

CHU TEA

Ключевые цифры за 36 месяцев + Q&A для инвесторов (объяснение структуры, расходов и амортизации)

ОСТРОВ (ISLAND)

ROI инвестора

288.1%

Инвестор получил

₽ 14,434,851

Магазин заработал

₽ 23,104,106

Head Office

₽ 2,667,214

Op Team

₽ 5,651,507

ТЦ (MALL)

ROI инвестора

226.0%

Инвестор получил

₽ 14,443,290

Магазин заработал

₽ 21,812,835

Head Office

₽ 2,820,740

Op Team

₽ 4,557,579

СТРИТ (STREET)

ROI инвестора

230.5%

Инвестор получил

₽ 14,265,117

Магазин заработал

₽ 21,697,848

Head Office

₽ 2,785,301

Op Team

₽ 4,505,891

Q&A для инвесторов / 投资人常见问题

1) Что означают 3 модели (Island / Mall / Street)? 三种模型代表什么?

Это 3 типовых формата одной и той же концепции CHU TEA:

- **Island** островной формат (обычно высокий трафик, меньше посадочных мест).
- **Mall** точка в ТЦ (аренда/условия зависят от ТЦ, трафик более прогнозируемый).
- **Street** стрит-ритейл (сильнее влияет сезонность и локация).

Все 3 сценария рассчитаны по одной логике распределения, отличаются входными параметрами (аренда, трафик, штат, выручка и т.д.).

2) Что такое «Инвестор получил»? “投资人已收到”指什么?

Это сумма **денежных выплат инвестору «на руки»**, накопленная за 36 месяцев (cash received).

Важно: это не «бумажная прибыль», а именно фактические выплаты инвестору по правилам распределения, принятым в модели.

3) Как считается ROI инвестора? 投资人ROI怎么计算?

ROI инвестора = (накопленные выплаты инвестору за период / сумма инвестиций инвестора) × 100%.

Если вы хотите пересчитать ROI на другой период (например 24 мес.) — формула та же, меняется период накопления.

4) Что такое «Магазин заработал»? “门店赚了”指什么?

Это накопленный результат бизнеса магазина за 36 месяцев (прибыль/денежный результат в логике модели), до распределения по участникам.

Показатель нужен, чтобы видеть «общий пирог», из которого затем формируются выплаты инвестору, head office и op team.

5) Как устроено распределение денег между сторонами? 资金在各方如何分配?

В модели денежный поток делится на 3 получателя:

- **Инвестор** — получает выплаты согласно правилам распределения.
- **Head Office** — бренд/управление/поддержка.
- **Op Team** — операционная команда, отвечающая за ежедневное управление.

Конкретные доли зависят от утверждённой структуры договора и могут быть зафиксированы в финальных условиях сделки.

6) Какие категории расходов включены в модели? 模型里包含哪些费用?

Структура расходов включает (типовой набор для чайной точки):

- Себестоимость (ингредиенты, упаковка).
- Аренда и эксплуатационные платежи (по формату локации).
- ФОТ (зарплата персонала) и связанные начисления.

- Коммунальные услуги, эквайринг/банковские комиссии.
- Маркетинг и продвижение (при необходимости).
- Бытовые расходы, Прочие расходы, Амортизация (см. ниже).

7) Прочие расходы / 其他费用 — что это? “其他费用”是什么?

Прочие расходы включают дополнительные затраты, например, на музыкальные лицензии, охрану, пожарную безопасность и другие разовые или периодические расходы.

Указанные суммы являются ориентировочными и зависят от требований локации и местных правил.

8) Бытовые расходы / 日常费用 — что это? “日常费用”是什么?

Бытовые расходы — это повседневные затраты на содержание объекта, такие как моющее средство, швабры, туалетная бумага, дезинфицирующие средства и другие необходимые предметы ежедневного использования.

9) Амортизация / 折旧 — как считается? 折旧怎么计算?

Амортизация учитывается по двум вариантам:

- Оборудование
- Ремонт и отделка помещений

Расчёт амортизации производится равномерно в течение 36 месяцев.

Амортизация — это учёт износа активов в финансовой модели; это не всегда означает прямой «денежный платёж» каждый месяц, но влияет на прибыльность и оценку проекта.

10) Какие вопросы по рискам считаются «нормальными»? 投资人最常问的风险是什么?

Чаще всего инвесторы спрашивают про:

- Отклонение выручки от плана (ниже трафик, сезонность).
- Рост аренды/издержек и влияние на выплаты.
- Кадровые риски (текучесть) и контроль качества.

- Сроки выхода на стабильную операционную прибыль.

Ответ в модели — это сценарный подход (3 формата) и управляемые статьи расходов; фактические цифры зависят от локации и управления.

11) Чем подтверждаются расчёты и как будет выглядеть отчётность? 数据怎么证明? 怎么汇报?

Для инвестора важно видеть прозрачность:

- Ежемесячный отчёт по выручке, себестоимости, аренде и ФОТ.
- Отчёт о фактических выплатах инвестору (cash received).
- Пояснения по отклонениям от плана и корректирующие действия.

По запросу можно закрепить формат отчётности и календарь выплат в договоре.

12) Почему цифры в модели могут отличаться от реальности? 为什么实际会不同?

Модель — это прогноз, и ключевые причины отклонений:

- Локация и трафик (самый сильный фактор).
- Условия аренды (фикс/процент/каникулы/коммуналка).
- Сезонность спроса и маркетинг.
- Дисциплина управления (списания, скорость, качество).

Поэтому инвестору корректнее смотреть не одну цифру, а диапазон и логику управления рисками.