

KẾ HOẠCH KINH DOANH DỰ ÁN KHÁCH SẠN 7 SAO HANOI GOLDEN LAKE

STT	Chỉ tiêu	VNĐ (ĐVT 1 USD = 23.000 VNĐ)	ĐVT	GHI CHÚ
I/	Doanh thu của 1 phòng/năm	1,574,062,500	VNĐ	I=(1)*(2)*(3)
1	Tỷ lệ bán phòng/năm	75%	%	= 273 đêm phòng
2	Giá bán bình quân 01 đêm phòng (250 USD)	5,750,000	VNĐ	
3	Số ngày trong năm	365	Ngày	
II/	Tổng chi phí cho 01 phòng/năm	439,530,000	27.92%	Tỷ lệ %/doanh thu
1	Chi phí điện + nước + lương nhân viên (4.500 USD)	103,500,000		
2	Chi phí ăn sáng (2.730 USD)	62,790,000		
3	Chi phí trong phòng (Sữa tắm, dầu gội, kem dưỡng các loại, các vật dụng cho khách khác) (1500 USD)	34,500,000		
4	Chi phí giặt là (1.500 USD)	34,500,000		
5	Chi phí bảo dưỡng, bảo hành thiết bị (500 USD)	11,500,000		
6	Chi phí quản lý + 1 buồng ngủ (3.000 USD)	69,000,000		
7	Chi phí Marketing (3.000 USD)	69,000,000		
9	Nhà đầu tư được nghỉ 10 đêm miễn phí, nếu không nghỉ được thanh toán 0.85%VNĐ/đêm	54,740,000		
III/	Lợi nhuận ròng	1,134,532,500	72.08%	=(I) - (II)
1	Lợi nhuận cho chủ đầu tư	340,359,750	21.62%	Tỷ lệ chia sẻ 70:30
2	Lợi nhuận cho nhà đầu tư (chủ căn hộ)	794,172,750	50.45%	Tỷ lệ chia sẻ 70:30
3	Tỷ suất lợi nhuận đầu tư KH	15.43%		
1	Nếu giá bình quân đêm phòng là 8.050.000 vnd/đêm phòng (350 USD) phòng thì lợi nhuận của nhà đầu tư tăng thêm	595,700,000		=100\$ x 273 đêm phòng = 25.900\$ - 1.365\$ (5% phí quản lý thương hiệu) = 25.900 USD
IV/	Tổng lợi nhuận của chủ đầu tư nếu giá bán bình quân đêm phòng là 8.050.000 VNĐ (350 USD)	1,730,232,500		
1	Lợi nhuận cho chủ đầu tư	346,046,500		
2	Lợi nhuận cho nhà đầu tư (chủ căn hộ)	1,384,186,000		
3	Tỷ suất lợi nhuận đầu tư của KH	26.90%		
2	Nếu giá bình quân đêm phòng là 10.350.000 VNĐ/đêm/phòng (450 USD) thì lợi nhuận của chủ đầu tư tăng thêm	1,193,010,000		=200\$ x 273 đêm phòng = 54.600\$ - 2.730\$ (5% phí quản lý thương hiệu) = 51.870 USD
V/	Tổng lợi nhuận của chủ đầu tư nếu giá bán bình quân đêm/phòng là 10.350.000 VNĐ (450 USD)	2,327,542,500		
1	Lợi nhuận cho chủ đầu tư	465,508,500		
2	Lợi nhuận cho nhà đầu tư (chủ căn hộ)	1,862,034,000		
3	Tỷ suất lợi nhuận đầu tư của KH	36.19%		
VI/	Giá phòng khách sạn 5 sao Hà Nội			
1	Giá phòng KS JW Marriot	7,000,000		
VII/	Chi phí đầu tư 1 phòng khách sạn 5 sao tại Hà Nội			
1	Khách sạn Metropole Hà Nội	11,750,000,000	VNĐ	Đất trả tiền thuê hàng năm
2	Khách sạn Marriot Holtel Hà Nội	14,100,000,000	VNĐ	Đất trả tiền thuê hàng năm
3	Khách sạn 7 sao Hanoi Golden Lake B7 Giảng Võ	7,050,000,000	VNĐ	Đất sử dụng lâu dài

Giá bán phòng/đêm USD	250
Tỷ giá USD/VNĐ	23,000
Giá bán phòng/đêm VNĐ	5,750,000
Tổng giá bán căn hộ (đất sử dụng lâu dài) 280.000 USD	6,440,000,000
Số tiền đầu tư ban đầu	5,145,560,000

