

BẢNG PHÂN TÍCH DOANH THU THEO MÔ HÌNH CHIA SẼ LỢI NHUẬN - CAM RANH BAY HOTELS & RESORTS (Biệt thự)

Các giá định trên cơ sở tính toán

Biệt thự

Giá trị căn biệt thự	30.000.000.000	=>Nhập thông tin
Tỷ giá ngoại tệ (Update 21/07/2022)	23.498	
Tỷ lệ lạm phát/năm	5%	
Số khách/phòng bình quân	6	
Tỷ lệ chia sẻ (Khách hàng / Quản lý vận hành)	90/10	
Diện tích căn hộ	228	
Tỷ lệ khai thác	55%	

	USD	VND
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 1	427	10.000.000
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 2	449	10.500.000
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 3	471	11.025.000
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 4	495	11.576.250
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 5	519	12.155.063

STT	Diễn Giải	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1	Giá thuê trung bình/dêm	10.000.000	10.500.000	11.025.000	11.576.250	12.155.063	12.762.816	13.400.956	14.071.004	14.774.554	15.513.282
2	Số đêm nghỉ dưỡng sở hữu	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
3	Số đêm cho thuê (365 đêm - 30 đêm sở hữu)	335	335	335	335	335	335	335	335	335	335
4	Tỷ lệ lấp đầy (mùa cao + mùa thấp) / năm	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
5	Thu nhập cho thuê gộp	1.842.500.000	2.110.500.000	2.400.693.750	2.714.630.625	3.053.959.453	3.206.657.426	3.366.990.297	3.535.339.812	3.712.106.803	3.897.712.143
6	Chi phí cho thuê										
	Chi phí vận hành phòng (12% / năm)	221.100.000	253.260.000	288.083.250	325.755.675	366.475.134	384.798.891	404.038.836	424.240.777	445.452.816	467.725.457
	Phí quản lý cơ bản (2% / năm)	36.850.000	42.210.000	48.013.875	54.292.613	61.079.189	64.133.149	67.339.806	70.706.796	74.242.136	77.954.243
	Chi phí quản lý (SG&A) của khu nghỉ dưỡng (13%/năm)	239.525.000	274.365.000	312.090.188	352.901.981	397.014.729	416.865.465	437.708.739	459.594.176	482.573.884	506.702.579
	Phí đặt phòng (8%/ năm)	147.400.000	168.840.000	192.055.500	217.170.450	244.316.756	256.532.594	269.359.224	282.827.185	296.968.544	311.816.971
	Quỹ thực hiện bảo dưỡng và nâng cấp khu nghỉ dưỡng (4%/năm)	55.275.000	63.315.000	72.020.813	81.438.919	91.618.784	96.199.723	101.009.709	106.060.194	111.363.204	116.931.364
	Chi phí vận hành khác (1%/ năm)	18.425.000	21.105.000	24.006.938	27.146.306	30.539.595	32.066.574	33.669.903	35.353.398	37.121.068	38.977.121
7	Lợi nhuận cho thuê trước thuế	1.123.925.000	1.287.405.000	1.464.423.188	1.655.924.681	1.862.915.266	1.956.061.030	2.053.864.081	2.156.557.285	2.264.385.150	2.377.604.407
	Thuế TNDN	224.785.000	257.481.000	292.884.638	331.184.936	372.583.053	391.212.206	410.772.816	431.311.457	452.877.030	475.520.881
	Lợi nhuận sau thuế	899.140.000	1.029.924.000	1.171.538.550	1.324.739.745	1.490.332.213	1.564.848.824	1.643.091.265	1.725.245.828	1.811.508.120	1.902.083.526
8	Thu nhập chia cho CSH (90%)	1.011.532.500	1.158.664.500	1.317.980.869	1.490.332.213	1.676.623.740	1.760.454.927	1.848.477.673	1.940.901.557	2.037.946.635	2.139.843.966
	Tỷ suất sinh lợi trước cam kết	3,4%	3,9%	4,4%	5,0%	5,6%	5,9%	6,2%	6,5%	6,8%	7,1%
	Tỷ suất sinh lợi sau cam kết	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,2%	6,5%	6,8%	7,1%
	Thu nhập chia cho CSH sau cam kết	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.848.477.673	1.940.901.557	2.037.946.635	2.139.843.966
	Thuế TNCN (2% TN)	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.969.553	38.818.031	40.758.933	42.796.879
	Lợi nhuận còn lại	1.764.000.000	1.764.000.000	1.764.000.000	1.764.000.000	1.764.000.000	1.764.000.000	1.811.508.120	1.902.083.526	1.997.187.702	2.097.047.087
9	Tỷ lệ sinh lợi thực sau thuế	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	6,0%	6,3%	6,7%	7,0%
10	Giá trị đêm nghỉ dưỡng sở hữu	300.000.000	315.000.000	330.750.000	347.287.500	364.651.875	382.884.469	402.028.692	422.130.127	443.236.633	465.398.465
11	Tăng giá trị tài sản mỗi năm (5% / năm)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
12	Tổng giá trị khách hàng nhận được hàng năm	3.075.532.500	3.237.664.500	3.412.730.869	3.601.619.713	3.805.275.615	3.907.339.396	4.062.014.485	4.265.115.209	4.478.370.970	4.702.289.518
	Tổng giá trị Chủ sở hữu nhận được	10,3%	10,8%	11,4%	12,0%	12,7%	13,0%	13,5%	14,2%	14,9%	15,7%