



FRANCHISE VN
VẬN HÀNH XUẤT SẮC

BÁO CÁO MẪU, BẢN TÓM TẮT

Soát xét trước giao dịch và hỗ trợ due diligence

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

PHẠM VI

6 vùng soát xét, 4 pháp nhân

NGƯỜI NHẬN

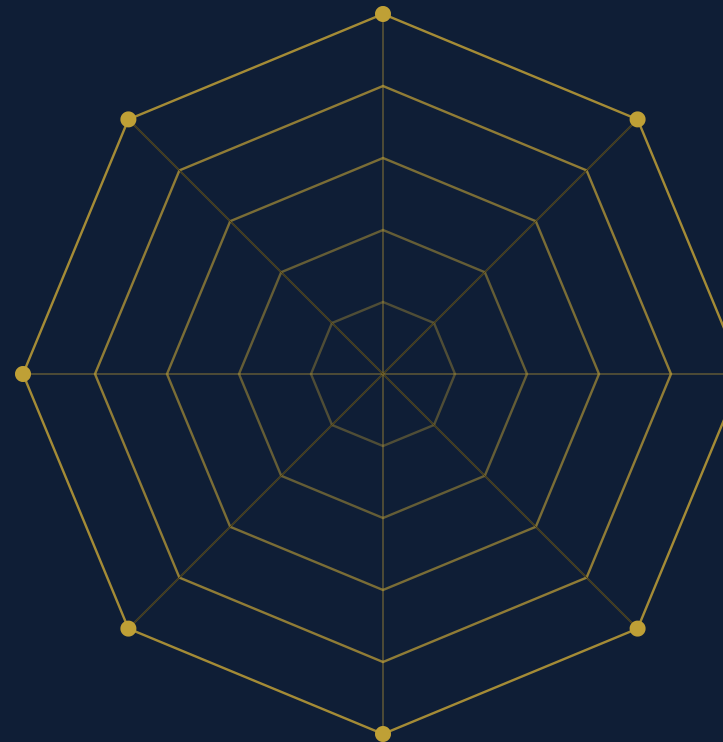
Hội đồng quản trị

THỜI GIAN

8 tuần, 10 đến 11/2027

PHIÊN BẢN

Tóm tắt 12 trang



Báo cáo 6 tháng không ngoại trừ, nhưng 7/10 vấn đề trừ giá nằm ngoài sổ kế toán

- 1

113 tỷ có thể bị trừ, gia đình mất 2,2 điểm % sở hữu

Báo cáo hợp nhất 6 tháng đầu 2027 đã soát xét, không có ngoại trừ. Đọc như đội soát xét bên mua, 10 vấn đề mức cao có thể kéo định giá 590 tỷ xuống 477 tỷ. Cùng 80 tỷ, nhà đầu tư nhận 14,4% thay vì 11,9%, gia đình còn 78,8% thay vì 81,0%. 7 vấn đề nằm ngoài sổ: hợp đồng khách lớn, bảo hiểm xã hội, giấy phép, ngân hàng.
- 2

Ký lại hợp đồng khách lớn trước 12/2027, số liệu từng khách mở theo tầng

4 trên 10 khách lớn không có hợp đồng khung còn hiệu lực, 3 khách hết hạn trong 2028, cộng lại 39% doanh thu. HĐQT chọn ký lại trước khi Chủ tịch rời vị trí Tổng giám đốc, và chỉ mở giá bán theo tên khách ở vòng cuối, chấp nhận một số nhà đầu tư dừng ở vòng 2.

GIÁ TRỊ CÒN CÓ THỂ BỊ TRỪ

38 tỷ

Tại 03/2028: khách hàng 28, phải thu đang kiện 6, thuế 4. Lúc bắt đầu là 113 tỷ

BA VIỆC TRƯỚC PHÒNG DỪ LIỆU

1

Ký lại hợp đồng khung với 7 khách lớn

2

Chứng từ 10 tỷ thu, chi một lần

3

BHXX và chấp thuận ngân hàng A

ABVP có 5 tháng để sửa trước khi nhà đầu tư vòng 2028 vào phòng dữ liệu

80 tỷ

vốn cần gọi ở vòng chiến lược 2028

590 tỷ

định giá trước vốn theo lộ trình

62%

doanh thu từ 10 khách hàng

5 tháng

tới khi phòng dữ liệu sẵn sàng

LÝ DO HĐQT YÊU CẦU SOÁT XÉT

1 Nhà đầu tư vòng chiến lược 2028 sẽ soát xét trên báo cáo hợp nhất 2027

2 Thư chào 400 tỷ năm 2026 đã trừ giá vì 4 pháp nhân chưa hợp nhất

3 Chủ tịch rời vị trí Tổng giám đốc 12/2027, ngay trước vòng gọi vốn

PHẠM VI ĐÃ THỐNG NHẤT (8 TUẦN)

✓ Tài chính: chất lượng lợi nhuận 2027, vốn lưu động, khoản tương đương nợ

✓ Thuế và pháp lý ở mức rà hồ sơ, luật sư kết luận phần pháp lý

✓ 42 hợp đồng trọng yếu, nhân sự chủ chốt, cấu trúc phòng dữ liệu

Không gồm kiểm toán, ý kiến pháp lý và làm việc với cơ quan thuế thay doanh nghiệp.

6 vùng soát xét, mỗi phát hiện quy ra tiền bị trừ hoặc điều kiện nhà đầu tư đặt

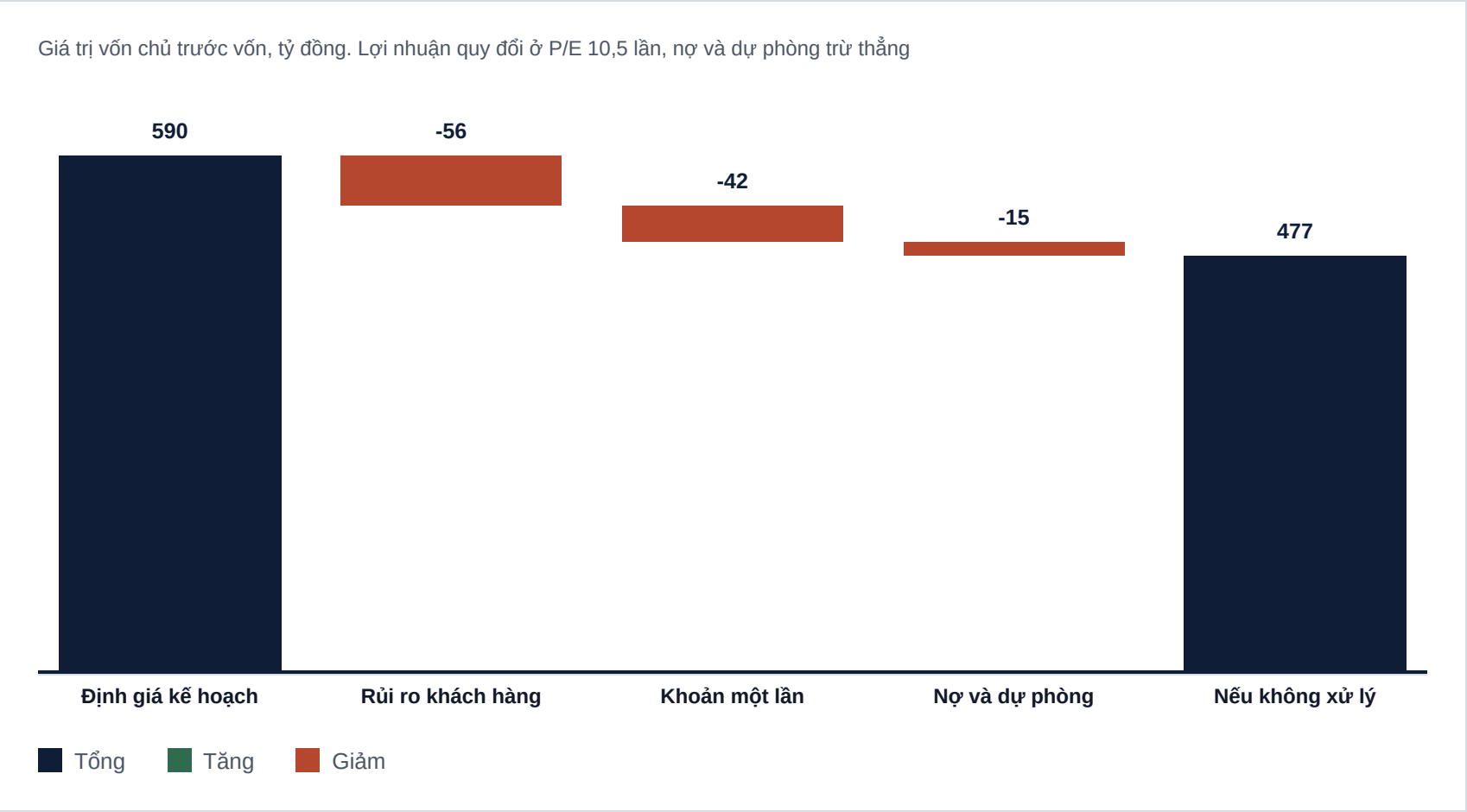
NĂM BƯỚC TRONG 8 TUẦN

1 Tài chính Chất lượng lợi nhuận, khoản tương đương nợ	2 Thuế và pháp lý Rà hồ sơ, luật sư kết luận rủi ro	3 Hợp đồng, nhân sự 42 hợp đồng trọng yếu, người chủ chốt	4 Danh mục vấn đề Xếp theo tác động tới giá và tới hoàn tất	5 Khắc phục, dữ liệu Kế hoạch sửa, phòng dữ liệu 3 tầng
---	--	--	--	--

BỐN NGUỒN BẰNG CHỨNG

SỐ LIỆU TÀI CHÍNH 33 tháng Hợp nhất 6 tháng đầu 2027 đã soát xét, sổ chi tiết 01/2025 đến 09/2027	HỢP ĐỒNG 42 hợp đồng 10 khách hàng lớn, 11 hợp đồng tín dụng đã sửa đổi, thuê đất, cung ứng	HỒ SƠ PHÁP LÝ, THUẾ 186 tài liệu Giấy phép, đăng ký doanh nghiệp, quyết toán thuế, hồ sơ lao động	PHÒNG VẤN 16 người Ban điều hành, kế toán, pháp chế, nhân sự, luật sư của doanh nghiệp
--	--	--	---

Nếu nhà đầu tư tự tìm ra, định giá kế hoạch 590 tỷ có thể giảm 113 tỷ, còn 477 tỷ



14,4%

phần nhà đầu tư nhận cho 80 tỷ nếu định giá 477 tỷ, thay vì 11,9%

1 lần P/E

rủi ro khách hàng: P/E từ 10,5 xuống 9,5 trên lợi nhuận 2027 là 56 tỷ

15 tỷ

nợ và dự phòng: bảo hiểm xã hội 5, phải thu đang kiện 6, thuế 4

Đến 03/2028, 3 trên 10 vấn đề mức cao xong, 6 một phần, 1 chưa xử lý được

Đạt: 3

Một phần: 6

Chưa đạt: 1

VẤN ĐỀ MỨC CAO	NHÀ ĐẦU TƯ SẼ XỬ LÝ BẰNG	TÌNH TRẠNG 03/2028	ĐÁNH GIÁ
Tập trung khách hàng	Trừ khoảng 1 lần P/E, hoặc dừng	62% doanh thu từ 10 khách, số liệu từng khách mở theo tầng	Chưa đạt
Hợp đồng khung	Điều kiện tiên quyết, trừ giá	5 trên 7 khách đã ký lại hợp đồng 3 năm trong 11/2027	Một phần
Đầu mỗi khách lớn	Điều kiện giữ người chủ chốt	10/10 khách có 2 đầu mỗi, Giám đốc kinh doanh nhận 5 khách	Một phần
Khoản một lần 2027	Trừ khoản thu, chỉ cộng khoản chi có chứng từ	Bảng đối chiếu 10 tỷ, kiểm toán 2027 đã đối chiếu	Đạt
BHXH thiếu phụ cấp	Trừ thẳng vào giá như khoản nợ	Truy đóng 5 tỷ trong 01/2028, đóng đủ từ 11/2027	Đạt
Phải thu đang khởi kiện	Trừ giá hoặc đòi bồi hoàn	6 tỷ chờ phán quyết, công bố trong phòng dữ liệu	Một phần
Giá nội bộ năm cũ	Điều khoản bồi hoàn về thuế	Chuyên gia thuế độc lập đang rà, ước 4 tỷ	Một phần
Chấp thuận ngân hàng	Điều kiện tiên quyết	2 hợp đồng ở ngân hàng A đã chấp thuận cổ đông mới	Đạt
Giấy phép môi trường	Điều kiện giải ngân vốn mới	Hồ sơ điều chỉnh cho dây chuyền màng mới đã nộp	Một phần
Giấy tờ mang tên cũ	Điều kiện tiên quyết	17 trên 23 giấy phép, hợp đồng đã sang tên công ty TNHH	Một phần

Chứng từ khoản một lần và hợp đồng khách lớn phải xong trước 12/2027

1

Khoản chi một lần chỉ được cộng lại khi có chứng từ

Lợi nhuận 2027 có 5 tỷ thu một lần (hoàn nhập dự phòng 3, lãi thanh lý máy 2) và 5 tỷ chi một lần cho hoán đổi cổ phần, đổi kiểm toán. Đội soát xét bên mua trừ ngay khoản thu, còn khoản chi chỉ cộng lại khi có hợp đồng và hóa đơn tách riêng. Thiếu bảng đối chiếu, 4 tỷ lợi nhuận sau thuế mất đi, tức 42 tỷ giá trị.

2

Hợp đồng khách lớn ký lại trước khi Chủ tịch rời vị trí Tổng giám đốc

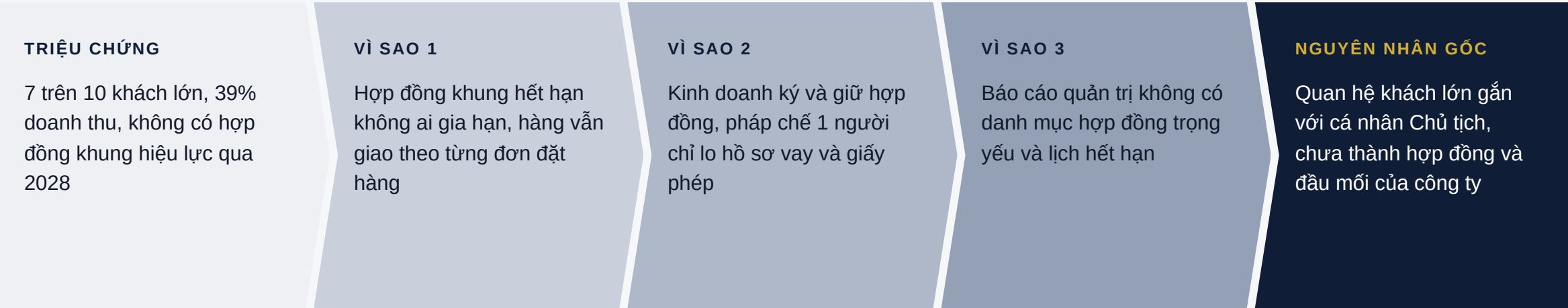
4 trên 10 khách lớn mua theo đơn đặt hàng, 3 khách khác hết hạn trong 2028. Quan hệ với 7 khách này do Chủ tịch hoặc con trưởng giữ. Ký sau 12/2027, khi Tổng giám đốc và Giám đốc kinh doanh đều mới, khách có lý do đòi lại giá. Vì hạn này, việc ký lại đi trước việc dựng danh mục hợp đồng.

3

Số liệu từng khách mở theo tầng, chấp nhận mất một số nhà đầu tư

Nhà đầu tư chiến lược cùng ngành có thể đang chào hàng cho chính 10 khách này. Mở giá bán và biên lãi theo tên khách ở vòng 2 là đưa bảng giá của 62% doanh thu cho đối thủ tiềm năng. Vòng 2 nhận số liệu ẩn tên: thời gian quan hệ, tỷ trọng, biên lãi theo khoảng. Bản có tên chỉ mở ở vòng cuối.

Hợp đồng khách lớn hết hạn vì quan hệ được giữ bằng uy tín cá nhân Chủ tịch



— QUAN SÁT TRONG HỒ SƠ

7/10

khách lớn do Chủ tịch hoặc con trưởng trực tiếp giữ quan hệ

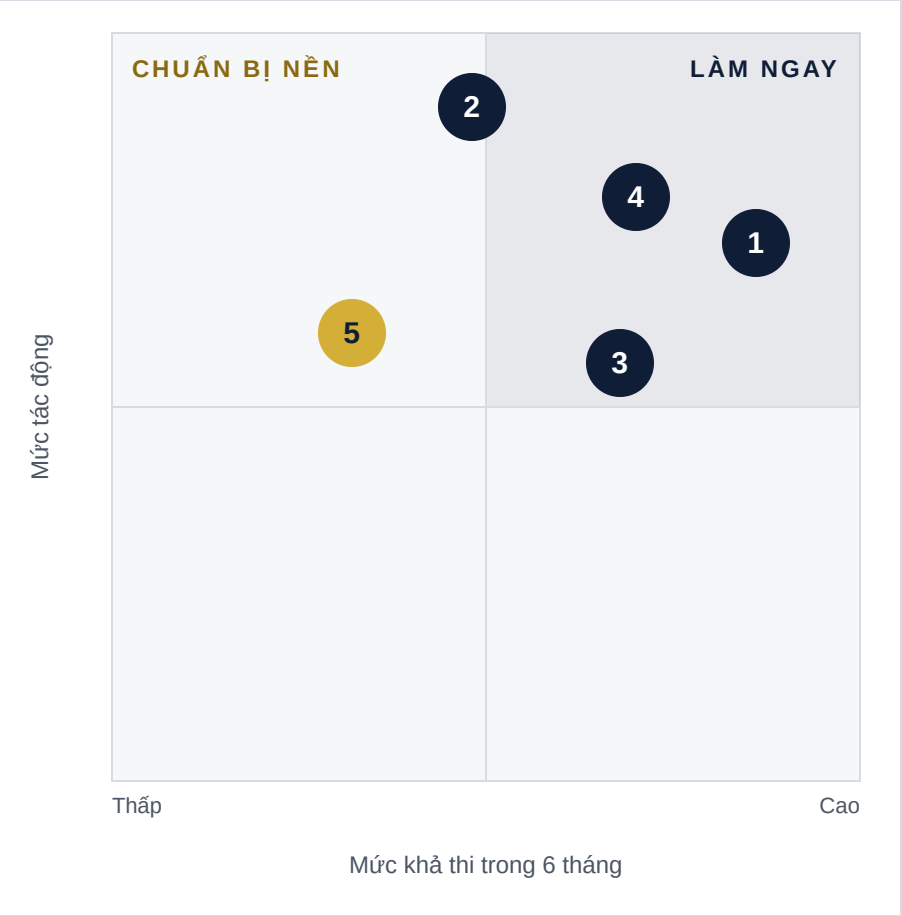
0

hợp đồng trọng yếu có lịch hết hạn trên báo cáo quản trị tháng

14 năm

thời gian quan hệ bình quân với 10 khách lớn, dài nhất 21 năm

Nguyên tắc công bố chốt ở T1 (10/2027), hợp đồng khách lớn ký xong trong T2



1	HĐQT chốt nguyên tắc báo cáo và mức công bố Mọi vấn đề mức cao vào phòng dữ liệu kèm cách xử lý, không chờ nhà đầu tư hỏi.	Tháng 1
2	Ký lại hợp đồng khung với 7 khách lớn 3 năm, sản lượng tối thiểu, khách cam kết nhận hết hàng đã in theo mẫu riêng.	Tháng 1 đến 2
3	Mỗi khách lớn hai đầu mỗi, danh mục hợp đồng trọng yếu Trưởng phòng khách hàng lớn và Giám đốc kinh doanh, lịch hết hạn 42 hợp đồng.	Tháng 2 đến 4
4	Chứng từ khoản một lần, xử lý nợ và dự phòng Tách 10 tỷ thu, chi một lần, truy đóng BHXH 5 tỷ, ý kiến thuế độc lập.	Tháng 1 đến 4
5	Giấy tờ pháp lý và phòng dữ liệu 3 tầng Chấp thuận 2 hợp đồng vay, sang tên 23 giấy tờ, 318 tài liệu mở theo vòng.	Tháng 2 đến 6

Danh mục vấn đề 11/2027, hợp đồng khách ký trong 11/2027, dữ liệu 03/2028

	SOÁT XÉT 8 TUẦN		KHẮC PHỤC, KHÓA SỐ 2027		PHÒNG DỮ LIỆU	
Hạng mục	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Soát xét 6 vùng, danh mục vấn đề Dự án 8 tuần	T1 đến T2					
Nguyên tắc báo cáo, công bố Kiến nghị 1	T1 đến T1					
Hợp đồng khung 7 khách lớn Kiến nghị 2	T1 đến T2					
Hai đầu mỗi, danh mục hợp đồng Kiến nghị 3		T2 đến T4				
Khoản một lần, nợ và dự phòng Kiến nghị 4	T1 đến T4					
Giấy tờ pháp lý, phòng dữ liệu Kiến nghị 5		T2 đến T6				
Cập nhật danh mục vấn đề Nhịp 2 tuần, báo cáo HĐQT						
Mốc báo cáo HĐQT						

■ Việc chính ■ Việc dài hạn ▨ Nhịp duy trì ◆ Mốc: danh mục vấn đề T2 (11/2027), khóa sổ 2027 T3 (12/2027), phòng dữ liệu T6 (03/2028)

Đến 03/2028, giá trị có thể bị trừ giảm từ 113 xuống 38 tỷ, còn rủi ro khách hàng

10/10

vấn đề mức cao có kế hoạch

3 xong, 6 một phần, 1 chưa xử lý được

38 tỷ

giá trị còn có thể bị trừ

khách hàng 28, phải thu kiện 6, thuế 4

5/7

khách lớn ký lại hợp đồng 3 năm

2 khách còn đàm phán giá

296/318

tài liệu đã nạp phòng dữ liệu

22 chờ hợp đồng khách, giấy phép

- ĐÃ BÀN GIAO

✓ Báo cáo soát xét nội bộ, 6 vùng, 4 pháp nhân

✓ Danh mục 52 vấn đề kèm mức tác động tới giá và tới hoàn tất

✓ Kế hoạch khắc phục trước giao dịch, mỗi việc có người chịu trách nhiệm

✓ Cấu trúc phòng dữ liệu 3 tầng, danh mục 318 tài liệu
- THAY ĐỔI ĐÃ CÓ, GỒM KẾT QUẢ VÒNG 2028

1 Truy đóng BHXH 5 tỷ trong 01/2028, ngân hàng A chấp thuận trước

2 Giám đốc kinh doanh nhận 5 khách đã ký, 10/10 khách có 2 đầu mối

3 Vòng 2028: 214 câu hỏi, không câu nào lộ vấn đề mức cao mới

4 Vẫn có 2 nhà đầu tư dừng ở vòng 2 vì 62% doanh thu từ 10 khách hàng



FRANCHISE VN

VẬN HÀNH XUẤT SẮC

Bản đầy đủ và bước tiếp theo

— BẢN ĐẦY ĐỦ GỒM THÊM

- ✓ Danh mục 52 vấn đề, bằng chứng và cách quy ra tiền từng vấn đề
- ✓ Bảng chất lượng lợi nhuận 2027, các khoản nợ và dự phòng
- ✓ Rà soát 42 hợp đồng trọng yếu, danh sách câu hỏi chuyển luật sư
- ✓ Phụ lục: cấu trúc phòng dữ liệu 3 tầng, bộ câu hỏi dự kiến của nhà đầu tư

— DỊCH VỤ TIẾP NỐI THƯỜNG GẶP

- 1 Phát hành cổ phiếu riêng lẻ và IPO
- 2 Khung tuân thủ và quản trị pháp lý doanh nghiệp
- 3 Chuẩn hóa báo cáo tài chính và chuyển đổi IFRS
- 4 Mua bán và sáp nhập doanh nghiệp

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