

ООО ХХХХХ

Проект расширение номерного фонда гостиницы

Бизнес-план развития на 5 лет



[Имя автора]
21.10.2022

Оглавление

1. Резюме	3
2. Информация о текущей деятельности Инициатора проекта	5
Общая информация	5
Анализ текущей хозяйственной деятельности	5
3. Описание проекта	10
4. Информация об основных участниках проекта	11
5. Описание рынка продукции	13
Анализ въездного туризма	13
Прогнозные оценки развития рынка, ожидаемые изменения	14
6. Организационный план	16
7. План продаж и стратегия маркетинга	17
Ценовая политика	17
План продаж	17
8. Операционный план проекта	18
9. Финансовый план проекта	21
Финансирование проекта	21
Финансовые индикаторы проекта	21
10. Инвестиционный план	23
11. Анализ проектных рисков	24
Приложение 1 Прогноз движения денежных средств, сом	26
Приложение 2 Прогноз прибылей и убытков, сом	27

1. Резюме

Инициатор проекта планирует вложить дополнительные средства в улучшение условий в существующей гостинице в г. XXXX. В результате компания не только увеличит номерной фонд, но значительно улучшит условия пребывания, чтобы соответствовать уровню 3*, за счет:

- Улучшения подъездных путей
- Создания комфортных условий нахождения в самые жаркие и прохладные сезоны.

Инициатор проекта планирует увеличить номерной фонд гостиницы на 10 номеров, при этом вместимость увеличивается на 20 койко-мест. Также средства будут направлены на увеличение зоны F&B, так как в настоящий момент вместимость зоны F&B соответствует настоящей вместимости номерного фонда гостиницы. В проекте заложено увеличение зоны F&B на 20 мест.

После завершения проекта:

- Номерной фонд увеличивается – на 10 номеров.
- Общая вместимость гостиницы увеличивается 60 до 80 человек.

Общая сумма инвестиций составляет 400 тыс. долл. Средства будут направлены на увеличение номерного фонда, зоны F&B и улучшение существующих условий.

Общая стоимость проекта – тыс. USD

Таб.№61 Общая стоимость проекта, USD

Инвестиции в проект, USD	USD
Земельный участок и здание	
Инвестиции в увеличение номерного фонда	
Инвестиции в увеличение зоны F&B	
Инвестиции в улучшение существующих условий	
Всего	

Большая часть стоимости проекта уже реализовано, ___ тыс.долл на сегодняшний день инвестировано в проект. Дополнительная потребность проекта в инвестициях составляет 515 тыс. долл.

Таб.№62 Доп. инвестиции в проект и структура инвестирования, USD

Источник финансирования	собственные		Банк	Итого
	инвестировано	доп.инвест.		
Земельный участок и здание				
Инвестиции в увеличение номерного фонда				
Инвестиции в увеличение зоны F&B				
Инвестиции в улучшение существующих условий				
Всего				
Структура финансирования				

Финансирование проекта планируется осуществить как за счет собственных средств инициатора проекта, так и за счет заемного капитала.

Для реализации проекта Инициатор планирует получить финансирование в Банке XXXXXX.

Таб. Условия кредитования

Условия кредитования	
Срок кредита, мес	60
Каникулы по ОД	12
Ставка по кредиту	7%
Сумма кредита	527 277
погашение	ежемесячно

Показатели эффективности деятельности предприятия на конец 5-го года проекта. Дисконтированный доход инвестированного капитала за 5 лет при ставке дисконтирования ____ составил ____ млн сом или ____ тыс. USD.

Таб. №59 Ставка дисконтирования, %

Ставка дисконтирования	
Ставка дисконтирования	14,7%
Доля собственного участия	48%
Доля участия Банка	52%
Стоимость собственного капитала	3%
Желаемая премия за риск	20%
Стоимость заемного капитала	7%

С экономической точки зрения проект будет способствовать:

- созданию 21 новых рабочих мест в г. XXXXXXXX;

Среди социальных воздействий проекта можно выделить

- удовлетворение потребностей туристов, посещающих страну в комфортных условиях .

2. Информация о текущей деятельности Инициатора проекта

Общая информация

Инициатор проекта – ОсОО XXXXXXXXXX, образовано 8 февраля 2018 года, находится в г. XXXX.

Вид деятельности – гостиница. В настоящее время у компании две действующей гостиницы. Все номера гостиниц оформлены в национальном стиле. Гостиницы ориентирована на иностранного туриста, приезжающим в Кыргызстан за местным колоритом.

В рамках данного проекта рассматривается деятельность сети гостиницы, включающей в себя две гостиницы в г. XXXX и г. XXXX.:

	Земельный участок	Площадь гостиницы	Номерной фонд	Вместимость
Отель 1	XXXXXX кв.м.	XXXXXX кв.м.	40	80
Отель 2	XXXXXX кв.м.	XXXXXX кв.м.	30	60

Проект предусматривает увеличение номерного фонда гостиницы Отель 2

Гостиница Отель 2 расположена в самом центра г. XXXX, на улице с одноименным названием ул. XXXXXXX, №XX. Гостиница расположена не далеко от главных исторических достопримечательностей города. В год город посещают ____ туристов.

Отель 2 - единственная гостиница в городе с хорошими условиями рассчитанная на требовательного иностранного туриста. Помимо Отель 2 в городе порядка 60 гостевых домов, а также многие жители сдают комнаты. Стоимость проживания от 30 долл. в хостелах до 70 долл. в гостиницах.

Здание гостиницы Отель 2 было приобретено и запущено в эксплуатацию в 2017 году.

В 2018 году за счет средств коммерческого банка была проведена реконструкция и капитальный ремонт здания гостиницы и обновлен номерной фонд.

Анализ текущей хозяйственной деятельности

Основные покупатели услуг

Поиск клиентов осуществляется через туристические компании посредством договорных отношений. Гостиницы работают с тремя основными туристическими компаниями: XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX.

Своего сайта компания не имеет, в интернете номера в отелях предложены через туристические компании XXXXXXX. Также Компания сотрудничает с разными системами бронирования.

97% клиентов – иностранные гости, в основном из европейских стран

3% - внутренние гости

Основные поставщики

Продукты закупаются у местных поставщиков и фермеров. Постельное белье и прочие необходимые для деятельности материалы – у местных поставщиков.

Активы и Обязательства компании.

На сегодняшний день у ОсОО XXXXXXXX нет действующих кредитов, активы компании не обременены.

Таб. Активы компании:

актив	Балансовая стоимость	Адрес
Земельный участок, XX соток	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
Здание, 1000 кв.м.	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
Здание, 800 кв.м.	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
Мебель	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
Оргтехника	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
Учебная литература	XXXXX сом	XXXXXXXXXX
ИТОГО, сом	XXXXX сом	
ИТОГО, USD	XXXXX USD	

Земельный участок принадлежат компании на праве частной собственности. Имеются красные книги и другие правоустанавливающие документы:

	адрес	Инвентарный №	Правоустанавливающий документ	Примечание
Земельный участок, XX соток	XXXX	XXXXXX	XXXXXX	
Здание, _____ кв.м.	XXXX	XXXXXX	XXXXXX	
Здание, _____ кв.м.	XXXX	XXXXXX	XXXXXX	

Просроченных обязательств на сегодняшний день нет.

Таб. Расшифровка обязательств компании по состоянию на 31.12.2022г.

Обща сумма кредиторской задолженности, сом	XXX
в т.ч.	
ОсОО "XXXXX"	XXX
ОсОО "XXXXX"	XXX
ОсОО "XXXXX"	XXX
ОсОО "XXXXX"	XXX
Текущие обязательства по з\п	XXX
Текущие обязательства по налогам	XXX

Таб. Расшифровка ДЗ компании по состоянию на 31.12.2022г.

Общая сумма дебиторской задолженности, сом	100
в т.ч.	

Услуги оплаченные авансом	XXX
---------------------------	-----

Таб. Баланс компании на 31.12.2022г.

наименование	2020	2021	2022
Краткосрочные активы			
Денежные средства	XXX	XXX	XXX
Прочие активы	XXX	XXX	XXX
Долгосрочные активы			
Здание	XXX	XXX	XXX
Земельный участок	XXX	XXX	XXX
Мебель	XXX	XXX	XXX
Итого АКТИВЫ	XXX	XXX	XXX
Краткосрочные обязательства	XXX	XXX	XXX
Долгосрочные обязательства	XXX	XXX	XXX
Итого ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	XXX	XXX	XXX
Уставный капитал	XXX	XXX	XXX
Нераспределенная прибыль	XXX	XXX	XXX
Итого КАПИТАЛ	XXX	XXX	XXX
Валюта баланса	XXX	XXX	XXX

Зоны доходности

Номерной фонд

Тип номера	Отель 1	Отель 2
Одноместный стандартный номер	XX	XX
Двухместный стандартный номер	XX	XX
Всего номеров	XX	XX
Вместимость	XX	XX

Ценовая политика	Отель 1	Отель 2
Сезон (мар-июн, сен-окт)		
Одноместный стандартный номер	XX	XX
Двухместный стандартный номер	XX	XX
Несезон (ноя-фев, июл-авг)		
Одноместный стандартный номер	XX	XX
Двухместный стандартный номер	XX	XX

Загрузка в течение года (2022г), %:

	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
Отель 1	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Отель 2	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX

Из таблицы видно, что деятельность в Отели 1 носит сезонный характер: наиболее высокая нагрузка приходится на периоды апрель-июнь и август-октябрь.

Средняя стоимость номера (ADR), долл. (2022г):

	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
Отель 1	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Отель 2	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX

F&B

Зона F&B в гостиницах представлена столовыми, где организовано питание для гостей, а также для внешних посетителей, в номерах питание не предоставляется.

Вместимость	Отель 1	Отель 2
Кафе	100	64

Посещаемость гостями отеля точек F&B (2018г):

	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек
Отель 1												
Ср. чек	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Кол-во чеков	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Заполняемость F&B	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Отель 2												
Ср. чек	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Кол-во чеков	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Заполняемость F&B	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX

Судя по заполняемости F&B зоны количество посадочных мест во всех трех гостиницах достаточно.

Эксплуатационные расходы

В 2020 году в связи с эпидемиологической ситуацией заполняемость гостиницы была ниже 2019 года, что сказалось и на расходной части.

Отель 1	2019	2020	2021	2022
ФОТ	XX	XX	XX	XX
Завтраки	XX	XX	XX	XX
<i>стоимость завтрака на 1 клиента</i>	XX	XX	XX	XX
<i>кол-во человеко-ночей</i>	XX	XX	XX	XX
F&B зона	XX	XX	XX	XX
<i>Рентабельность F&B</i>	XX	XX	XX	XX

Расходы на обслуживание номеров	XX	XX	XX	XX
<i>Расходы на 1 номер в месяцы</i>	XX	XX	XX	XX
<i>кол-во номеров</i>	XX	XX	XX	XX
<i>загруженность</i>	XX	XX	XX	XX
Комм.услуги	XX	XX	XX	XX
Ремонт и технич.обслуживание ОС	XX	XX	XX	XX

Отель 2	2019	2020	2021	2022
ФОТ	XX	XX	XX	XX
Завтраки	XX	XX	XX	XX
<i>стоимость завтрака на 1 клиента</i>	XX	XX	XX	XX
<i>кол-во человеко-ночей</i>	XX	XX	XX	XX
F&B зона	XX	XX	XX	XX
<i>Рентабельность F&B</i>	XX	XX	XX	XX
Расходы на обслуживание номеров	XX	XX	XX	XX
<i>Расходы на 1 номер в месяцы</i>	XX	XX	XX	XX
<i>кол-во номеров</i>	XX	XX	XX	XX
<i>загруженность</i>	XX	XX	XX	XX
Комм.услуги	XX	XX	XX	XX
Ремонт и технич.обслуживание ОС	XX	XX	XX	XX

Административные расходы

Отель 1	2019	2020	2021	2022
ФОТ	XX	XX	XX	XX
Прочие расходы	XX	XX	XX	XX
Земельный	XX	XX	XX	XX
Имущество	XX	XX	XX	XX
Реклама	XX	XX	XX	XX

Прибыли и убытки компании

наименование	2020	2021	2022	Всего
Выручка	XXX	XXX	XXX	XXX
Себестоимость	XXX	XXX	XXX	XXX
Валовая прибыль	XXX	XXX	XXX	XXX
Уровень валовой прибыли	XX%	XX%	XX%	XX%
Коммерческие расходы	XXX	XXX	XXX	XXX
Административные расходы	XXX	XXX	XXX	XXX

EBITDA	XXX	XXX	XXX	XXX
Амортизация	XXX	XXX	XXX	XXX
Чистая прибыль	XXX	XXX	XXX	XXX

	2020	2021	2022
Операционный поток			
Выручка	X XXX	X XXX	X XXX
Платежи	X XXX	X XXX	X XXX
Чистый операционный поток	X XXX	X XXX	X XXX
Финансовый поток			
Полученные кредиты	X XXX	X XXX	X XXX
Погашение кредитов	X XXX	X XXX	X XXX
Выплата дивидендов	X XXX	X XXX	X XXX
Чистый финансовый поток	X XXX	X XXX	X XXX
Инвестиционный поток			
Выручка от реализации активов	X XXX	X XXX	X XXX
Покупка активов	X XXX	X XXX	X XXX
Чистый инвестиционный поток	X XXX	X XXX	X XXX
Чистое изменение денег	X XXX	X XXX	X XXX
Денежные средства на начало	X XXX	X XXX	X XXX
Денежные средства на конец	X XXX	X XXX	X XXX

3. Описание проекта

Концепция проекта

Проект предусматривает увеличение номерного фонда гостиницы Отель 2

Гостиница Отель 2 расположена в самом центра г. XXXX, на улице с одноименным названием ул. XXXXXX, №XX. Гостиница расположена не далеко от главных исторических достопримечательностей города. В год город посещают ____ туристов.

Отель 2 - единственная гостиница в городе с хорошими условиями рассчитанная на требовательного иностранного туриста. Помимо Отель 2 в городе порядка 60 гостевых домов, а также многие жители сдают комнаты. Стоимость проживания от 30 долл. в хостелах до 70 долл. в гостиницах.

Здание гостиницы Отель 2 было приобретено и запущено в эксплуатацию в 2017 году.

В 2018 году за счет средств коммерческого банка была проведена реконструкция и капитальный ремонт здания гостиницы и обновлен номерной фонд.

В рамках проекта планируется увеличить номерной фонд Отель 2 с 30 до 40 номеров, вместимость при этом увеличится с 60 до 80 мест. Также необходимо будет увеличить количество посадочных мест в кафе Отеля 2, которое обслуживает как гостей Отеля так и внешних посетителей.

4. Информация об основных участниках проекта

Участники проекта:

1. ОсОО «XXXXXXXXXXXXXXX» работает на рынке уже более __ лет и зарекомендовало себя как добросовестная компания, предоставляющая качественные гостиничные услуги.

Учредитель	Доля в УК
ФИО XXXXXXXXXXXXX	XX%
ФИО XXXXXXXXXXXXX	XX%

Участники – граждане Кыргызской Республики.

Компания является плательщиком налога на прибыль, НДС, НСП, налога на имущество, земельного, подоходного налога и соц. Отчислений, а также единого налога в части доходов от F&B

Налоговые ставки:

Подоходный – 10%

Налог на прибыль – 10%

Единый налог – 8%

НСП – 1%

Соц.фонд – 27,25%

Налог на имущество – 20 тыс. сом в год

Земельный налог – 20 тыс. сом в год

Объект	ФИО
Управляющий Отель 1	XXXXXXXXXXXXXX.
Управляющий Отель 2	XXXXXXXXXXXXXX.
Главный бухгалтер	XXXXXXXXXXXXXX.

Все ключевые сотрудники имеют большой стаж работы в гостиничном бизнесе.

- **Управляющий Отель 1:**

Асанова А.

Возраст – 37 лет

Общий стаж – 7 лет, в т.ч. в гостиничном бизнесе 5 лет

Образование – высшее, экономическое

- **Управляющий Отель 2**

Асанова А.

Возраст -45 лет

Общий стаж – 7 лет, в т.ч. в гостиничном бизнесе 5 лет

Образование -высшее, экономическое

ОБРАЗЕЦ

5. Описание рынка продукции

Анализ въездного туризма

Туризм в Кыргызской Республике является одной из приоритетных отраслей. В 2021 году по сравнению с 2020 годом число отдохнувших увеличилось в 2,9 раза и составило 1,3 млн. человек, из них в организованном секторе туризма - 622 тыс. человек (в 3 раза больше). Рост показателей обусловлен восстановлением деятельности *хозяйствующих субъектов* (юридических и физических лиц) после снятия ограничений, связанных с пандемией коронавируса.

На 1 января 2022 года в Кыргызской Республике зарегистрировано более 118 тыс. хозяйствующих субъектов (юридических и физических лиц), осуществляющих экономическую деятельность, связанную со сферой туризма.

В 2021 году прием и обслуживание туристов осуществляли 419 учреждений отдыха и организаций туризма, а также 1,4 тысячи гостевых домов, расположенных на территории и вне территории учреждений отдыха.

Значительная часть предоставленных туристских услуг приходилась на Иссык-Кульскую область, где в 2021 году прием и обслуживание туристов осуществляли 1,6 тыс. учреждений отдыха и организации туризма, включая гостевые дома. Численность отдохнувших в организованном секторе туризма области составила 270 тыс. человек, что по сравнению с 2020 годом в 2,6 раза больше. Кроме того, в неорганизованном секторе курортной зоны Иссык-Кульской области (гостевые дома и домашние хозяйства) в 2021 году отдохнуло более 675 тыс. человек, или в 3,2 раза больше.

По данным Государственной Пограничной службы Кыргызской Республики, в 2021 году число пересечений границы Кыргызской Республики иностранными гражданами (по стране гражданства), составило более 3 млн. Основное число пересечений (прибытий) пришлось на граждан Узбекистана, Казахстана, России и Таджикистана.

Число пересечений границы Кыргызской Республики иностранными гражданами, по стране гражданства (прибытия) в 2021г.

(в процентах к итогу)



Прогнозные оценки развития рынка, ожидаемые изменения

В последнее время наблюдается заметный рост туризма и гостиничного бизнеса, как во всем мире, так и в Кыргызской Республике.

Перспективы развития гостиничного сектора Кыргызстана зависят от качества гостиничных услуг, а качество услуг – от соотношения ожидаемой и полученной услуги. Отсюда можно сделать вывод, что качество гостиничной услуги – это совокупность свойств услуг, определенных стандартами, направленная на удовлетворение ожидаемых потребностей посетителя в пределах гостиницы. Создание и поддержание необходимого качества гостиничных услуг требуют постоянного внимания к проблемам управления качеством. На качество гостиничной услуги влияют: безопасность, защищенность, надежность обслуживания, доступность, репутация, поведение обслуживающего персонала, понимание потребностей, компетенция персонала и соответствие набора всех предложенных услуг фактически полученным.

Объем услуг, оказанных гостиницами и ресторанами, в январе-декабре 2021г. составил ____ млн сомов, что по сравнению с январем-декабром 2020 г. на ____ процента больше. Данный процент с каждым годом увеличивается, что подразумевает число прибывающих растет, также, как и спрос на туристические и гостиничные услуги, требуя расширения рынка и качества услуг (информация взята из «Национального статистического комитета Кыргызской Республики») Чаще иностранные туристы и гости столицы предпочитают останавливаться в небольших

уютных гостиничных домах четырех-трех звезд, нежели в пятизвездочных отелях. Ввиду этого, внушительная часть гостиничных учреждений Бишкека функционирует на рынке малого и среднего бизнеса.

Основными результатами в экономике региона может дать гостиничные предприятия и повышение их количества играет немаловажную роль. Тенденция финансово – экономических показателей и увеличение числа их количества, заполняемость и спрос на категории класса люкс, связаны с интенсификацией внутреннего туризма.

Гостиничные комплексы являются необходимым элементом социальной сферы, снабжающим постояльцев определенным спектром услуг, важнейшими среди которых представляются обеспечение помещением временного проживания и питанием. Гостиничное обслуживание особо значимо в плане повышения качества жизни населения, интенсификации международных и межрегиональных коммерческих коммуникаций, что косвенно влияет на возможность роста эффективности общественного производства.

Развитие и активизация предпринимательских структур в национальном гостиничном хозяйстве и на отдельно взятых территориях многозначительно в контексте обеспечения высокого уровня занятости, позитивного влияния на функционирование иных секторов государственной экономики, может способствовать более свободному доступу международного инвестиционного капитала, углубленной интеграции в мировую экономическую систему.

Гостиничная индустрия как вид экономической деятельности включает в себя предоставление услуг и организацию краткосрочного проживания в отелях, мотелях, кемпингах, пансионатах и другие средства размещения за отдельную плату. Кыргызстан, как горная страна, обладает колоссальным туристским потенциалом для развития горного туризма в международном масштабе. Ведь мировой опыт развития туризма показывает, что во многом именно горный характер местности предопределяет размещение и развитие мировых и региональных центров туризма

Соответствуя темпам развития туристской отрасли развивается и рынок средств размещения, соответственно возрастает и уровень конкуренции между средствами размещения. Гостиницы должны постоянно уделять большое внимание продвижению своих услуг. В настоящее время в успешной деятельности средства размещения играет грамотно выстроенная рекламная стратегия. С точки зрения фундаментальной экономики гостиничный бизнес представляет собой экономический комплекс, развитие которого в большей степени объясняется мирохозяйственными процессами и отношениями, чем внутренними причинами. Гостиничный бизнес также выступает важнейшим катализатором экономического роста многих быстро развивающихся стран, поскольку выступает каналом перераспределения валового национального продукта между странами, которое не сопровождается вывозом (импортом) товаров и услуг.

6. Организационный план

Реализация проекта будет осуществляться в рамках существующего юридического лица.

Предполагается, что реализация (запуск) настоящего проекта займет 4 месяцев. Открыть новые номера планируется весной 2023г.

Календарный план реализации проекта

1. Разработка ТЭО.
2. Получение финансирования.
3. Ремонтные работы
4. Оснащение.
5. Запуск.

Мероприятия\Месяц	2023				
	январь	фев	мар	апр	май
Проведение маркетингового исследования и разработка ТЭО					
Освоение кредита					
Строительно-ремонтные работы					
Поставка оборудования, монтаж					
Начало работы					

В период строительных работ Отель 2 будет продолжать функционировать.

7. План продаж и стратегия маркетинга

Ценовая политика

Компания не планирует увеличивать стоимость номеров после ремонта и улучшения условий. Средняя стоимость номера останется на уровне 55 долларов за номер.

План продаж

Продажи компании в количественном выражении увеличатся с 2023 года благодаря увеличившемуся номерному фонду. При этом загрузка Отеля 2 прогнозируется на уровне 2022 года, при этом заложен ежегодный прирост заполняемости в 1%

Ниже дан план продаж в количественном выражении.

ОТЕЛЬ 2	прогнозные данные				
	2023	2024	2025	2026	2027
ср. курс долл	84	84	84	84	84
максимальная вместимость гостиницы	80	80	80	80	80
кол-во номеров	40	40	40	40	40
дней в году	365	365	365	365	365
загрузка	36%	36%	37%	38%	39%
динамика роста загрузки	2%	2%	2%	2%	2%
кол-во номеро-ночей	5 212	5 316	5 423	5 531	5 642
Ср. стоимость номера, долл	55	55	55	55	55

8. Операционный план проекта

Расходная часть

Постоянные расходы делятся на эксплуатационную часть и административную. Эксплуатационная часть расходов включает в себя переменные затраты на завтраки посетителей, затрат на обслуживание номеров, а также постоянные расходы: заработная плата персонала, коммунальные услуги, техническое обслуживание ОС и ремонт, амортизация.

Себестоимость	2023	2024	2025	2026	2027
ФОТ	1 969 800	2 954 700	2 954 700	2 954 700	2 954 700
Завтраки	781 830	797 467	813 416	829 684	846 278
<i>стоимость завтрака на 1 клиента</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>150</i>	<i>150</i>
<i>кол-во человеко-ночей</i>	<i>5 212</i>	<i>5 316</i>	<i>5 423</i>	<i>5 531</i>	<i>5 642</i>
F&B зона	1 752 000	1 752 000	1 752 000	1 752 000	1 752 000
<i>Рентабельность F&B</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
Расходы на обслуживание номеров	1 042 440	1 063 289	1 084 555	1 106 246	1 128 371
<i>Расходы на 1 номер в месяцы</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>кол-во номеров</i>	<i>80</i>	<i>80</i>	<i>80</i>	<i>80</i>	<i>80</i>
<i>загруженность</i>	<i>36%</i>	<i>36%</i>	<i>37%</i>	<i>38%</i>	<i>39%</i>
Комм.услуги	1 713 600	1 747 872	1 782 829	1 818 486	1 854 856
Ремонт и тех.обслуживание ОС	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Амортизация	2 329 533	3 241 427	2 891 388	2 581 532	2 306 806
ИТОГО себестоимость, сом	10 189 203	12 156 754	11 878 888	11 642 648	11 443 010
ИТОГО себестоимость, долл	121 300	144 723	141 415	138 603	136 226

Административная часть постоянных расходов включает в себя фонд оплаты труда административного персонала, налоги, реклама и прочие.

Административные	2023	2024	2025	2026	2027
ФОТ	2 298 100	3 447 150	3 447 150	3 447 150	3 447 150
Прочие расходы	800 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Земельный	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Имущество	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000

Реклама	2 016 000	2 016 000	2 016 000	2 016 000	2 016 000
ИТОГО административные, сом	3 198 100	4 747 150	4 747 150	4 747 150	4 747 150
ИТОГО административные, долл	38 073	56 514	56 514	56 514	56 514

При планировании постоянных расходов были приняты нижеприведенные допущения.

Амортизация рассчитывалась исходя из следующих норм амортизации:

10% - для здания

30% - для мебели и оборудования

Расчет амортизационных отчислений					
Всего	2023	2024	2025	2026	2027
Основные средства на начало	16 600 000	31 119 467	27 878 040	24 986 652	22 405 120
Приход ОС	16 849 000	0	0	0	0
Амортизационные отчисления, год	2 329 533	3 241 427	2 891 388	2 581 532	2 306 806
Остаточная стоимость ОС	31 119 467	27 878 040	24 986 652	22 405 120	20 098 314
Здание					
Норма амортизации	10%				
Основные средства на начало	16 600 000	29 824 667	26 842 200	24 157 980	21 742 182
Приход ОС	15 355 000	0	0	0	0
Амортизационные отчисления, год	2 130 333	2 982 467	2 684 220	2 415 798	2 174 218
Остаточная стоимость ОС	29 824 667	26 842 200	24 157 980	21 742 182	19 567 964
Оборудование, мебель					
Норма амортизации	30%				
Основные средства на начало		1 294 800	1 035 840	828 672	662 938
Приход ОС	1 494 000	0	0	0	0
Амортизационные отчисления, год	199 200	258 960	207 168	165 734	132 588
Остаточная стоимость ОС	1 294 800	1 035 840	828 672	662 938	530 350

Доходная часть проекта

Номерной фонд

Доходная часть рассчитана на основе плана продаж, ценовой политики. При построении прогнозов доходной части учитывалась сезонность и текущая загруженность гостиниц.

Отель 2	2023	2024	2025	2026	2027
ср. курс долл	84	84	84	84	84
максимальная вместимость гостиницы	80	80	80	80	80
кол-во номеров	40	40	40	40	40
дней в году	365	365	365	365	365
загрузка	36%	36%	37%	38%	39%
динамика роста загрузки	2%	2%	2%	2%	2%
кол-во номеро-ночей	5 212	5 316	5 423	5 531	5 642
Ср. стоимость номера, долл	55	55	55	55	55

<i>Выручка, долл</i>	<i>286 671</i>	<i>292 404</i>	<i>298 253</i>	<i>304 218</i>	<i>310 302</i>
<i>Выручка, сом</i>	<i>24 080 364</i>	<i>24 561 971</i>	<i>25 053 211</i>	<i>25 554 275</i>	<i>26 065 360</i>

При пересчете доходной части в национальную валюту был взят сегодняшний курс без последующего изменения. Изначально доходы рассчитывались в долларах так как стоимость услуг установлена в долларах.

F&B

При прогнозировании доходов от F&B зоны брался в расчет прогнозный рост заполняемости номерного фонда гостиниц, а также внешние посетители кафе, количество которых с каждым годом увеличивается.

Отель 2	2023	2024	2025	2026	2027
<i>кол-во посадочных мест</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>120</i>
<i>заполняемость F&B</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<i>кол-во чеков</i>	<i>8 760</i>	<i>8 760</i>	<i>8 760</i>	<i>8 760</i>	<i>8 760</i>
<i>ср.чек, сом</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Выручка, долл</i>	<i>52 143</i>	<i>52 143</i>	<i>52 143</i>	<i>52 143</i>	<i>52 143</i>
<i>Выручка, сом</i>	<i>4 380 000</i>	<i>4 380 000</i>	<i>4 380 000</i>	<i>4 380 000</i>	<i>4 380 000</i>

Выручка была рассчитана в сомах, при пересчете в доллары был взят сегодняшний курс.

9. Финансовый план проекта

Финансирование проекта

Общие инвестиционные затраты по проекту составят 227 тысяч долларов. Для финансирования проекта планируется привлечь заемные средства банка под следующие условия.

Таб. Условия финансирования проекта

Срок кредита, мес	60
Каникулы по ОД	12
Ставка по кредиту	7%
Сумма кредита	527 277
погашение	ежемесячно

Таб. Прогноз обслуживания и погашения кредита Банка, USD

номер периода	2023	2024	2025	2026	2027
сальдо на начало	-	202 098	151 573	101 049	50 524
транш	227 360				
погашение ОД	25 262	50 524	50 524	50 524	50 524
проценты	8 600	737	526	316	105
сальдо на конец	202 098	151 573	101 049	50 524	-

Таб. Прогноз движения денежных средств проекта, USD

Денежные потоки	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	194 103	183 825	187 880	193 060	197 574
Чистая прибыль	157 436	144 035	152 517	161 641	169 676
Операционный поток	113 229	82 275	80 637	84 521	86 432
Операционный поток до выплаты процентов	121 828	83 012	81 163	84 837	86 538
Инвестиционный денежный поток	-227 360	0	0	0	0
Чистый денежный поток до платежей банку	-105 532	83 012	81 163	84 837	86 538
Погашение ОД	-25 262	-50 524	-50 524	-50 524	-50 524
Обслуживание кредитов	-8 600	-737	-526	-316	-105
Чистый денежный поток	-139 394	31 751	30 113	33 996	35 908

Финансовые индикаторы проекта

Для расчета эффективности проекта ставка дисконтирования была установлена на уровне 13,2% и рассчитана математическим путем. В качестве стоимости собственного капитала была взята депозитная ставка в долларах.

Таб. №59 Ставка дисконтирования, %

Ставка дисконтирования	
Ставка дисконтирования	13,2%
Доля собственного участия	47%
Доля участия Банка	53%
Стоимость собственного капитала	3%
Желаемая премия за риск	20%
Стоимость заемного капитала	5%

Дисконтированный доход инвестированного капитала за 5 лет при ставке дисконтирования 13,2% составил 10,3 млн сом или 125 тыс. USD.

Таб. NPV проекта, сом

Расчет эффективности	2023-2024	2024-2025	2026-2027	2027-2028	2028-2029
	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0
EBITDA	16 110 515	15 257 455	15 594 021	16 023 974	16 398 669
Чистая прибыль	13 067 190	11 954 873	12 658 951	13 416 232	14 083 127
Операционный поток	9 397 970	6 828 829	6 692 870	7 015 226	7 173 877
Операционный поток до выплаты процентов	10 111 761	6 889 985	6 736 552	7 041 436	7 182 613
Инвестиционный денежный поток	-18 870 880	0	0	0	0
NCF (Чистые денежные потоки)	-8 759 119	6 889 985	6 736 552	7 041 436	7 182 613
d NCF	-7 727 978	5 363 263	4 626 515	4 266 609	3 839 808
CCF	-8 759 119	-1 869 134	4 867 418	11 908 854	19 091 467
dCCF	-7 727 978	-2 364 714	2 261 800	6 528 410	10 368 218
PV (CCF)	10 111 761	14 284 647	18 911 161	23 177 771	27 017 579
PV (CCF inv)	18 870 880	16 649 361	16 649 361	16 649 361	16 649 361
NPV	-8 759 119	-2 364 714	2 261 800	6 528 410	10 368 218
PI	0,54	0,86	1,14	1,39	1,62
IRR			35%	59%	69%
Период окупаемости	3,28				
Период окупаемости (дисконтированный)	3,51				

10. Инвестиционный план

Общая стоимость проекта – 427 тыс. USD

Таб. Общая стоимость проекта, USD

Инвестиции в проект, USD	USD
Земельный участок и здание	\$200 000
Инвестиции в здание	\$207 200
Инвестиции в оборудование, мебель	\$20 160
Всего	\$427 360

Финансирование проекта планируется осуществить как за счет собственных средств инициатора проекта, так и за счет заемного капитала. Заемный капитал планируется привлечь для строительно монтажных работ и оснащения номерного фонда.

Таб. Доп. инвестиции в проект и структура инвестирования, USD

Источник финансирования	собственные		Банк	Итого
	инвестировано	доп.инвест.		
Инвестиции в земельный участок и здание	\$200 000		\$207 200	\$407 200
Инвестиции в оборудование, мебель			\$20 160	\$20 160
Оборотный капитал	\$200 000	\$0	\$227 360	\$427 360
Всего	\$200 000		\$207 200	\$407 200
Структура финансирования	46,8%		53,2%	

Дополнительные инвестиции планируется произвести как за счет кредитных, так и за счет собственных средств. Доля кредитных средств в общей стоимости проекта составляет 46,8%

11. Анализ проектных рисков

Предпринимательская деятельность, особенно на первоначальном этапе, во всех формах и видах сопряжена с риском. Перед начинанием любого дела следуют тщательно провести анализ всех возможных рисков, которые могут возникнуть при реализации бизнес-идеи.

При анализе проектных рисков прежде всего была проанализирована платежеспособность Инициатора и его способность обслуживать кредит. В отличии от большинства коммерческих проектов – настоящий проект с минимальными рисками, так как объект работает и приносит доходы, и во время реализации проекта Отель 2 будет продолжать работать

Анализ чувствительности

При выборе факторов для анализа чувствительности проекта к ним принималось в расчет прозрачность учета как доходной, так и расходной части компаний.

В рамках анализа рыночных рисков проекта был проведен анализ чувствительности платежеспособности Инициатора проекта к негативным изменениям основных факторов:

- Динамика уровня заполняемости
- Средняя стоимость номера в сутки

Прежде всего анализировалось влияние факторов на основные показатели эффективности гостиниц, значение которых за проектный период (2023-2027г) по базовому варианту равны:

Основные показатели проекта, млн. сом	Базовый
Выручка	26 935
EBITDA	16 399
Чистая прибыль	13 203
NPV	10 368

Ниже приведены результаты влияния вышеуказанных факторов:

Влияние уровня загрузки	Базовый	Вариант 2	Вариант 3
Выручка	26 935	26 266	25 828
EBITDA	16 399	15 749	15 324
Чистая прибыль	13 203	12 612	12 226
NPV	10 368	9 412	8 782
Влияние цены размещения			
Выручка	26 935	24 842	22 749
EBITDA	16 399	14 057	11 716
Чистая прибыль	13 203	11 071	8 939
NPV	10 368	4 059	-2 251
Влияние всех факторов одновременно			
Выручка	26 935	24 234	21 844

EBITDA	16 399	13 475	10 866
Чистая прибыль	13 203	10 542	8 167
NPV	10 368	3 205	-3 497

Анализ чувствительности проекта показывает, что проект наиболее чувствителен к изменению стоимости размещения, чем к загрузженности.

Точка безубыточности

Также была просчитана точка безубыточности проекта и подушка безопасности в денежном эквиваленте и количественном.

Таб. Точка безубыточности проекта, сом

Период	2023	2024	2025	2026	2027
Выручка	23 793 693	24 269 567	24 754 958	25 250 057	25 755 059
Переменные затраты	958 125	766 500	1 149 750	1 341 375	1 824 270
Маржинальная прибыль	22 835 568	23 503 067	23 605 208	23 908 682	23 930 789
Уровень марж.прибыли	0,96	0,97	0,95	0,95	0,93
Постоянные расходы	14 148 378	15 928 194	15 326 257	14 872 451	14 227 662
Точка безубыточности, сом	14 742 009	16 447 656	16 072 761	15 706 856	15 312 252
подушка безопасности, сом	9 051 684	7 821 911	8 682 198	9 543 201	10 442 807
Количество номеро-дней	5 212	5 316	5 423	5 531	5 642
Средняя выручка на 1 ед. изделия	4 565	4 565	4 565	4 565	4 565
Переменные на 1 ед. изделия	184	144	212	243	323
Маржинальный доход на 1 ед. изделия	4 381	4 421	4 353	4 322	4 242
Критическое количество номеро-дней	3 229	3 603	3 521	3 441	3 354
подушка безопасности, номеро-дней	1 983	1 713	1 902	2 091	2 288

Приложение 1 Прогноз движения денежных средств, сом

Наименование	2023	2024	2025	2026	2027	Итого
Остаток денежных средств на начало отчетного периода	0	7 301 206	9 936 506	12 435 847	15 257 544	0
Операционная деятельность						
Поступления от реализации	23 793 693	24 269 567	24 754 958	25 250 057	25 755 059	123 823 334
Номерной фонд	23 793 693	24 269 567	24 754 958	25 250 057	25 755 059	123 823 334
Зона F&B	4 380 000	4 380 000	4 380 000	4 380 000	4 380 000	21 900 000
Платежи	14 395 723	17 440 738	18 062 089	18 234 831	18 581 182	86 714 562
ФОТ	4 267 900	6 401 850	6 401 850	6 401 850	6 401 850	29 875 300
F&B	2 533 830	2 549 467	2 565 416	2 581 684	2 598 278	12 828 675
Прочие операционные расходы	5 636 040	6 009 161	6 161 384	6 218 732	6 479 226	30 504 543
Налог на имущество	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
Земельный налог	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
НДС	0	1 289 844	1 693 831	1 738 520	1 762 461	6 484 656
Единый на F&B	350 400	350 400	350 400	350 400	350 400	1 752 000
Налог на прибыль	793 762	678 861	745 525	817 435	880 230	3 915 814
Обслуживание кредита	713 791	61 156	43 683	26 210	8 737	853 575
Результат операционной деятельности	9 397 970	6 828 829	6 692 870	7 015 226	7 173 877	37 108 772
Инвестиционная деятельность						
Поступление						
Выбытие	18 870 880	0	0	0	0	18 870 880
Приобретение ОС и НА	18 870 880					18 870 880
Результат инвестиционной деятельности	-18 870 880	0	0	0	0	-18 870 880
Финансовая деятельность						
Поступление	18 870 880	0	0	0	0	18 870 880
Поступления по вкладам учредителей						
Поступления по кредитам	18 870 880					18 870 880
Выбытие	2 096 764	4 193 529	4 193 529	4 193 529	4 193 529	18 870 880
Выплаты по кредитам	2 096 764	4 193 529	4 193 529	4 193 529	4 193 529	18 870 880
Результат финансовой деятельности	16 774 116	-4 193 529	-4 193 529	-4 193 529	-4 193 529	0
Чистые потоки денежных средств	7 301 206	2 635 300	2 499 341	2 821 697	2 980 348	18 237 892
Остаток на конец отчетного периода	7 301 206	9 936 506	12 435 847	15 257 544	18 237 892	18 237 892

Приложение 2 Прогноз прибылей и убытков, сом

ОПУ	2023	2024	2025	2026	2027	Всего
Выручка	28 173 693	28 649 567	29 134 958	29 630 057	30 135 059	145 723 334
Номерной фонд	23 793 693	24 269 567	24 754 958	25 250 057	25 755 059	123 823 334
Зона F&B	4 380 000	4 380 000	4 380 000	4 380 000	4 380 000	21 900 000
<i>НДС</i>	<i>2 526 764</i>	<i>2 577 299</i>	<i>2 628 845</i>	<i>2 681 422</i>	<i>2 735 050</i>	<i>13 149 381</i>
<i>НСП</i>	<i>465 133</i>	<i>465 133</i>	<i>465 133</i>	<i>465 133</i>	<i>465 133</i>	<i>2 325 664</i>
Чистая выручка	25 181 796	25 607 135	26 040 980	26 483 503	26 934 875	130 248 290
Себестоимость	7 182 074	8 229 592	8 293 461	8 358 608	8 425 058	40 488 793
ФОТ	1 969 800	2 954 700	2 954 700	2 954 700	2 954 700	13 788 600
F&B зона	2 242 327	2 256 165	2 270 280	2 284 676	2 299 361	11 352 809
Расходы на обслуживание номеров	922 513	940 964	959 783	978 978	998 558	4 800 796
Комм.услуги	1 516 460	1 546 789	1 577 725	1 609 280	1 641 465	7 891 720
Ремонт и технич.обслуживание ОС	530 973	530 973	530 973	530 973	530 973	2 654 867
Валовая прибыль:	20 991 619	20 419 975	20 841 497	21 271 449	21 710 001	105 234 541
Административные расходы	4 881 104	5 162 520	5 247 476	5 247 476	5 311 332	25 849 908
ФОТ	2 413 005	2 413 005	2 413 005	2 413 005	2 298 100	11 950 120
Прочие расходы	530 973	600 000	600 000	600 000	800 000	3 130 973
Земельный	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
Имущество	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	250 000
Реклама	1 486 726	1 699 115	1 784 071	1 784 071	1 762 832	8 516 814
Налог на F&B зону	350 400	350 400	350 400	350 400	350 400	1 752 000
EBITDA	16 110 515	15 257 455	15 594 021	16 023 974	16 398 669	79 384 634
Амортизация	2 329 533	3 241 427	2 891 388	2 581 532	2 306 806	13 350 686
Проценты по кредиту	713 791	61 156	43 683	26 210	8 737	853 575
Прибыль	13 067 190	11 954 873	12 658 951	13 416 232	14 083 127	65 180 373
Налог на прибыль	793 762	678 861	745 525	817 435	880 230	3 915 814
Чистая прибыль	12 273 428	11 276 012	11 913 426	12 598 796	13 202 896	61 264 559

ОБРАЗЕЦ