

BẢNG PHÂN TÍCH DOANH THU THEO MÔ HÌNH CHIA SẺ LỢI NHUẬN - DỰ ÁN IXORA HỒ TRÀM BY FUSION

Các giá định trên cơ sở tính toán

Biệt thự

Giá trị căn hộ	18.000.000.000
Tỷ giá ngoại tệ (Update 21/07/2022)	23.408
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	45%
Cam kết lợi nhuận trong 4 năm đầu	6%
Mức giá cho thuê hiện tại	12.000.000
Mức giá cho thuê vào năm 2025	13.891.500

	USD	VND
Giá thuê cả biệt thự/ngày năm 1	593	13.891.500
Giá thuê cả biệt thự/ngày năm 2	623	14.586.075
Giá thuê cả biệt thự/ngày năm 3	654	15.315.379
Giá thuê cả biệt thự/ngày năm 4	687	16.081.148
Giá thuê cả biệt thự/ngày năm 5	721	16.885.205

STT	Hạng mục	Năm 1 (2025)	Năm 2 (2026)	Năm 3 (2027)	Năm 4 (2028)	Năm 5 (2029)	Năm 6 (2030)	Năm 7 (2031)	Năm 8 (2032)	Năm 9 (2033)	Năm 10 (2034)
1	Giá thuê trung bình/đêm	13.891.500	14.586.075	15.315.379	16.081.148	16.885.205	17.729.465	18.615.939	19.546.736	20.524.072	21.550.276
2	Số đêm nghỉ dưỡng sở hữu	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
3	Số đêm cho thuê (365 đêm - 30 đêm sở hữu)	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
4	Tỷ lệ lấp đầy (mùa cao + mùa thấp) / năm	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	75%	75%	75%
5	Thu nhập cho thuê gấp	2.031.631.875	2.370.237.188	2.737.623.952	3.135.823.799	3.566.999.571	4.033.453.362	4.537.635.032	4.764.516.783	5.002.742.622	5.252.879.754
6	Chi phí cho thuê (40% /năm)										
	Chi phí chương trình cho thuê (37% /năm)	751.703.794	876.987.759	1.012.920.862	1.160.254.806	1.319.789.841	1.492.377.744	1.678.924.962	1.762.871.210	1.851.014.770	1.943.565.509
	Quy dự phòng FF & E (3% /năm)	30.474.478	47.404.744	54.752.479	62.716.476	71.339.991	80.669.067	90.752.701	95.290.336	100.054.852	105.057.595
7	Lợi nhuận cho thuê trước thuế	1.249.453.603	1.445.844.684	1.669.950.610	1.912.852.517	2.175.869.739	2.460.406.551	2.767.957.369	2.906.355.238	3.051.673.000	3.204.256.650
	Thuế TNDN	249.890.721	289.168.937	333.990.122	382.570.503	435.173.948	492.081.310	553.591.474	581.271.048	610.334.600	640.851.330
	Lợi nhuận sau thuế	999.562.883	1.156.675.748	1.335.960.488	1.530.282.014	1.740.695.791	1.968.325.240	2.214.365.895	2.325.084.190	2.441.338.400	2.563.405.320
8	Thu nhập chia cho CSH (70%)	874.617.522	1.012.091.279	1.168.965.427	1.338.996.762	1.523.108.817	1.722.284.585	1.937.570.159	2.034.448.666	2.136.171.100	2.242.979.655
	Tỷ suất sinh lợi	4,9%	5,6%	6,5%	7,4%	8,5%	9,6%	10,8%	11,3%	11,9%	12,5%
	Thuế TNCN (2% TN)	17.492.350	20.241.826	23.379.309	26.779.935	30.462.176	34.445.692	38.751.403	40.688.973	42.723.422	44.859.593
	Lợi nhuận còn lại	857.125.172	991.849.453	1.145.586.119	1.312.216.827	1.492.646.641	1.687.838.894	1.898.818.755	1.993.759.693	2.093.447.678	2.198.120.062
9	Tỷ lệ sinh lợi thực sau thuế	4,8%	5,5%	6,4%	7,3%	8,3%	9,4%	10,5%	11,1%	11,6%	12,2%
10	Giá trị đêm nghỉ dưỡng sở hữu	555.660.000	583.443.000	612.615.150	643.245.908	675.408.203	709.178.613	744.637.544	781.869.421	820.962.892	862.011.036
11	Tăng giá trị tài sản mỗi năm (5% / năm)	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000	900.000.000
12	Tổng giá trị khách hàng nhận được hàng năm	2.287.402.694	2.587.383.733	2.927.166.696	3.294.459.497	3.691.163.661	4.119.302.092	4.581.026.458	4.810.077.780	5.050.581.670	5.303.110.753
	Tổng giá trị Chủ sở hữu nhận được	12,7%	14,4%	16,3%	18,3%	20,5%	22,9%	25,5%	26,7%	28,1%	29,5%