

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 также, меняется период накопления.

4) Чем отличается ROI проекта от ROI инвестора? 项目ROI与投资人ROI区别?

Разница возникает из-за распределения денежных потоков:

- часть результата распределяется в пользу **Head Office** и **Op Team**, поэтому ROI инвестора считается по сумме, которую фактически получил инвестор;
- часть денежных средств может **оставаться в магазине** (оборот/резерв), что влияет на ROI проекта, но не является выплатой инвестору.

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 и график выплат фиксируются в договоре.

6) Почему Head Office и Op Team получают доход? 为什么总部/运营团队有收益?

Потому что они несут разные роли и ответственность:

- Head Office** обеспечивает бренд, стандарты, систему управления, поддержку и развитие.

- **Op Team** отвечает за ежедневное управление точкой и выполнение плана (персонал, сервис, контроль списаний и т.д.).

Такая структура распределения выравнивает мотивацию и ответственность сторон.

7) 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.

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

Прочие расходы — это возможные комплаенс- и сопутствующие затраты, например, музыкальные лицензии, охрана, пожарные проверки/обслуживание и другие разовые или периодические расходы.

Суммы — оценочный диапазон и зависят от требований ТЦ/объекта и местных правил.

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

Амортизация начисляется по двум группам активов:

- Оборудование
- Ремонт и отделка помещений

Начисление производится равномерно в течение 36 месяцев.

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.

Дополнительно: финансовый контроль и сверка расчётов с инвестором; по ключевым расходам — подтверждающие документы или выдержки из договоров.

12) Если результаты ниже плана, какие действия предпринимаются? 如果不达预期怎么办?

Сначала проводится операционная корректировка:

- продукт/цены;
- персонал и графики смен;
- часы работы и промо-активности;
- контроль качества и списаний.

Если после корректировок результат не восстанавливается, **мы меняем операционную команду управления.**