



FRANCHISE VN
VẬN HÀNH XUẤT SẮC

BÁO CÁO MẪU, BẢN TÓM TẮT

Định giá doanh nghiệp

CTCP Tập Đoàn An Bình Vạn Phát (Tập Đoàn ABVP), tên giả định

PHẠM VI

100% vốn chủ, 4 pháp nhân, 4 phương pháp

NGƯỜI NHẬN

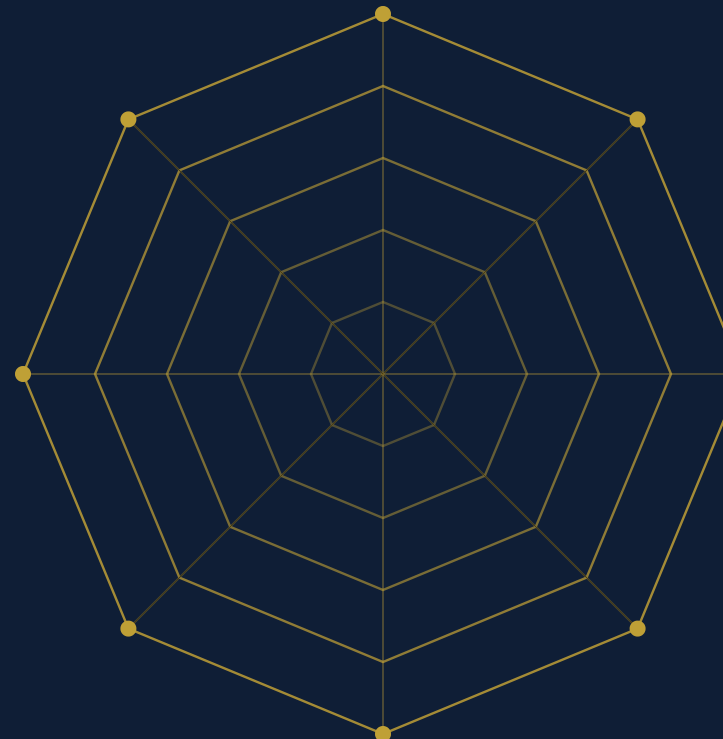
Hội đồng quản trị

THỜI GIAN

5 tuần

PHIÊN BẢN

Tóm tắt 12 trang



Giá trị vốn chủ ABVP 450 đến 550 tỷ đồng, dưới sổ sách 610 tỷ vì ROE thấp

- 1

Nợ vay lấy đi gần một nửa giá trị doanh nghiệp

Giá trị doanh nghiệp (EV) chọn trong khoảng 880 đến 980 tỷ đồng, tương đương 7,2 đến 8,0 lần EBITDA chuẩn hóa. Trừ nợ vay ròng 460 tỷ và cộng lô đất chưa dùng, phần thuộc cổ đông còn 450 đến 550 tỷ.
- 2

Thư chào 400 tỷ đồng của nhà đầu tư nằm dưới khoảng giá trị

Mức 400 tỷ bằng 8,7 lần lợi nhuận sau thuế, thấp hơn cận dưới 50 tỷ. Nhà đầu tư dùng bội số ở nửa dưới nhóm so sánh và trừ thêm rủi ro vì 4 pháp nhân chưa hợp nhất.

— GIÁ TRỊ VỐN CHỦ, ĐIỂM GIỮA

500 tỷ

Khoảng 450 đến 550 tỷ đồng, ngày định giá 31/12/2025

— BA VIỆC TRƯỚC KHI ĐÀM PHÁN GIÁ

1

Phản hồi nhà đầu tư bằng khoảng có giá định

2

Hoán đổi cổ phần để xóa chiết khấu cấu trúc

3

Giảm nợ vay ròng bằng vốn lưu động

Định giá để đối chiếu thư chào của nhà đầu tư chiến lược

1.150

tỷ đồng doanh thu năm 2025

128

tỷ đồng EBITDA năm 2025

520

tỷ đồng nợ vay tại 3 ngân hàng

610

tỷ đồng vốn chủ sở hữu sổ sách

LÝ DO HĐQT YÊU CẦU ĐỊNH GIÁ

1

Nhà đầu tư chiến lược gửi thư chào kèm giá trị vốn chủ 400 tỷ đồng

2

Các thành viên gia đình nêu ba con số giá trị khác nhau, chưa có cơ sở chung

3

Cần một khoảng giá trị có giả định rõ trước khi trả lời nhà đầu tư

PHẠM VI ĐÃ THỐNG NHẤT (5 TUẦN)

✓

Mục đích: cơ sở đàm phán, giá trị thị trường, ngày định giá 31/12/2025

✓

Đối tượng: 100% vốn chủ của 4 pháp nhân, tính như đã hợp nhất

✓

4 phương pháp, phân tích độ nhạy, mô hình định giá bàn giao

Báo cáo tư vấn, chưa có giá trị pháp lý của chứng thư thẩm định giá

Giá trị được tính bằng 4 phương pháp độc lập, rồi đối chiếu chéo lệch

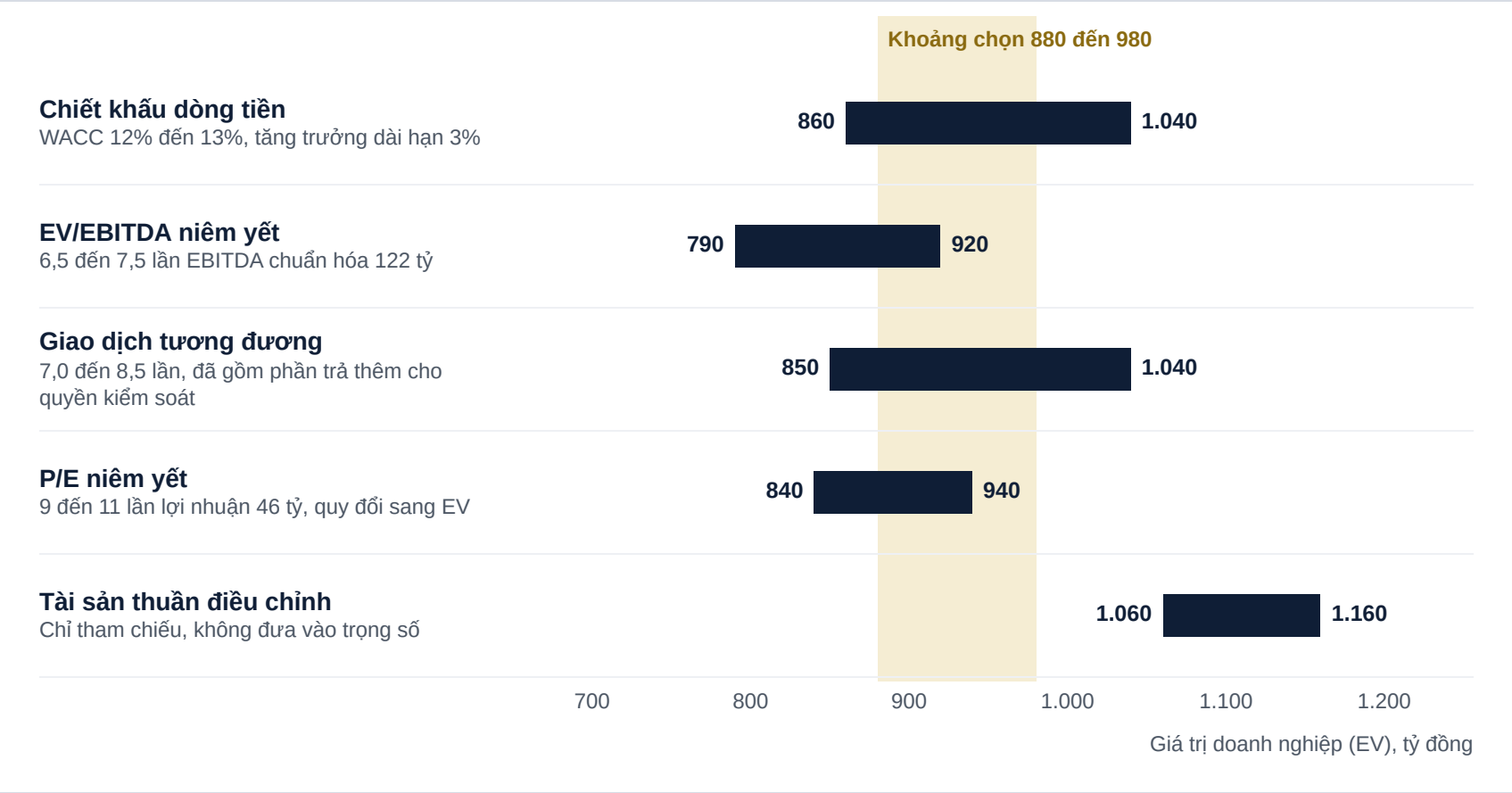
NĂM BƯỚC TRONG 5 TUẦN

1 Mục đích và cơ sở Mục đích, cơ sở giá trị, ngày định giá	2 Chuẩn hóa số liệu Loại khoản bất thường, gộp 4 pháp nhân	3 Dòng tiền và chi phí vốn Dự phóng 5 năm, WACC theo cơ cấu vốn	4 Định giá đa phương pháp Dòng tiền, so sánh, giao dịch, tài sản	5 Độ nhạy và khoảng giá trị Kịch bản, trọng số, khoảng chọn
---	---	--	---	--

BỐN NGUỒN DỮ LIỆU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 3 năm Báo cáo kiểm toán 4 pháp nhân, cộng gộp, loại trừ giao dịch nội bộ	KẾ HOẠCH KINH DOANH 5 năm 2026 đến 2030, kịch bản thận trọng với doanh thu tăng 9% mỗi năm	DOANH NGHIỆP SO SÁNH 6 doanh nghiệp Bao bì niêm yết trong khu vực, bội số bình quân 12 tháng	GIAO DỊCH TƯƠNG ĐƯƠNG 5 thương vụ Mua bán doanh nghiệp bao bì đã công bố trong 5 năm gần nhất
---	---	---	--

Bốn phương pháp giao nhau ở vùng EV 880 đến 980 tỷ đồng



930 tỷ

EV điểm giữa, 7,6 lần EBITDA chuẩn hóa

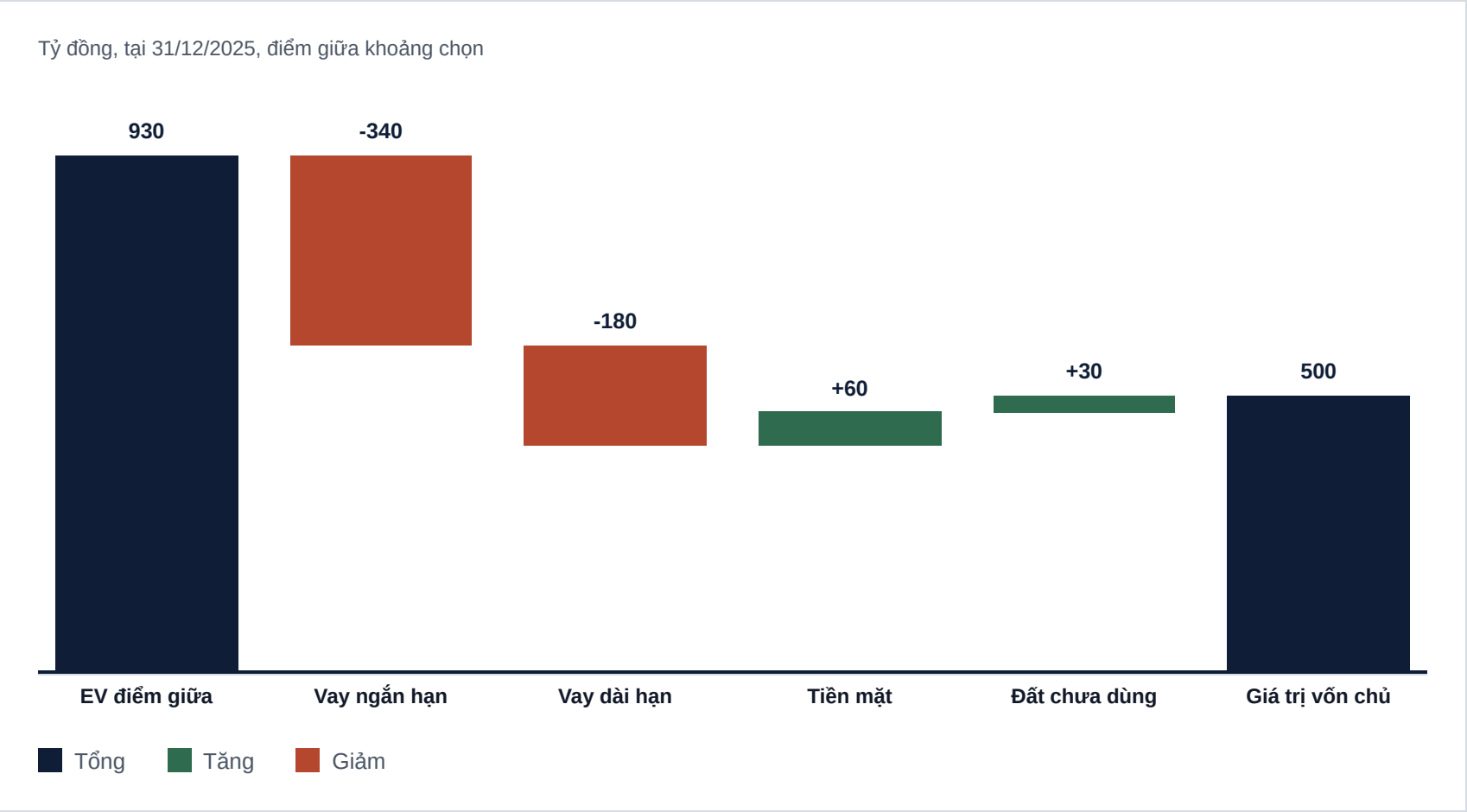
122 tỷ

EBITDA chuẩn hóa: 128 tỷ, trừ 9 tỷ lãi thanh lý máy, cộng 3 tỷ chi phí ngoài kinh doanh

830 tỷ

EV tương ứng thư chào 400 tỷ của nhà đầu tư

EV 930 tỷ đồng, trừ nợ vay ròng 460 tỷ và cộng lô đất chưa dùng, còn 500 tỷ



10,9 lần

giá trị vốn chủ trên lợi nhuận sau thuế 46 tỷ

0,82 lần

giá trị vốn chủ trên vốn chủ sổ sách 610 tỷ

15%

chi phí vốn chủ dùng trong WACC 12,5%

Ba điểm HĐQT cần nắm trước khi ngồi vào bàn với nhà đầu tư

1

Giá trị tài sản cao hơn giá trị dòng tiền

Tài sản thuần điều chỉnh cho EV 1.060 đến 1.160 tỷ đồng, cao hơn mọi phương pháp dựa trên dòng tiền. ROE 7,5% thấp hơn chi phí vốn chủ khoảng 15%, nên vốn đang sinh lời dưới mức nhà đầu tư đòi hỏi. Nhà đầu tư tài chính định giá theo dòng tiền, giá trị tài sản chỉ dùng làm mức sàn khi đàm phán.

2

Thư chào 400 tỷ có hai lớp chiết khấu

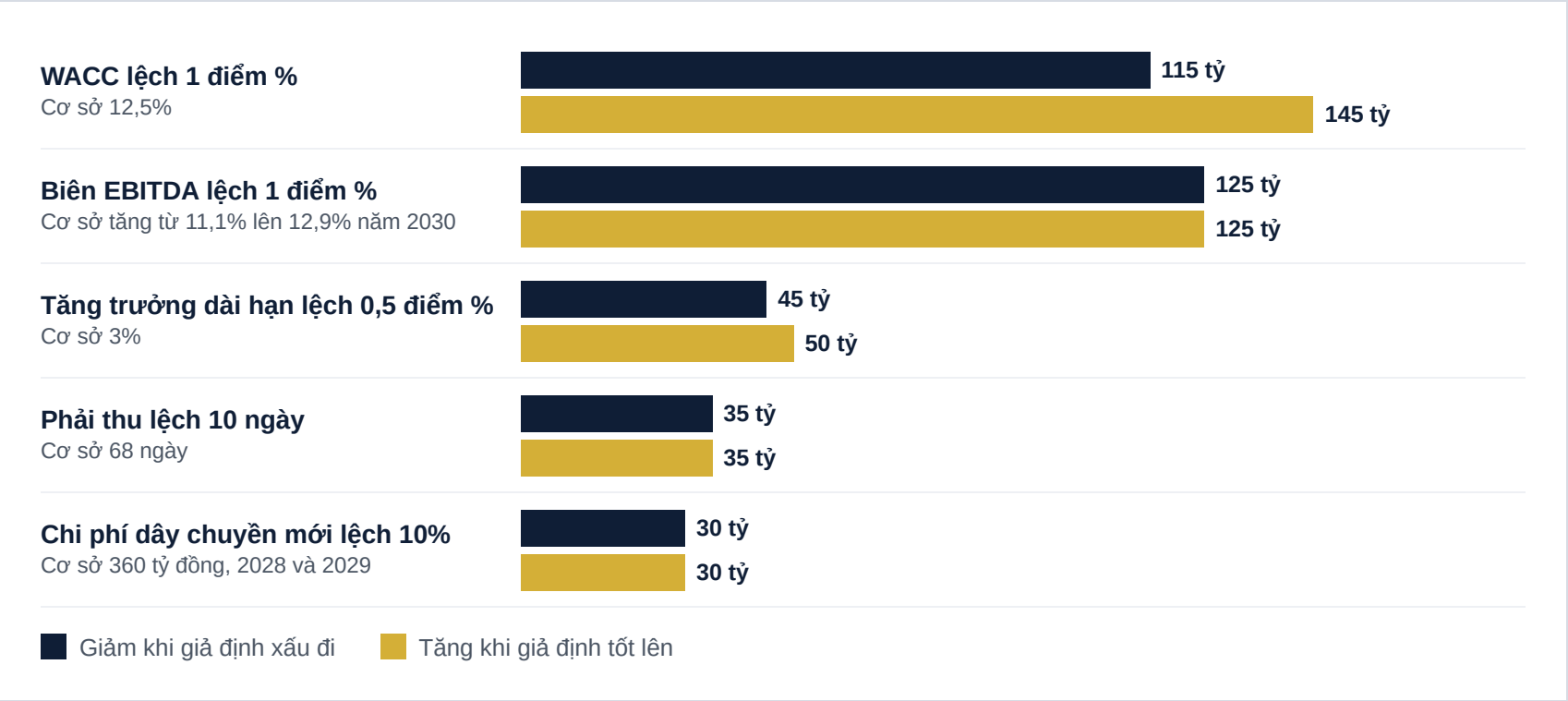
Mức 400 tỷ tương đương EV 830 tỷ đồng, 6,8 lần EBITDA chuẩn hóa. Lớp thứ nhất là bội số ở nửa dưới nhóm so sánh, chưa tính tăng trưởng từ dây chuyền màng mới. Lớp thứ hai là rủi ro vì 4 pháp nhân chưa hợp nhất. ABVP tự xóa được lớp thứ hai bằng hoán đổi cổ phần trước khi đàm phán giá.

3

Khoảng giá trị chỉ đúng với một pháp nhân năm cả nhóm

Khoảng 450 đến 550 tỷ đồng giả định 4 pháp nhân đã nằm dưới công ty mẹ. Hôm nay công ty mẹ chỉ có văn phòng và thương hiệu. Giao dịch bán cổ phần trước khi hoán đổi xong cần điều khoản điều chỉnh giá, hoặc nhà đầu tư phải mua vào từng pháp nhân.

WACC và biên EBITDA làm giá trị vốn chủ lệch trên 110 tỷ đồng mỗi yếu tố



500 tỷ

giá trị vốn chủ ở kịch bản cơ sở

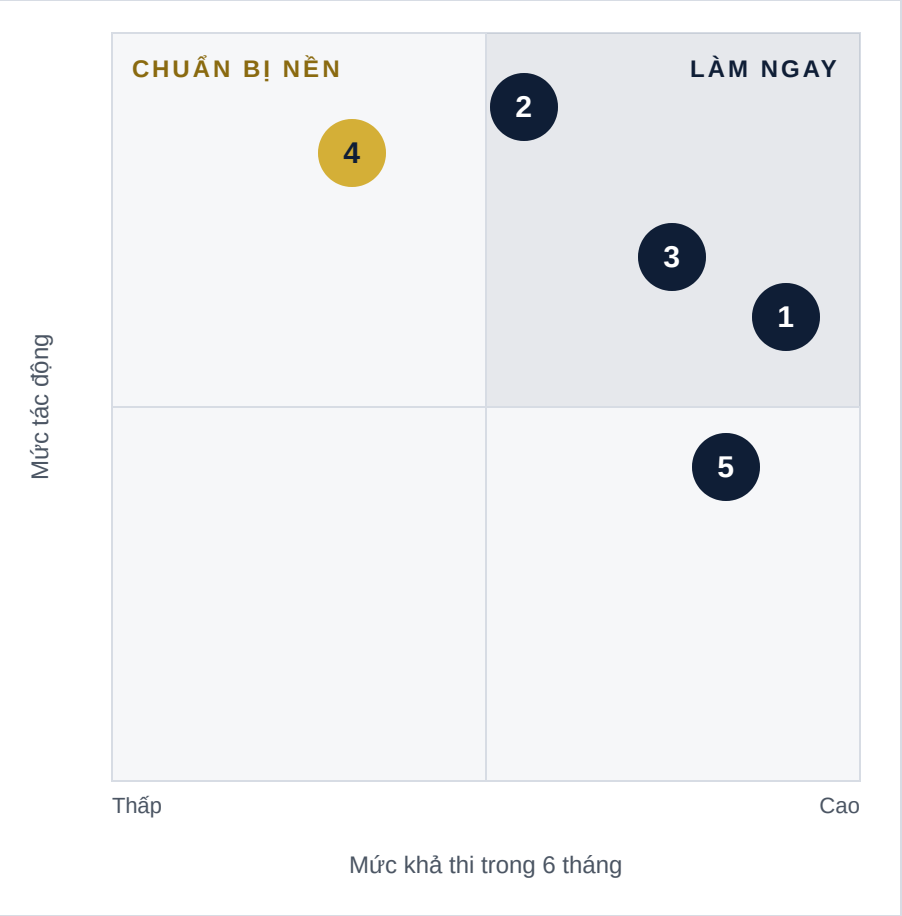
385 đến 645 tỷ

giá trị vốn chủ khi WACC lệch 1 điểm %

125 tỷ

giá trị vốn chủ đổi theo mỗi điểm % biên EBITDA

Năm kiến nghị để bảo vệ và nâng giá trị trước vòng chiến lược 2028



1	Phản hồi nhà đầu tư bằng khoảng có giá định, chưa chốt giá Nêu EBITDA chuẩn hóa, bội số, hện đàm phán giá sau khi hoán đổi cổ phần.	Tháng 1 đến 2
2	Hoán đổi cổ phần trước khi đàm phán giá Xóa lớp chiết khấu cấu trúc mà nhà đầu tư đang áp.	Tháng 1 đến 6
3	Giải phóng 80 tỷ đồng vốn lưu động Nợ vay ròng giảm 80 tỷ, giá trị vốn chủ tăng tương ứng ở cùng EV.	Tháng 1 đến 12
4	Nâng biên EBITDA thêm 1 điểm % qua OEE Nâng OEE nhà máy 1 từ 58%, nhà máy 2 từ 52%, giảm phế phẩm từ 4,8%.	Tháng 4 đến 18
5	Định giá lại trên báo cáo hợp nhất 2027 Dùng mô hình bàn giao, làm cơ sở cho vòng chiến lược 2028.	Tháng 13 đến 15

Lộ trình 18 tháng, từ thư phản hồi tới định giá lại trên sổ hợp nhất



■ Việc chính ■ Việc dài hạn ▨ Nhịp duy trì ◆ Mốc: phản hồi nhà đầu tư T2, hoán đổi xong T6, định giá lại T15

Kết quả sau 5 tuần làm việc

4

phương pháp định giá độc lập

cùng 1 phương pháp tài sản để tham chiếu

500 tỷ

giá trị vốn chủ điểm giữa

khoảng 450 đến 550 tỷ đồng

5

giả định chính có phân tích độ

nhạy

WACC, biên, tăng trưởng, phải thu, đầu tư

122 tỷ

EBITDA sau chuẩn hóa

từ 128 tỷ trên báo cáo

— ĐÃ BÀN GIAO

✓ Báo cáo định giá nêu rõ phương pháp và giả định

✓ Mô hình định giá bàn giao được, kèm hướng dẫn cập nhật

✓ Phân tích độ nhạy và khoảng giá trị 450 đến 550 tỷ đồng

✓ Bảng đối chiếu thư chào của nhà đầu tư với khoảng giá trị

— THAY ĐỔI ĐÃ CÓ TRONG DỰ ÁN

1 HĐQT chấp nhận báo cáo làm cơ sở đàm phán

2 Các thành viên gia đình dùng chung một khoảng giá trị

3 Nhà đầu tư nhận phản hồi bằng khoảng giá trị, chưa chốt giá

4 Hoàn thành đúng 5 tuần theo kế hoạch



FRANCHISE VN

VẬN HÀNH XUẤT SẮC

Bản đầy đủ và bước tiếp theo

— BẢN ĐẦY ĐỦ GỒM THÊM

- ✓ Mô hình dự phóng dòng tiền 5 năm và cách tính WACC
- ✓ Danh sách doanh nghiệp so sánh, giao dịch tương đương và điều chỉnh bội số
- ✓ Bảng chuẩn hóa EBITDA và các khoản ngoài bảng cân đối
- ✓ Phụ lục: giả định do doanh nghiệp cung cấp và giới hạn của báo cáo

— DỊCH VỤ TIẾP NỐI THƯỜNG GẶP

- 1 Lộ trình huy động vốn và chuẩn bị IPO
- 2 Xây dựng mô hình tài chính và kịch bản kinh doanh
- 3 Mua bán và sáp nhập doanh nghiệp
- 4 Lộ trình chuyển nhượng sở hữu và kế hoạch tài sản

Doanh nghiệp có thể tự triển khai lộ trình, không bắt buộc thuê tiếp.

HOTLINE

+84 357 988 588

EMAIL

info@franchisevn.com

WEBSITE

franchisevn.com