

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

Các giá định trên cơ sở tính toán

Siêu Biệt Thự

Giá trị căn Siêu biệt thự	70.000.000.000	=>Nhập thông tin
Tỷ giá ngoại tệ (Update 31/07/2022)	23.400	
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	1.068	25.000.000
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 2	1.121	26.250.000
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 3	1.177	27.562.500
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 4	1.236	28.940.625
Giá Thuê cả biệt thự/ngày năm 5	1.298	30.387.656

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/đêm	25.000.000	26.250.000	27.562.500	28.940.625	30.387.656	31.907.039	33.502.391	35.177.511	36.936.386	38.783.205
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	4.606.250.000	5.276.250.000	6.001.734.375	6.786.576.563	7.634.898.633	8.016.643.564	8.417.475.743	8.838.349.530	9.280.267.006	9.744.280.357
6	Chi phí cho thuê										
	Chi phí vận hành phòng (12% / năm)	552.750.000	633.150.000	720.208.125	814.389.188	916.187.836	961.997.228	1.010.097.089	1.060.601.944	1.113.632.041	1.169.313.643
	Phi quản lý cơ bản (2% / năm)	69.093.750	105.525.000	120.034.688	135.731.531	152.697.973	160.332.871	168.349.515	176.766.991	185.605.340	194.885.607
	Chi phí quản lý (SG&A) của khu nghỉ dưỡng (13%/năm)	598.812.500	685.912.500	780.225.469	882.254.953	992.536.822	1.042.163.663	1.094.271.847	1.148.985.439	1.206.434.711	1.266.756.446
	Phi đặt phòng (8% / năm)	368.500.000	422.100.000	480.138.750	542.926.125	610.791.891	641.331.485	673.398.059	707.067.962	742.421.361	779.542.429
	Quy thực hiện bảo dưỡng và nâng cấp khu nghỉ dưỡng (1%/năm)	138.187.500	158.287.500	180.052.031	203.597.297	229.046.959	240.499.307	252.524.272	265.150.486	278.408.010	292.328.411
	Chi phí vận hành khác (1% / năm)	46.062.500	52.762.500	60.017.344	67.865.766	76.348.986	80.166.436	84.174.757	88.383.495	92.802.670	97.442.804
7	Lợi nhuận cho thuê trước thuế	2.832.843.750	3.218.512.500	3.661.057.969	4.139.811.703	4.657.288.166	4.890.152.574	5.134.660.203	5.391.393.213	5.660.962.874	5.944.011.018
	Thuế TNDN	566.568.750	643.702.500	732.211.594	827.962.341	931.457.633	978.030.515	1.026.932.041	1.078.278.643	1.132.192.575	1.188.802.204
	Lợi nhuận sau thuế	2.266.275.000	2.574.810.000	2.928.846.375	3.311.849.363	3.725.830.533	3.912.122.059	4.107.728.162	4.313.114.571	4.528.770.299	4.755.208.814
8	Thu nhập chia cho CSH (90%)	2.549.559.375	2.896.661.250	3.294.952.172	3.725.830.533	4.191.559.349	4.401.137.317	4.621.194.183	4.852.253.892	5.094.866.586	5.349.609.916
	Tỷ suất sinh lợi trước cam kết	3,6%	4,1%	4,7%	5,3%	6,0%	6,3%	6,6%	6,9%	7,3%	7,6%
	Tỷ suất sinh lợi sau cam kết	5,0%	5,0%	5,0%	5,3%	6,0%	6,3%	6,6%	6,9%	7,3%	7,6%
	Thu nhập chia cho CSH sau cam kết	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.725.830.533	4.191.559.349	4.401.137.317	4.621.194.183	4.852.253.892	5.094.866.586	5.349.609.916
	Thuế TNCN (2% TN)	70.000.000	70.000.000	70.000.000	74.516.611	83.831.187	88.022.746	92.423.884	97.045.078	101.897.332	106.992.198
	Lợi nhuận còn lại	3.430.000.000	3.430.000.000	3.430.000.000	3.651.313.922	4.107.728.162	4.313.114.571	4.528.770.299	4.755.208.814	4.992.969.255	5.242.617.717
9	Tỷ lệ sinh lợi thực sau thuế	4,9%	4,9%	4,9%	5,2%	5,9%	6,2%	6,5%	6,8%	7,1%	7,5%
10	Giá trị đêm nghỉ dưỡng sở hữu	750.000.000	787.500.000	826.875.000	868.218.750	911.629.688	957.211.172	1.005.071.730	1.055.325.317	1.108.091.583	1.163.496.162
11	Tăng giá trị tài sản mỗi năm (5% / năm)	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000	3.500.000.000
12	Tổng giá trị khách hàng nhận được hàng năm	6.729.559.375	7.114.161.250	7.551.827.172	8.245.363.205	9.210.917.199	9.671.463.059	10.155.036.212	10.662.788.023	11.195.927.424	11.755.723.795
	Tổng giá trị Chủ sở hữu nhận được	9,6%	10,2%	10,8%	11,8%	13,2%	13,8%	14,5%	15,2%	16,0%	16,8%