

Số: 03/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua phương án mua cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ điện Miền Bắc

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

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 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Công nghệ ONE ("Công ty" hoặc "ONE")

Trên cơ sở đánh giá sự cần thiết của việc hoàn thiện chuỗi giá trị hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty sang các lĩnh vực có nhiều tiềm năng phát triển, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt việc mua cổ phần với các nội dung sau:

I. Phương án mua cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ điện Miền Bắc ("EMB")

- Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng: dự kiến **40.500.000 cổ phần**, tương đương **90%** vốn điều lệ của EMB
- Giá mua cổ phần: **10.000 đồng/cổ phần**
- Tổng giá trị thanh toán cho các cổ đông hiện hữu của EMB: **405.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn trăm linh năm tỷ đồng).
- Danh sách các cổ đông của EMB dự kiến ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với Công ty bao gồm:

STT	Tên cổ đông chuyển nhượng	Số lượng cổ phần chuyển nhượng	Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng (VNĐ)	Ghi chú
1	Bùi Thị Thành	12.426.507	124.265.070.000	Các cổ đông chuyển nhượng này là người có

STT	Tên cổ đông chuyển nhượng	Số lượng cổ phần chuyển nhượng	Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng (VNĐ)	Ghi chú
2	Nguyễn Thị Hương Liên	11.743.454	117.434.540.000	liên quan của người nội bộ Công ty (Ông Đinh Ngọc Lân – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc)
3	Phan Thành Long	12.494.007	124.940.070.000	Không phải là người có liên quan của Công ty/Người nội bộ của Công ty
4	Đỗ Tuấn Minh	3.836.032	38.360.320.000	
Tổng cộng		40.500.000	405.000.000.000	

- Thời gian thực hiện dự kiến: Năm 2026 - 2027
- Chi tiết các nội dung liên quan đến Phương án mua cổ phần của EMB được nêu tại Báo cáo đánh giá Phương án đầu tư mua cổ phần (đính kèm).

II. Triển khai thực hiện

HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ:

1. Phê duyệt phương án mua cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ điện Miền Bắc và phê duyệt việc thực hiện giao dịch/ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các cổ đông là người có liên quan của Thành viên HĐQT của Công ty theo các nội dung nêu tại Mục I.
2. Phê duyệt việc giao/ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các công việc liên quan trong quá trình mua cổ phần EMB, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:
 - (a) Thương lượng với các cổ đông của EMB và quyết định các vấn đề liên quan đến việc mua cổ phần của EMB theo Phương án đã được thông qua tại Mục 1.
 - (b) Quyết định nội dung, ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận và tài liệu liên quan đến việc mua cổ phần EMB.
 - (c) Quyết định, điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn để thực hiện phương án mua cổ phần phù hợp với tình hình thực tế.
 - (d) Quyết định/Điều chỉnh thời điểm thực hiện mua cổ phần phù hợp với tình hình thực tế.
 - (e) Quyết định các nội dung, thực hiện tất cả các công việc, thủ tục khác có liên quan để hoàn tất giao dịch mua cổ phần của EMB theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.
3. HĐQT Công ty có thể ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông Công ty xem xét và phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu Văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Lư Hồng Chiếu



**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ MUA CỔ PHẦN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐIỆN MIỀN BẮC
(EMB)**



Hà Nội, tháng 10 năm 2026

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Giải thích
BCTC	Báo cáo tài chính
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
Công ty mục tiêu/EMB	Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện Miền Bắc
EPS	Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu
GVHB	Giá vốn hàng bán
HĐQT	Hội đồng quản trị
LN	Lợi nhuận
LNST	Lợi nhuận sau thuế
ONE/Công ty	Công ty Cổ phần Công nghệ ONE (mã chứng khoán: ONE)
TSNH	Tài sản ngắn hạn
TSDH	Tài sản dài hạn
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VĐL	Vốn điều lệ
VCSH	Vốn chủ sở hữu
M&A	Mua bán và sáp nhập

I. SỰ CẦN THIẾT CỦA PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

Công ty Cổ phần Công nghệ ONE (“ONE”) là công ty đại chúng niêm yết, hoạt động trong lĩnh vực công nghệ thông tin, viễn thông và hệ thống điện nhẹ. Trong định hướng mở rộng hoạt động sang lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, việc đầu tư vào doanh nghiệp có năng lực trong lĩnh vực điện nặng và hạ tầng năng lượng là cơ sở để ONE mở rộng phạm vi hoạt động và gia tăng năng lực cung cấp các giải pháp kỹ thuật đồng bộ.

Với sự hỗ trợ về ngành nghề và năng lực giữa hai doanh nghiệp, việc ONE nhận chuyển nhượng cổ phần và trở thành cổ đông kiểm soát tại EMB phù hợp với định hướng mở rộng chuỗi giá trị từ công nghệ, viễn thông và điện nhẹ sang điện nặng và hạ tầng năng lượng.

Trên cơ sở đó, phương án đầu tư được đề xuất nhằm:

- (i) Mở rộng lĩnh vực hoạt động và năng lực triển khai của ONE: Bổ sung năng lực trong lĩnh vực xây lắp, lắp đặt và vận hành hệ thống điện, qua đó mở rộng phạm vi cung cấp giải pháp hạ tầng kỹ thuật cho các dự án đô thị, khu công nghiệp và công trình thương mại.
- (ii) Tăng cường khả năng tích hợp sản phẩm, dịch vụ: Kết hợp năng lực điện nhẹ, công nghệ thông tin và viễn thông của ONE với năng lực điện nặng của EMB, tạo cơ sở hình thành hệ thống giải pháp hạ tầng kỹ thuật có tính đồng bộ hơn cho khách hàng.
- (iii) Thiết lập nền tảng phát triển trong lĩnh vực năng lượng: Thông qua việc sở hữu và kiểm soát EMB, ONE có cơ sở tham gia vào chuỗi giá trị điện và năng lượng, phù hợp với định hướng phát triển dài hạn của EMB và chiến lược mở rộng lĩnh vực kinh doanh của ONE.
- (iv) Thực hiện đầu tư thông qua cơ chế huy động vốn: Giao dịch dự kiến được tài trợ bằng nguồn vốn huy động từ phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của ONE, với tổng giá trị đầu tư dự kiến 405 tỷ đồng, qua đó tạo nguồn lực thực hiện thương vụ mà không sử dụng vốn vay.

Theo phương án dự kiến, ONE sẽ nhận chuyển nhượng 40,5 triệu cổ phần, tương đương 90% vốn điều lệ của EMB, với tổng giá trị giao dịch khoảng 405 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất, EMB sẽ trở thành công ty con của ONE, tạo nền tảng để ONE thực hiện quyền kiểm soát và định hướng hoạt động của EMB phù hợp với chiến lược phát triển chung của Công ty.

II. GIỚI THIỆU VỀ PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ**1. Tổng quan về phương án đầu tư**

Thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện Miền Bắc (“EMB”) từ các cổ đông hiện hữu của EMB. Thông tin tổng quan về giao dịch như sau:

Nội dung	Chi tiết
Mục đích	Mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông EMB
Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng dự kiến	40.500.000 cổ phần (tương đương 90% vốn điều lệ của EMB)
Tổng Giá trị giao dịch/Tổng mức đầu tư dự kiến	405.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu tại EMB trước giao dịch	0%
Tỷ lệ sở hữu dự kiến tại EMB sau giao dịch	90%
Thời gian thực hiện dự kiến	Năm 2026 - 2027

2. Các cổ đông chuyển nhượng cổ phần

STT	Tên cổ đông chuyển nhượng	Số lượng cổ phần chuyển nhượng	Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng (VNĐ)	Ghi chú
1	Bùi Thị Thành	12.426.507	124.265.070.000	Các cổ đông chuyển nhượng này là người có liên quan của người nội bộ Công ty (Ông Đinh Ngọc Lâm – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc)
2	Nguyễn Thị Hương Liên	11.743.454	117.434.540.000	
3	Phan Thành Long	12.494.007	124.940.070.000	Không phải là người có liên quan của Công ty/Người nội bộ của Công ty
4	Đỗ Tuấn Minh	3.836.032	38.360.320.000	
Tổng cộng		40.500.000	405.000.000.000	

3. Phương pháp và cơ sở xác định giá mua cổ phần EMB

- Căn cứ Báo cáo tài chính tự lập 8 tháng đầu năm 2026 của EMB, giá trị sổ sách của cổ phần EMB là: **10.154,93 đồng/cổ phần.**
- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 093/2026/1058/CT-VALUINCO/BAN3 ngày 30/09/2026 của Công ty cổ Phần Định giá và Tư vấn Đầu tư Quốc tế, giá trị Giá trị vốn chủ sở hữu của EMB thời điểm 31/8/2026 là 460.614.000.000 đồng, tương đương **10.236 đồng/cổ phần.**

Căn cứ giá trị sổ sách và giá trị định giá cổ phần EMB tại thời điểm 31/8/2026, Công ty dự kiến sẽ đàm phán với các cổ đông hiện hữu của EMB giá chuyển nhượng cổ phần là **10.000 đồng/cổ phần.**

4. Cơ sở pháp lý thực hiện phương án đầu tư

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Công nghệ ONE;

5. Cơ cấu nguồn vốn thực hiện phương án đầu tư

- Vốn vay: 0 VNĐ
- Vốn chủ sở hữu của Công ty: 405.000.000.000 VNĐ. Nguồn vốn này dự kiến được huy động thông qua chào bán cổ phiếu riêng lẻ cổ phần.

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán cổ riêng lẻ không đạt giá trị như dự kiến, Công ty có thể điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn nêu trên và huy động bổ sung các nguồn vốn khác để thanh toán tiền mua cổ phần EMB phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ.

III. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY MỤC TIÊU (EMB)

1. Thông tin chung

Tên Tiếng Việt	Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện Miền Bắc
Tên Tiếng Anh	MIEN BAC ELECTRICAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	EMB
Loại hình doanh nghiệp	Công ty cổ phần (chưa đại chúng, chưa niêm yết)
Trụ sở chính	Số 26 đường Hải Đăng, Khu đô thị Vinhomes Marina, phường An Biên, TP Hải Phòng
Website	www.e-mienbac.vn
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0202015739 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài Chính TP Hải Phòng) cấp đăng ký lần đầu ngày 22/02/2020, thay đổi lần thứ 5 ngày 25/08/2025
Vốn điều lệ (thực góp)	450.000.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tỷ đồng)
Ngành nghề kinh doanh chính	- Truyền tải và phân phối điện; - Xây dựng công trình điện; - Lắp đặt hệ thống điện; - Sản xuất điện tái tạo.
Người đại diện pháp luật	Ông Đinh Ngọc Lâm - Tổng Giám đốc

2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện Miền Bắc (EMB) được thành lập vào tháng 02/2020, trụ sở chính tại Hải Phòng. Giai đoạn đầu, EMB tập trung vào thi công xây lắp công trình điện, trạm biến áp, di dời đường dây 35-110kV, và cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, bán lẻ điện đến cấp trung thế 35kV, với khách hàng chủ lực là các thành viên hệ sinh thái Vingroup (Vinhomes, Vincom Retail, Vinfast). Dù là thương hiệu còn trẻ, EMB đã xây dựng được uy tín nhờ đội ngũ nhân sự gắn kết và chất lượng dịch vụ ổn định.

Tháng 11/2022, EMB thành lập công ty con Công ty Cổ phần EMB-Hung Yên (sở hữu 60%), mở rộng dịch vụ quản lý vận hành và bán lẻ điện tại các khu đô thị, khu công nghiệp, trung tâm thương mại.

Theo định hướng chiến lược 2025-2030, bên cạnh củng cố mảng quản lý vận hành và bán lẻ điện, EMB sẽ mở rộng sang năng lượng tái tạo (điện mặt trời, thủy điện, điện gió) trên

phạm vi cả nước. Để hiện thực hóa mục tiêu này, tháng 5/2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc tăng vốn điều lệ lên 450 tỷ đồng, tạo nền tảng tài chính cho đầu tư phát triển và mở rộng cơ cấu cổ đông.

Các mốc phát triển chính:

Thời gian	Sự kiện
02/2020	Thành lập EMB, VDL ban đầu 15 tỷ đồng
09/2024	Tăng VDL lên 20 tỷ đồng (đăng ký thay đổi lần 4)
11/2022	Thành lập Công ty Cổ phần EMB–Hưng Yên (sở hữu 60% vốn)
2024	Doanh thu đạt 65 tỷ đồng; đang trong giai đoạn đầu tư mở rộng (lỗ 3,1 tỷ đồng)
2025	Doanh thu tăng vọt lên 178 tỷ đồng (+174%); LNST đạt 8,7 tỷ đồng
05/2026	ĐHĐCĐ quyết định tăng VDL lên 450 tỷ đồng
08/2026	Hoàn tất đăng ký thay đổi lần 8 — VDL 450 tỷ đồng được xác nhận

3. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của EMB trước khi ONE nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Bùi Thị Thành	13.807.230	30,68%
2	Phan Thành Long	13.882.230	30,85%
3	Nguyễn Thị Hương Liên	13.048.282	29,00%
4	Đỗ Tuấn Minh	4.262.258	9,47%
	Tổng cộng	45.000.000	100%

4. Hoạt động kinh doanh và Tình hình tài chính

4.1. Các mảng hoạt động kinh doanh chính

EMB hiện hoạt động trong ba mảng chính:

Mảng kinh doanh	Mô tả	Khách hàng tiêu biểu
(i) Mua buôn và bán lẻ điện	Mua điện từ EVN tại ranh giới giao nhận, bán lẻ cho cư dân và doanh nghiệp tại các KĐT/KCN; hưởng chênh lệch giá mua–bán lẻ	Vinhomes Marina, Vinhomes Vũ Yên, Vinhomes Ocean Park, Vincom Móng Cái, Vincom Cẩm Phả, Vinfast; Vinsast; Golden Mark, Golden Point...
(ii) Thi công xây lắp điện	Thi công các công trình điện đến 110kV, trạm biến áp, di dời đường dây, lắp đặt hệ thống điện nội bộ KĐT/KCN	Vinfast, Vincom Retail, các chủ đầu tư BDS
(iii) Tư vấn và dịch vụ kỹ thuật	Tư vấn thiết kế, giám sát, kiểm định công trình điện; cung cấp thiết bị điện	Các chủ đầu tư trong hệ sinh thái Vingroup, Tập đoàn PG.

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh hiện hữu, theo Chiến lược mở rộng 2026–2030: EMB dự kiến đầu tư 675 MW điện tái tạo (25 MW thủy điện, 500 MW điện mặt trời, 150 MW điện gió) với tổng mức đầu tư ước tính 15.800 tỷ đồng (vốn tự có 30%, vốn vay 70%). Mục tiêu trở thành nhà cung cấp giải pháp năng lượng xanh trọn gói, tự chủ nguồn phát và bán lẻ trực tiếp.

4.2. Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2023	%	Năm 2024	%	Năm 2025	%	8T.2026	%
Doanh thu thuần	51.097	100,0%	65.029	100,0%	178.456	100,0%	159.927	100,0%
Giá vốn hàng bán	50.698	99,2%	65.743	101,1%	159.597	89,4%	137.703	86,1%
Lợi nhuận gộp	399	0,8%	-714	-1,1%	18.858	10,6%	22.223	13,9%
Doanh thu tài chính	2	0,0%	53	0,1%	52	0,0%	47	0,0%
Chi phí tài chính	0	0,0%	0	0,0%	1.032	0,6%	0	0,0%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	0	0,0%	0	0,0%	1.032	0,6%	0	0,0%
Chi phí bán hàng	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.035	4,0%	2.408	3,7%	8.040	4,5%	17.287	10,8%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	-1.635	-3,2%	-3.069	-4,7%	9.838	5,5%	4.983	3,1%
Thu nhập khác	0	0,0%	1	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Chi phí khác	93	0,2%	41	0,1%	113	0,1%	54	0,0%
Lợi nhuận khác	-93	-0,2%	-40	-0,1%	-113	-0,1%	-54	0,0%
Lợi nhuận trước thuế	-1.728	-3,4%	-3.109	-4,8%	9.725	5,5%	4.929	3,1%
Thuế TNDN hiện hành	0	0,0%	0	0,0%	1.028	0,6%	996	0,6%
Thuế TNDN hoãn lại	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Lợi nhuận sau thuế	-1.728	-3,4%	-3.109	-4,8%	8.697	4,9%	3.933	2,5%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024; 2025 và Báo cáo tài chính tự lập tại ngày 31/08/2026

4.3. Tình hình tài chính

(a) Cơ cấu tài sản

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2023	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/08/2026	%
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	17.688	71,1%	8.064	34,9%	26.165	62,1%	370.386	75,3%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.943	7,8%	1.441	6,2%	17.390	41,3%	331.814	67,4%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	200	0,0%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	15.690	63,1%	4.789	20,7%	7.901	18,8%	28.562	5,8%
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.485	50,2%	3.639	15,8%	4.725	11,2%	13.084	2,7%
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	40	0,2%	287	1,2%	2.973	7,1%	15.186	3,1%
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.074	12,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
- Phải thu ngắn hạn khác	90	0,4%	864	3,7%	203	0,5%	291	0,1%
IV. Hàng tồn kho	9	0,0%	1.141	4,9%	732	1,7%	9.810	2,0%
V. Tài sản ngắn hạn khác	47	0,2%	692	3,0%	142	0,3%	0	0,0%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	7.190	28,9%	15.018	65,1%	15.941	37,9%	121.661	24,7%
II. Tài sản cố định	72	0,3%	50	0,2%	27	0,1%	103.455	21,0%
- Nguyên giá	114	0,5%	114	0,5%	114	0,3%	103.556	21,0%
- Giá trị hao mòn lũy kế	-41	-0,2%	-64	-0,3%	-87	-0,2%	-102	0,0%

CHỈ TIÊU	31/12/2023	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/08/2026	%
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	7.000	28,1%	12.000	52,0%	12.000	28,5%	12.000	2,4%
- Đầu tư vào công ty con	7.000	28,1%	12.000	52,0%	12.000	28,5%	12.000	2,4%
VI. Tài sản dài hạn khác	117	0,5%	2.968	12,9%	3.914	9,3%	6.207	1,3%
- Chi phí trả trước dài hạn	117	0,5%	2.968	12,9%	3.914	9,3%	6.207	1,3%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	24.878	100,0%	23.082	100,0%	42.106	100,0%	492.047	100,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024; 2025 và Báo cáo tài chính tự lập tại ngày 31/08/2026

(b) Cơ cấu nguồn vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2023	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/08/2026	%
A. NỢ PHẢI TRẢ	12.421	49,9%	8.733	37,8%	19.061	45,3%	35.075	7,1%
I. Nợ ngắn hạn	12.421	49,9%	8.733	37,8%	19.061	45,3%	34.875	7,1%
- Phải trả người bán ngắn hạn	8.823	35,5%	5.277	22,9%	3.990	9,5%	7.458	1,5%
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.295	9,2%	3.036	13,2%	5.827	13,8%	4.618	0,9%
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7	0,0%	7	0,0%	1.032	2,5%	954	0,2%
- Phải trả người lao động	133	0,5%	252	1,1%	812	1,9%	374	0,1%
- Phải trả ngắn hạn khác	0	0,0%	0	0,0%	1.033	2,5%	13.105	2,7%
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.162	4,7%	162	0,7%	6.366	15,1%	8.366	1,7%

CHỈ TIÊU	31/12/2023	%	31/12/2024	%	31/12/2025	%	31/08/2026	%
II. Nợ dài hạn	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	200	0,0%
- Phải trả dài hạn khác / Vay dài hạn	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	200	0,0%
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	12.458	50,1%	14.349	62,2%	23.046	54,7%	456.972	92,9%
- Vốn góp của chủ sở hữu	15.000	60,3%	20.000	86,6%	20.000	47,5%	450.000	91,5%
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-2.542	-10,2%	-5.651	-24,5%	3.046	7,2%	6.972	1,4%
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	-815	-3,3%	-2.542	-11,0%	-5.651	-13,4%	3.046	0,6%
+ LNST chưa phân phối kỳ này	-1.728	-6,9%	-3.109	-13,5%	8.697	20,7%	3.933	0,8%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	24.878	100,0%	23.082	100,0%	42.106	100,0%	492.047	100,0%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024; 2025 và Báo cáo tài chính tự lập tại ngày 31/08/2026

(c) Một số chỉ tiêu tài chính cốt lõi:

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/08/2026
Tổng tài sản (triệu đồng)	23.082	42.106	492.047
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	14.349	23.046	456.972
Vốn điều lệ (triệu đồng)	20.000	20.000	450.000
Hệ số Nợ/VCSH (lần)	0,61	0,83	0,08
Doanh thu thuần (triệu đồng)	65.029	178.456	159.927 (8T)
LNST (triệu đồng)	(3.109)	8.697	3.933 (8T)
Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối (tr.đ)	(5.651)	3.046	6.972
Tỷ suất LNST/Doanh thu (%)	—	4,87%	2,46%
ROE (LNST/VCSH bình quân, %)	—	46,51%	N/A

Đánh giá: Sau khi hoàn tất tăng VDL lên 450 tỷ đồng (10/08/2026), EMB có VCSH 456,97 tỷ đồng, tiền mặt 331,8 tỷ đồng và hệ số Nợ/VCSH chỉ 0,08 lần - cơ cấu vốn lành mạnh, sẵn sàng triển khai chiến lược đầu tư năng lượng tái tạo. Trong 8 tháng đầu 2026, EMB đạt 159,9 tỷ đồng doanh thu và 3,9 tỷ đồng LNST, tiếp nối đà tăng trưởng mạnh từ năm 2025.

IV. TRIỂN VỌNG CÁC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY MỤC TIÊU

EMB hiện tập trung vào ba nhóm hoạt động kinh doanh chính gồm: (i) mua buôn và bán lẻ điện; (ii) thi công xây lắp điện; và (iii) tư vấn, dịch vụ kỹ thuật và cung cấp thiết bị điện. Bên cạnh các hoạt động hiện hữu, EMB đang định hướng mở rộng sang lĩnh vực sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo trong giai đoạn 2026–2030. Các lĩnh vực trên có mối liên hệ chặt chẽ với quá trình phát triển hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, bất động sản và nhu cầu chuyển dịch cơ cấu nguồn điện tại Việt Nam.

1. Triển vọng lĩnh vực hạ tầng điện và xây lắp điện

Nhu cầu đầu tư phát triển hạ tầng điện có mối quan hệ trực tiếp với tốc độ tăng trưởng phụ tải điện, quá trình đô thị hóa, phát triển khu công nghiệp và sự mở rộng của các dự án bất động sản, thương mại – dịch vụ. Khi các khu đô thị, khu công nghiệp và các tổ hợp thương mại được đầu tư mới hoặc mở rộng, nhu cầu xây dựng trạm biến áp, đường dây, hệ thống phân phối điện và hệ thống điện nội bộ cũng gia tăng tương ứng.

Trong lĩnh vực này, EMB đã hình thành năng lực thi công các công trình điện đến cấp điện áp 110kV, trạm biến áp, di dời đường dây và lắp đặt hệ thống điện nội bộ tại các khu đô thị, khu công nghiệp. Do đó, hoạt động xây lắp điện của EMB có tính hỗ trợ trực tiếp cho hoạt động phát triển hạ tầng và bất động sản, đặc biệt tại các dự án có yêu cầu đồng bộ giữa hạ tầng điện, hệ thống kỹ thuật và các công trình xây dựng.

Triển vọng của mảng xây lắp điện cũng đến từ khả năng tham gia xuyên suốt vòng đời dự án. Bên cạnh thi công mới, các nhu cầu cải tạo, nâng cấp, di dời và mở rộng hệ thống điện hiện hữu có thể tạo thêm dư địa cho các doanh nghiệp có năng lực kỹ thuật và kinh nghiệm triển khai thực tế. Đối với EMB, nền tảng khách hàng trong hệ sinh thái Vingroup, PG và các chủ đầu tư bất động sản lớn là cơ sở để doanh nghiệp tiếp tục khai thác các cơ hội từ hoạt động xây dựng và mở rộng hạ tầng điện tại các dự án mới, tạo nên năng lực và kinh nghiệm trong việc xây dựng hạ tầng điện đối với các dự án khu đô thị, khu công nghiệp quy mô lớn.

2. Triển vọng hoạt động quản lý vận hành và phân phối, bán lẻ điện

Hoạt động phân phối và bán lẻ điện tại các khu đô thị, khu công nghiệp và trung tâm thương mại có đặc điểm khác biệt so với hoạt động xây lắp, khi doanh thu được hình thành trong suốt quá trình vận hành của dự án. Với sự gia tăng số lượng khu đô thị, khu công nghiệp và các tổ hợp thương mại – dịch vụ, nhu cầu về quản lý vận hành hệ thống điện, mua điện từ đơn vị cung cấp và phân phối đến người sử dụng cuối cùng có xu hướng mở rộng theo quy mô phụ tải.

EMB hiện thực hiện mua điện từ EVN tại ranh giới giao nhận và bán lẻ cho cư dân, doanh nghiệp tại các khu đô thị, khu công nghiệp, đồng thời hưởng chênh lệch giữa giá mua và giá bán lẻ. Doanh nghiệp đang cung cấp dịch vụ tại một số khu đô thị thuộc hệ sinh thái Vinhomes như Vinhomes Marina, Vũ Yên, Ocean Park; hệ sinh thái Vincom Retail như Vincom Móng Cái, Vincom Cẩm Phả; Vinfast và một số chủ đầu tư bất động sản.

Mô hình này tạo ra nguồn doanh thu có tính lặp lại và gắn với quy mô khách hàng, diện tích dự án và mức tiêu thụ điện. Vì vậy, khi quy mô dân cư, tỷ lệ lấp đầy khu đô thị hoặc công

suất hoạt động của khu công nghiệp và trung tâm thương mại tăng lên, sản lượng điện phân phối có thể được cải thiện tương ứng. Đây là yếu tố có ý nghĩa đối với khả năng duy trì và mở rộng dòng doanh thu của EMB trong trung và dài hạn.

3. Triển vọng dịch vụ kỹ thuật và cung cấp thiết bị điện

Cùng với nhu cầu đầu tư mới vào hạ tầng điện, các dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát, kiểm định công trình và cung cấp thiết bị điện đóng vai trò hỗ trợ trong toàn bộ quá trình đầu tư và vận hành hệ thống điện.

EMB hiện đã tham gia các hoạt động tư vấn thiết kế, giám sát, kiểm định công trình điện và cung cấp thiết bị điện cho các chủ đầu tư trong hệ sinh thái Vingroup, Vincom Retail và một số chủ đầu tư. Việc duy trì đồng thời năng lực tư vấn, thi công và vận hành giúp EMB có khả năng tham gia nhiều khâu trong chuỗi giá trị của một dự án điện, qua đó tạo điều kiện tăng mức độ gắn kết với khách hàng và mở rộng cơ hội cung cấp dịch vụ.

Đối với ONE, đây cũng là cơ hội để phát triển mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh công nghệ thông tin, viễn thông và hệ thống điện nhẹ hiện hữu. Sau khi hoàn tất giao dịch, việc kết hợp năng lực của hai doanh nghiệp có thể tạo điều kiện tăng trưởng doanh số dịch vụ cung cấp giải pháp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho các dự án thuộc tệp khách hàng của EMB, ngoài nguồn khách hàng hiện có của ONE và thay vì cung cấp riêng lẻ từng nhóm hạng mục như hiện nay.

4. Triển vọng phát triển năng lượng tái tạo

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh truyền thống, năng lượng tái tạo được xác định là hướng mở rộng quan trọng của EMB trong giai đoạn 2026–2030. Theo chiến lược hiện tại, EMB dự kiến phát triển danh mục khoảng 675 MW, bao gồm 25 MW thủy điện, 500 MW điện mặt trời và 150 MW điện gió, với tổng mức đầu tư ước tính khoảng 15.800 tỷ đồng. Cơ cấu nguồn vốn dự kiến gồm khoảng 30% vốn tự có và 70% vốn vay.

Nếu được triển khai theo kế hoạch, việc phát triển danh mục dự án năng lượng tái tạo sẽ giúp EMB mở rộng mô hình kinh doanh từ cung cấp dịch vụ và hạ tầng điện sang tham gia trực tiếp vào khâu phát điện. Khi đó, chuỗi giá trị của EMB có thể được mở rộng theo hướng đầu tư nguồn điện – xây dựng hạ tầng – vận hành – phân phối/bán lẻ điện, thay vì tập trung chủ yếu vào hoạt động dịch vụ và xây lắp.

Đối với ONE, đây là hướng phát triển có ý nghĩa về mặt chiến lược do tạo thêm dư địa để doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực năng lượng thông qua công ty con, đồng thời có khả năng kết hợp với năng lực hiện hữu trong lĩnh vực công nghệ và hạ tầng kỹ thuật.

Tuy nhiên, triển vọng của mảng năng lượng tái tạo cần được đánh giá trên cơ sở từng dự án cụ thể. Khả năng triển khai và hiệu quả đầu tư sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố như thủ tục pháp lý, khả năng tiếp cận đất và hạ tầng đầu nối, cơ chế mua bán điện, tổng mức đầu tư, chi phí vốn, khả năng huy động nguồn vốn và tiến độ đưa dự án vào vận hành. Do đó, kế hoạch phát triển 675 MW hiện nên được xem là định hướng chiến lược của EMB và cần tiếp tục được thẩm định về tính khả thi trước khi triển khai từng dự án.

5. Đánh giá triển vọng hoạt động kinh doanh của EMB

Nhìn tổng thể, các lĩnh vực hoạt động của EMB có sự liên kết tương đối rõ trong chuỗi giá trị hạ tầng điện. Hoạt động xây lắp điện tạo nền tảng về năng lực kỹ thuật và quan hệ khách hàng; hoạt động quản lý vận hành và phân phối, bán lẻ điện tạo nguồn doanh thu thường xuyên trong quá trình vận hành dự án; trong khi năng lượng tái tạo là hướng mở rộng nhằm nâng cao quy mô và phạm vi hoạt động trong trung và dài hạn.

EMB cũng đã ghi nhận sự cải thiện đáng kể về quy mô hoạt động trong giai đoạn gần đây. Doanh thu thuần tăng từ 65,0 tỷ đồng năm 2024 lên 178,5 tỷ đồng năm 2025 và đạt 159,9 tỷ đồng trong 8 tháng đầu năm 2026. Đồng thời, LNST chuyển từ âm 3,1 tỷ đồng năm 2024 sang dương 8,7 tỷ đồng năm 2025 và đạt khoảng 3,9 tỷ đồng trong 8 tháng đầu năm 2026.

Trên cơ sở đó, triển vọng của EMB trong giai đoạn tới được hình thành từ ba động lực chính: (i) tiếp tục mở rộng hoạt động xây lắp và dịch vụ kỹ thuật điện cùng với nhu cầu phát triển hạ tầng; (ii) gia tăng quy mô hoạt động quản lý vận hành và phân phối, bán lẻ điện tại các khu đô thị, khu công nghiệp và trung tâm thương mại; và (iii) từng bước phát triển danh mục năng lượng tái tạo theo định hướng 2026–2030.

Việc ONE nhận chuyển nhượng và sở hữu khoảng 90% vốn điều lệ EMB theo đó không chỉ nhằm mở rộng quy mô đầu tư mà còn tạo cơ sở để ONE tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị hạ tầng điện và năng lượng, đồng thời khai thác khả năng kết hợp giữa năng lực điện nhẹ, công nghệ và viễn thông của ONE với năng lực điện nặng, xây lắp và vận hành điện của EMB.

V. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

Việc ONE sở hữu 90% cổ phần EMB đem lại các lợi ích chiến lược cụ thể:

- (i) Tích hợp chuỗi giá trị: Kết hợp ONE (điện nhẹ, CNTT, viễn thông) + EMB (điện nặng, vận hành điện) tạo ra nhà cung cấp giải pháp hạ tầng kỹ thuật trọn gói cho các khu đô thị, tòa nhà thương mại và khu công nghiệp. Đây là định hướng phát triển Smart Building đang được các tập đoàn lớn tại Việt Nam theo đuổi mạnh mẽ.
- (ii) Hệ khách hàng chất lượng cao và hợp đồng dài hạn: Thông qua EMB, ONE tiếp cận trực tiếp với hệ sinh thái Vingroup (Vinhomes, Vincom Retail, VinFast) và Tập đoàn Hoàng Huy - nhóm chủ đầu tư BĐS hàng đầu Việt Nam. Hợp đồng vận hành điện dài hạn của EMB tạo ra doanh thu tái diễn ổn định theo tháng, không phụ thuộc vào dự án đơn lẻ.
- (iii) Tiếp cận thị trường năng lượng tái tạo: Lộ trình đầu tư 675 MW điện tái tạo giai đoạn 2026–2030 của EMB - với dự kiến doanh thu lên đến 3.950 tỷ đồng vào năm 2030 — đặt ONE vào vị trí hưởng lợi trực tiếp từ làn sóng chuyển đổi năng lượng xanh tại Việt Nam, đặc biệt trong bối cảnh Luật Điện lực sửa đổi và cơ chế mua bán điện trực tiếp (DPPA) đang mở ra.
- (iv) ONE đàm phán mua với giá 10.000 VNĐ/cổ phần – thấp hơn Giá trị sổ sách (10.155 VNĐ/CP) và Giá trị thẩm định (10.236 VNĐ/CP). Với quy mô tài sản ròng 457 tỷ đồng của EMB, ONE ngay lập tức sở hữu phần vốn góp có giá trị thực tế cao hơn chi phí đầu tư.

VI. CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ

1. Rủi ro định giá EMB

Mức giá nhận chuyển nhượng được Công ty tính toán trên cơ sở giá trị sổ sách và giá trị định của phần vốn chủ sở hữu của EMB (theo Phương pháp tài sản). Do đó, khoản đầu tư của ONE sẽ chịu rủi ro trong trường hợp giá trị thị trường các tài sản của EMB không đạt giá trị định giá.

Để kiểm soát rủi ro, Công ty sẽ thực hiện thẩm định tình hình tài sản thực tế của EMB trong quá trình đàm phán mua cổ phần, thương mại và pháp lý đối với EMB.

2. Rủi ro kinh doanh EMB

Hoạt động kinh doanh hiện hữu của EMB có mức độ phụ thuộc nhất định vào một số khách hàng và đối tác lớn, trong đó có Tập đoàn Vingroup, Vincom Retail và một số chủ đầu tư. Việc các khách hàng này không tiếp tục ký kết, gia hạn hoặc thực hiện các hợp đồng trọng yếu, hoặc việc thay đổi về quy mô, tiến độ và điều kiện thực hiện hợp đồng, có thể ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền của EMB. Bên cạnh đó, hiệu quả hoạt động của EMB trong lĩnh vực hạ tầng năng lượng có thể chịu tác động bởi giá điện, tiến độ dự án, chi phí đầu tư, khả năng huy động vốn và các điều kiện pháp lý liên quan.

Để kiểm soát rủi ro, Công ty sẽ thực hiện thẩm định thương mại đối với các khách hàng và hợp đồng trọng yếu, bao gồm thời hạn, điều kiện gia hạn, tình trạng thực hiện và các yếu tố có thể ảnh hưởng đến khả năng duy trì doanh thu. Đồng thời, Công ty sẽ đánh giá các dự án

năng lượng dự kiến sẽ triển khai của EMB trên cơ sở tiến độ thực tế, tổng mức đầu tư, nguồn vốn, dòng tiền dự kiến và các điều kiện pháp lý có liên quan.

3. Rủi ro huy động vốn

Nguồn vốn dự kiến sẽ huy động vốn thông qua chào bán cổ phiếu riêng lẻ để thanh toán cho giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần EMB. Do đó, nếu Công ty không huy động được đủ số vốn dự kiến hoặc tiến độ huy động vốn không phù hợp với thời hạn thanh toán cho bên chuyển nhượng, việc hoàn tất giao dịch có thể phải điều chỉnh về quy mô, tiến độ hoặc cơ cấu nguồn vốn.

4. Rủi ro khác

Rủi ro về vĩ mô: Tình hình chính trị và kinh tế thế giới trong đang trong giai đoạn chưa ổn định, nguy cơ xảy ra suy thoái kinh tế tại các quốc gia phát triển sau sự sụp đổ của một số ngân hàng, gây ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam. Trường hợp kinh tế Việt Nam có sự biến động cũng sẽ gián tiếp tác động đến việc triển khai đầu tư của Công ty.

Rủi ro khác: Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh của công ty, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người, qua đó dẫn đến rủi ro cho phương án đầu tư của Công ty.



Lư Hồng Chiếu