25	12.106.242.047.179	10.476.983.983.071	9.960.990.653.627
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	933.421.452.736	2.456.442.534.973	3.179.187.654.912
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	2.004.037.281.089	5.084.037.000.547	7.240.395.752.425
12. Thu nhập khác	31	25.533.291.460	19.561.273.875	41.993.570.273
13. Chi phí khác	32	230.283.672.260	357.083.845.173	13.690.616.919
14. Lợi nhuận khác	40	-204.750.380.800	-337.522.571.298	28.302.953.354
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.799.286.900.289	4.746.514.429.249	7.268.698.705.779
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	393.496.576.363	1.226.420.618.792	1.638.902.794.566
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	60.289.118.117	-196.477.162.710	-171.989.320.515
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	1.345.501.205.809	3.716.570.973.167	5.801.785.231.728

<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>MS</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>42.189.953.366.083</b>	<b>47.063.191.892.772</b>	<b>53.565.566.103.895</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.139.929.685.549</b>	<b>3.780.128.276.727</b>	<b>3.578.154.917.657</b>
1. Tiền	111	3.569.861.411.599	3.580.128.276.727	3.558.154.917.657
2. Các khoản tương đương tiền	112	570.068.273.950	200.000.000.000	20.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>15.742.181.273.443</b>	<b>19.463.430.958.687</b>	<b>20.414.244.731.666</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15.742.181.273.443	19.463.430.958.687	20.414.244.731.666
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>3.600.944.215.409</b>	<b>5.005.016.206.176</b>	<b>6.264.835.281.364</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	298.857.679.542	241.768.864.731	394.564.407.242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	16.957.267.892	7.625.724.817	40.298.376.105
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	1.171.917.697.638	3.198.000.000.000	4.180.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.113.211.570.337	1.557.621.616.628	1.649.972.498.017
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>18.238.043.618.563</b>	<b>18.445.615.872.295</b>	<b>22.759.101.620.225</b>
1. Hàng tồn kho	141	18.442.492.515.483	18.868.713.558.233	23.368.695.775.234
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-204.448.896.920	-423.097.685.938	-609.594.155.009
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>468.854.573.119</b>	<b>369.000.578.887</b>	<b>549.229.552.983</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	310.030.195.860	274.785.229.426	340.599.769.383
2. Thuế GTGT còn được khấu trừ	152	143.251.383.739	94.214.349.461	208.629.783.600
3. Thuế và các khoản khác phải thu của nhà nước	153	15.572.993.520	1.000.000	0
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>4.237.591.135.973</b>	<b>2.408.951.274.697</b>	<b>3.350.671.762.515</b>
<b>L. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>324.827.012.847</b>	<b>256.707.860.908</b>	<b>238.775.502.397</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9.244.973.329	0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216	315.582.039.518	256.707.860.908	238.775.502.397
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>3.062.528.496.166</b>	<b>1.625.231.472.209</b>	<b>840.472.791.325</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	2.993.708.260.365	1.561.763.906.070	814.473.912.825
- Nguyên giá	222	10.789.824.684.113	9.938.145.643.754	9.454.539.360.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	-7.796.116.423.748	-8.376.381.737.684	-8.640.065.447.628
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	0	0	0
3. Tài sản cố định vô hình	227	68.820.235.801	63.467.566.139	25.998.878.500
- Nguyên giá	228	90.297.772.827	90.297.772.827	36.771.076.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	-21.477.537.026	-26.830.206.688	-10.772.197.700
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>2.901.089.795</b>	<b>4.941.859.483</b>	<b>54.108.981.914</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.901.089.795	4.941.859.483	54.108.981.914
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>746.632.252.729</b>	<b>242.035.797.830</b>	<b>1.771.159.064.528</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	286.632.252.729	242.035.797.830	371.159.064.528
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	460.000.000.000	0	1.400.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>100.702.284.436</b>	<b>280.034.284.267</b>	<b>446.155.422.351</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	43.199.790.471	26.054.627.592	12.420.343.336
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	57.502.493.965	253.979.656.675	433.735.079.015
<b>VII. Lợi thế thương mại</b>				
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>	<b>46.427.544.502.056</b>	<b>49.472.143.167.469</b>	<b>56.916.237.866.410</b>

13/12/2024  
 ÔN  
 : ÔI  
 : AM D  
 DINH  
 'IE'  
 DHC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	MS	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>27.873.959.220.523</b>	<b>29.955.725.943.070</b>	<b>39.115.666.255.903</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>25.984.509.220.523</b>	<b>29.955.725.943.070</b>	<b>39.115.666.255.903</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.457.040.214.493	6.325.109.928.640	9.701.594.456.166
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	88.981.737.206	88.506.854.304	210.360.563.142
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	338.532.122.289	585.548.459.406	811.242.325.898
4. Phải trả người lao động	314	160.097.227.340	141.425.441.000	190.067.856.206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	717.902.028.329	2.109.806.224.937	3.304.053.527.878
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	0	21.723.198.012	536.936.718.444
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	737.353.676.846	683.193.526.335	842.798.429.389
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18.416.666.409.682	19.930.172.643.525	23.429.114.317.650
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	67.935.804.338	70.239.666.911	89.498.061.130
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>1.889.450.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	1.889.450.000.000	0	0
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>18.553.585.281.533</b>	<b>19.516.417.224.399</b>	<b>17.800.571.610.507</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18.553.585.281.533</b>	<b>19.516.417.224.399</b>	<b>17.800.571.610.507</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.361.518.810.000	4.361.518.810.000	11.012.835.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	4.361.518.810.000	4.361.518.810.000	11.012.835.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	0	0	1.073.331.174.380
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	3.739.030.306		0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	14.188.327.441.227	15.154.898.414.399	5.714.405.436.127
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	12.842.826.235.418	11.438.327.441.232	-87.379.795.601
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	1.345.501.205.809	3.716.570.973.167	5.801.785.231.728
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>				
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>46.427.544.502.056</b>	<b>49.472.143.167.469</b>	<b>56.916.237.866.410</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán giai đoạn từ năm 2023 – 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh)

#### 4 Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### 5 Mục đích thẩm định giá

Để khách hàng làm cơ sở tham khảo trong việc chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng đồng thời với đăng ký niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng khoán (“IPO và Niêm yết”).

#### 6 Cơ sở giá trị thẩm định giá

Căn cứ vào đặc điểm về tài sản thẩm định giá là giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh, căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm kinh tế – kỹ thuật, đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá, đơn vị tư vấn xác định cơ sở giá trị là cơ sở giá trị trường.

“Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

582  
GT  
HÀ  
YH GI  
CHẤT  
NI  
HC

Giá trị thị trường thể hiện mức giá hợp lý có khả năng đạt được trên một thị trường vào thời điểm thẩm định giá và phù hợp với khái niệm giá trị thị trường. Đây là một mức giá ước tính mà không phải là một khoản tiền được ấn định trước hay là giá bán thực tế.

Giá trị tài sản cần gắn với thời điểm thẩm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị thẩm định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm thẩm định giá.

Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán. Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.” (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam).

## 7 Giả thiết và các giả thiết đặc biệt

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý cung cấp cùng đặc điểm và thực trạng tài sản như mô tả trên, VIVC nhận định đưa ra giả thiết và điều kiện ràng buộc để tính toán như sau:

- Chúng tôi (VIVC) xem rằng việc khai thác kinh doanh tài sản của khách hàng là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, và tài sản thẩm định giá đủ điều kiện để giao dịch, thế chấp theo quy định hiện hành, không xảy ra tranh chấp, kiện tụng, không phát sinh bất kỳ rào cản nào về mặt pháp lý (như thu hồi,...) và các trở ngại có khả năng ảnh hưởng đến giá trị trừ khi có các quy định khác, chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm kiểm tra vấn đề này;
- Các giả định liên quan đến dữ liệu được VIVC áp dụng trong quá trình tính toán được nêu rõ tại Mục 7 của Báo cáo Thẩm định giá. VIVC giả định rằng các tham số này trong điều kiện thị trường và kinh tế bình thường, không thay đổi (không xảy ra thiên tai, dịch bệnh hoặc các sự kiện bất khả kháng khác) từ ngày thẩm định đến suốt giai đoạn dự báo trong tương lai.

## 8 Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

Theo các quy định hiện hành hiện nay có các cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp nói chung, xác định giá trị vốn chủ sở hữu doanh nghiệp nói riêng được áp dụng gồm:

- Cách tiếp cận từ chi phí (Phương pháp tài sản);

- Cách tiếp cận từ thị trường: Phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch;
- Cách tiếp cận thu nhập: Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM), phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF), phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ (FCFE).

Căn cứ vào cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp là giá trị thị trường và tình hình hoạt động thực tế của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh hiện nay, căn cứ các hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, đồng thời căn cứ các nguồn thông tin và dữ liệu thu thập được từ thị trường trong quá trình thẩm định giá, VIVC lựa chọn phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do doanh nghiệp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập và phương pháp tỷ số bình quân thuộc cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh.

Phương pháp tài sản thuộc cách tiếp cận từ chi phí không được lựa chọn do đặc thù hoạt động của doanh nghiệp. DMX là doanh nghiệp bán lẻ có hiệu quả kinh doanh tốt, giá trị chủ yếu được hình thành từ khả năng tạo dòng tiền, năng lực vận hành hệ thống, thương hiệu và vị thế thị trường hơn là từ giá trị tài sản hữu hình. Cơ cấu tài sản của doanh nghiệp chủ yếu là hàng tồn kho và các tài sản phục vụ hoạt động tại các chuỗi cửa hàng bán lẻ, trong khi phần lớn mặt bằng kinh doanh được thuê thay vì sở hữu. Do đó, giá trị tài sản thuần không phản ánh đầy đủ tiềm năng sinh lời và giá trị thị trường của doanh nghiệp, vì vậy phương pháp tài sản không phù hợp để áp dụng trong trường hợp này.

*“Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá tương đồng về các yếu tố: quy mô; ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch”* (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam).

*“Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh”* (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam).

*“Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng tiền thuần trong tương lai có thể dự báo được về thời điểm thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu”* (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam).

“Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá” (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam).

Các phương pháp thẩm định giá trên sẽ được trình bày và tính toán cụ thể ở Mục 7 của Báo cáo kết quả thẩm định giá.

## 9 Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở thông tin thị trường, hồ sơ tài liệu do khách hàng và các bên liên quan cung cấp, độ tin cậy cũng như mức độ sẵn có của các dữ liệu các thông tin thu thập được kết hợp với phương pháp thẩm định giá được áp dụng, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Chất lượng Việt Nam (VIVC) thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

<b>Tài sản thẩm định giá</b>	Giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh
<b>Phương pháp thẩm định giá</b>	Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do doanh nghiệp (FCFF)
<b>Thời điểm thẩm định giá</b>	31/12/2025
<b>Giá trị thẩm định giá</b>	<b>91.407.027.372.617 đồng</b> (tương đương 83.000 đồng/cổ phiếu)
<b>Làm tròn</b>	<b>91.407.027.000.000 đồng</b>
<b>(Bằng chữ)</b>	<i>Chín mươi một nghìn, bốn trăm lẻ bảy tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu đồng./.</i>
<b>Lưu ý</b>	Kết quả thẩm định giá được tính toán dựa trên các giả thiết, giả thiết đặc biệt được đề cập tại Mục 7 và hạn chế được đề cập tại Mục 11 của Chứng thư kết quả thẩm định giá.



## 10 Thời hạn và hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Chứng thư này có giá trị trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký.

## 11 Những điều khoản loại trừ và hạn chế

Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích duy nhất đã được đề cập tại Chứng thư này (VIVC không chịu trách nhiệm nếu Chứng thư được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác) và chỉ có giá trị sử dụng khi các bên tham gia

Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo luật định. Nếu khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, bao gồm và không giới hạn nghĩa vụ thanh toán cho VIVC theo Hợp đồng thẩm định giá thì Chứng thư thẩm định giá không có giá trị pháp lý.

Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Đầu tư Điện Máy Xanh có khoản đầu tư vào PT Era Blu Elektronik – công ty liên doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, VIVC chưa được cung cấp đầy đủ thông tin tài chính, kế hoạch kinh doanh và cơ sở xác định giá trị hợp lý của đơn vị này để thực hiện đánh giá độc lập. Do đó, khoản đầu tư vào PT Era Blu Elektronik được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm định giá, tương tự như cách xử lý đối với tiền, các khoản tương đương tiền và các tài sản tài chính là khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Chúng tôi không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ biến động nào về giá trị tài sản thẩm định do các hạn chế, thiếu sót, hoặc không đầy đủ của hồ sơ, tài liệu do khách hàng cung cấp. Kết quả thẩm định giá được xác định dựa trên thông tin và tài liệu chúng tôi được cung cấp tại thời điểm thẩm định. Bất kỳ thay đổi nào liên quan đến giá trị tài sản phát sinh sau thời điểm này hoặc do các thông tin bị che giấu, không chính xác từ phía khách hàng, đều nằm ngoài phạm vi trách nhiệm của chúng tôi.

Kết quả thẩm định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện tài sản thẩm định giá đủ điều kiện để giao dịch, thể chấp theo quy định hiện hành, không xảy ra tranh chấp, kiện tụng, không phát sinh bất kỳ rào cản nào về mặt pháp lý (như thu hồi,...) và các trở ngại có khả năng ảnh hưởng đến giá trị.

Kết quả thẩm định giá nêu trên được tính toán tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các điều kiện, giả định, giới hạn của VIVC và chính sách quản lý hiện hành có liên quan của Nhà nước. Trường hợp thị trường biến động hay chính sách quản lý của Nhà nước và các điều kiện, giả định, giới hạn thay đổi có thể làm cho giá trị tài sản thay đổi. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Chất lượng Việt Nam. Khách hàng có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo hiệu quả cao nhất theo đúng quy định hiện hành.

Kết quả thẩm định giá của VIVC chỉ dùng cho mục đích cụ thể được đề cập tại Chứng thư này, không có ý nghĩa trong việc xác nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản. Chỉ khách hàng ghi cụ thể trong Chứng thư thẩm định giá được sử dụng Chứng thư. Các trường hợp sử dụng bản chính/bản sao hoặc tham chiếu Chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba mà không được sự đồng ý của VIVC đều không có giá trị (trong mọi trường hợp VIVC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba). Trường hợp khách hàng khiếu nại về kết quả

5870  
G TY  
H AN  
TH GI A V  
CH AT LU  
N AN  
HO C

thẩm định giá, VIVC chỉ chịu trách nhiệm xử lý trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá. Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của VIVC sẽ được xác định và giới hạn bởi giá trị Hợp đồng của Chứng thư này.

## 12 Bản phát hành và các tài liệu kèm theo

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản chính bằng Tiếng Việt tại VIVC cùng với Báo cáo thẩm định giá số 223/2026/65 ngày 27/02/2026. Khách hàng thẩm định giá giữ 04 bản, VIVC giữ 01 bản có giá trị như nhau.

Khách hàng được nêu tại Báo cáo này được quyền sao y, công chứng Báo cáo kết quả thẩm định giá để sử dụng đúng mục đích đã được xác định trong Báo cáo thẩm định giá.

**Thẩm định viên về giá**

**Nguyễn Thái Bình Dương**  
Thẻ Thẩm định viên về giá số: XIII18.1939

**Tổng giám đốc**



**Lâm Trường An**  
Thẻ Thẩm định viên về giá số: I05001

**Trợ lý thẩm định viên**

**Phạm Hoàng Vinh**

**Nơi nhận:**

- Khách hàng: 04 bản;
- Lưu trữ: 01 bản.

**Mã QR xác thực chứng thư thẩm định giá**  
(Quét mã để kiểm tra tính hợp lệ của tài liệu)

