

Лекция 6

Финансово-экономические показатели эффективности работы гостиничных комплексов

Важными показателями, характеризующими финансовую устойчивость предприятия, являются:

- коэффициент финансовой автономии (независимости) или удельный вес собственного капитала в его общей сумме;**
- коэффициент финансовой зависимости (доля заемного капитала в общей валюте баланса);**
- плечо финансового рычага или коэффициент финансового риска (отношение заемного капитала к собственному).**

Чем выше уровень первого показателя и ниже второго и третьего, тем устойчивее ФСП.



Порог рентабельности — отношение суммы постоянных затрат в составе себестоимости реализованной продукции к доле маржинального дохода в выручке.

$$\text{Порог рентабельности} = \frac{\text{Постоянные затраты в себестоимости реализованной продукции}}{\text{Доля маржинального дохода в выручке}}$$

Если известен порог рентабельности, то нетрудно рассчитать запас финансовой устойчивости (ЗФУ):

$$\text{ЗФУ} = \frac{\text{Выручка} - \text{Порог рентабельности}}{\text{Выручка}} \times 100.$$

Запас финансовой устойчивости можно представить графически (рис. 1).

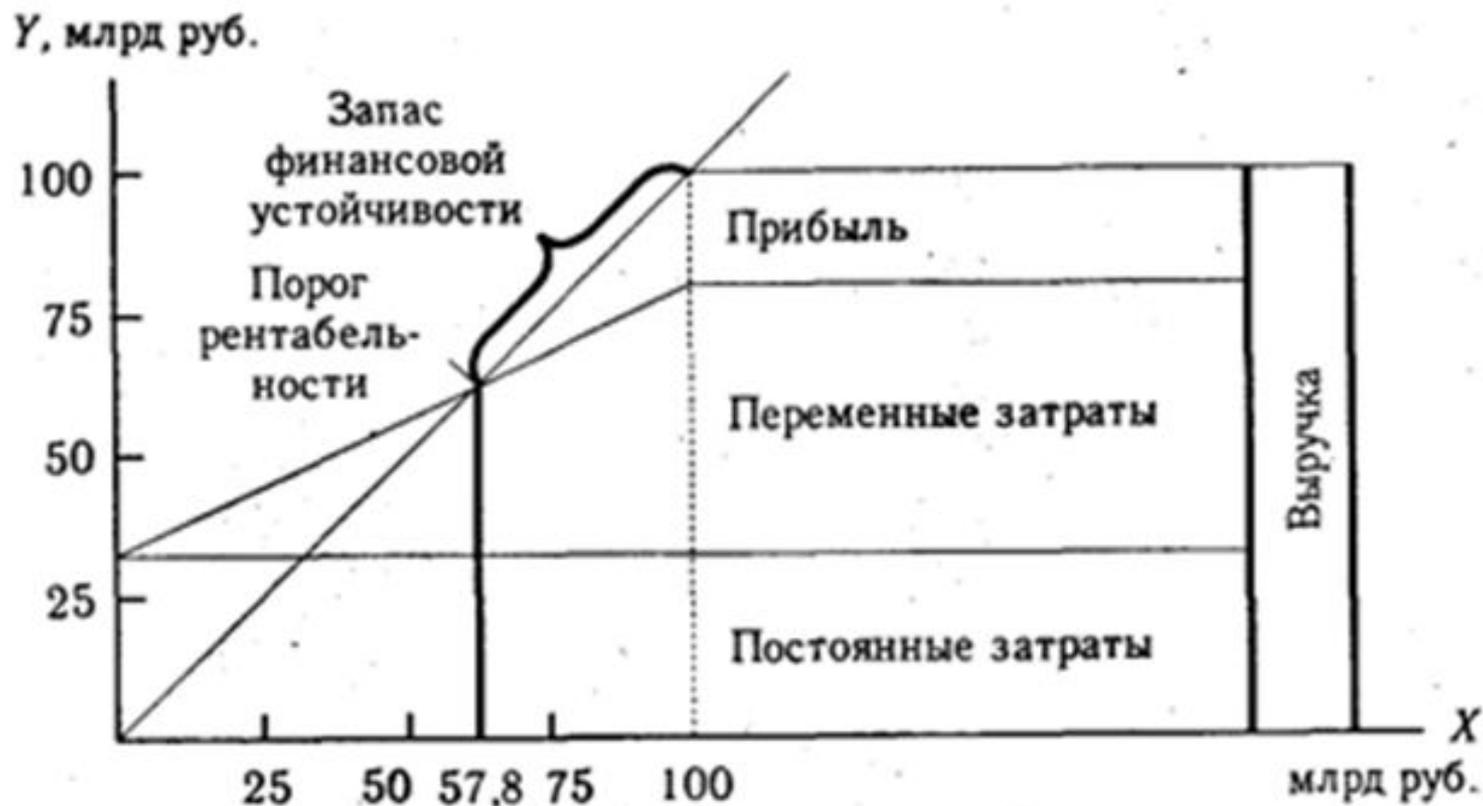
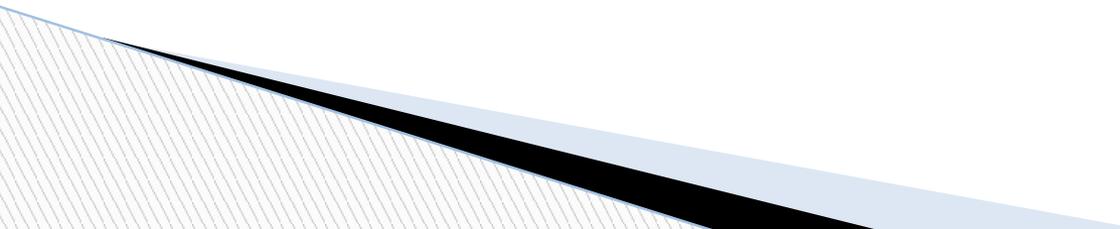


Рис. 24.4. Определение запаса финансовой устойчивости.

На оси абсцисс откладывается объем реализации продукции, на оси ординат — постоянные, переменные затраты и прибыль. Пересечение линии выручки и затрат и есть порог рентабельности. В этой точке выручка равна затратам. Выше ее зона прибыли, ниже — зона убытков. Отрезок линии выручки от этой точки до верхней и есть запас финансовой устойчивости.



Ликвидность баланса - возможность субъекта хозяйствования обратить активы в наличность и погасить свои платежные обязательства, а точнее — это степень покрытия долговых обязательств предприятия его активами, срок превращения которых в денежную наличность соответствует сроку погашения платежных обязательств.

Она зависит от степени соответствия величины имеющихся платежных средств величине краткосрочных долговых обязательств.

Ликвидность предприятия — это более общее понятие, чем ликвидность баланса. Ликвидность баланса предполагает изыскание платежных средств только за счет внутренних источников (реализации активов).



**Первая группа (А1) включает в себя абсолютно
ЛИКВИДНЫЕ АКТИВЫ, такие, как денежная
наличность и краткосрочные финансовые
вложения.**



Ко второй группе (А2) относятся быстро реализуемые активы: готовая продукция, товары отгруженные и дебиторская задолженность.

Ликвидность этой группы текущих активов зависит от своевременности отгрузки продукции, оформления банковских документов, скорости платежного документооборота в банках, от спроса на продукцию, ее конкурентоспособности, платежеспособности покупателей, форм расчетов

Ликвидность этой группы текущих активов зависит от своевременности отгрузки продукции, оформления банковских документов, скорости платежного документооборота в банках, от спроса на продукцию, ее конкурентоспособности, платежеспособности покупателей, форм расчетов и др. Значительно больший срок понадобится для превращения производственных запасов и незавершенного производства в готовую продукцию, а затем в денежную наличность. Поэтому они отнесены к третьей группе

Четвертая группа (А4) - это труднореализуемые активы, куда входят основные средства, нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, незавер-



Соответственно на четыре группы разбиваются и обязательства предприятия:

П1 - наиболее срочные обязательства (кредиторская задолженность и кредиты банка, сроки возврата которых наступили);

П2 - среднесрочные обязательства (краткосрочные кредиты банка);

П3 - долгосрочные кредиты банка и займы;

П4 — собственный (акционерный) капитал, находящийся постоянно в распоряжении предприятия.

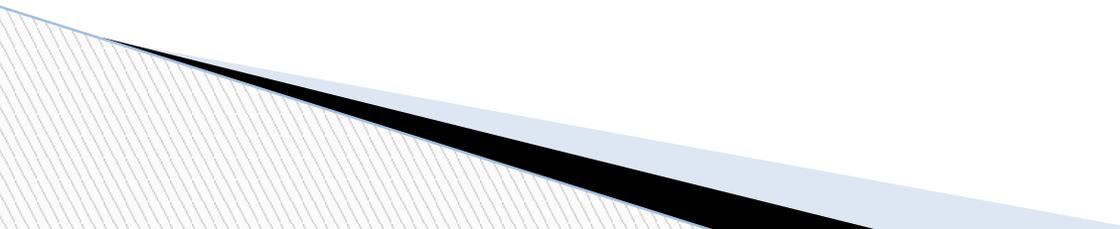
Баланс считается абсолютно ликвидным,

**Баланс считается абсолютно ликвидным,
если:**

$$A1 > P1; A2 > P2; A3 > P3; A4 < P4$$

Изучение соотношений этих групп активов и пассивов за несколько периодов позволит установить тенденции в структуре баланса и его ликвидности.

Для оценки платежеспособности в краткосрочной перспективе рассчитывают следующие показатели:

- коэффициент текущей ликвидности**
 - коэффициент промежуточной ликвидности**
 - коэффициент абсолютной ликвидности.**
- 

**Коэффициент быстрой ликвидности -
отношение ликвидных средств первых двух групп
к общей сумме краткосрочных долгов
предприятия.**



Коэффициент абсолютной ликвидности (норма денежных резервов) дополняет предыдущие показатели. Он определяется отношением ликвидных средств первой группы ко всей сумме краткосрочных долгов предприятия (III раздел пассива баланса).



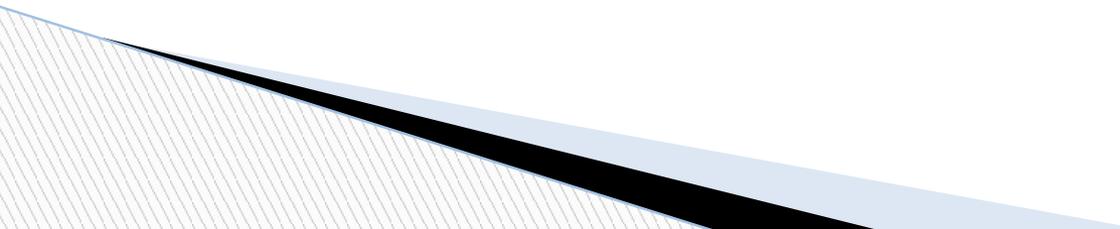
Чем выше его величина, тем больше гарантия погашения долгов, так как для этой группы активов практически нет опасности потери стоимости в случае ликвидации предприятия и не существует никакого временного лага для превращения их в платежные средства. Значение коэффициента признается достаточным, если он составляет **0,20-0,25. Если предприятие в текущий момент может на **20-25 %** погасить все свои долги, то его платежеспособность считается нормальной.**

Абсолютные показатели – показатели работы гостиничного комплекса.

Относительные – относительно средних значений, относительно значений прошлого периода и т.п.; сравнительные показатели относительно лучших комплексов, относительно стандартных данных и т.п.

Организационно-управленческие показатели включают маркетинговые, кадровые, управленческие, социальные показатели работы гостиничного комплекса

Абсолютные показатели финансово-экономической деятельности гостиничного комплекса:

- чистая прибыль;**
 - собственный капитал, скорректированный на величину убытков;**
 - чистые активы;**
 - собственные оборотные средства.**
- 

Коэффициент экономического роста складывается

из трех факторов:

- Рентабельность собственного капитала;
- Коэффициент реинвестирования;
- Рост собственного капитала на конец отчетного периода.



Сравнительный анализ работы гостиниц проводится в следующих трех направлениях:

- получение сравнительной аналитической информации по работе различных гостиниц в разрезе их географического положения, типа и категории;**
- получение сравнительной информации сопоставления результатов фактической деятельности гостиницы с плановыми значениями, позволяя отслеживать степень выполнения бюджетных задач;**
- сравнительный анализ динамических характеристик**

Для экономической и финансовой оценки работы гостиницы и расчета общепринятых показателей финансового и экономического состояния гостиничного комплекса используются основные ключевые показатели финансовой деятельности, применяемые в гостиничной индустрии, такие как:

- доход от продажи номеров (Room Revenue)**
- доход с доступного номера (RevPAR)**
- средний отпускной тариф (ADR)**
- средний доход на гостя (RevPAC) и т.п.**

Основные показатели рентабельности можно объединить в следующие группы:

- рентабельность услуг, продаж;**
- рентабельность производственных фондов;**
- рентабельность вложений в основные средства предприятия.**



Рентабельность продаж (ROS) показывает способность генерировать прибыль от продаж гостиничных услуг (как основных, так и дополнительных). Данный показатель отражает только оперативную деятельность предприятия и при этом не имеет ничего общего с финансовой деятельностью. Это ключевой управленческий показатель, является одним из важнейших показателей эффективности деятельности.

Он рассчитывается как:

ROS=операционная прибыль / выручка от реализации.

Оборачиваемость чистых активов (ресурсоотдача)

Формула для расчета показателя имеет вид:

$$Oa = VP / (A_{нп} + A_{кп}) / 2$$

Где VP – выручка от реализации за расчетный период;

$A_{нп}$, $A_{кп}$ – величина активов на начало и конец рассматриваемого периода или начало и конец года.

Активы состоят из суммы текущих активов и постоянных активов.

Пассивы состоят из суммы текущих обязательств + долгосрочных обязательств + собственного капитала (акционерный капитал).

При этом:
собственные оборотные средства = текущие активы – текущие обязательства

Рентабельность активов — это показатель эффективности оперативной деятельности гостиничного комплекса. Он является основным производственным показателем, отражает эффективность использования инвестированного капитала.

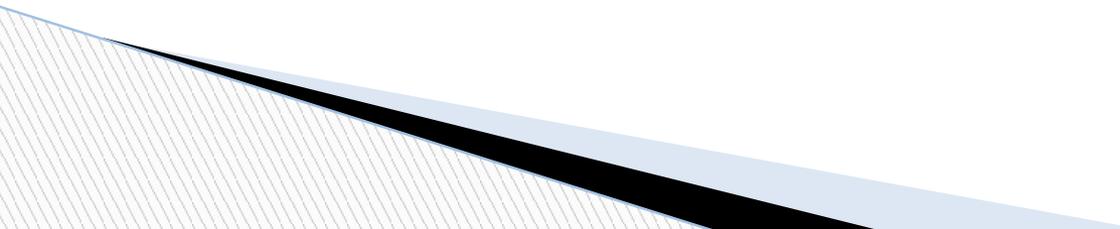
С точки зрения бухгалтерской отчетности этот показатель связывает баланс и отчет о прибылях и убытках, то есть основную и инвестиционную деятельность гостиничного предприятия, поэтому он является весьма важным и для финансового

Показатель рентабельности активов рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{Ra = ЧП / (А_{нп} + А_{кп}) / 2}$$

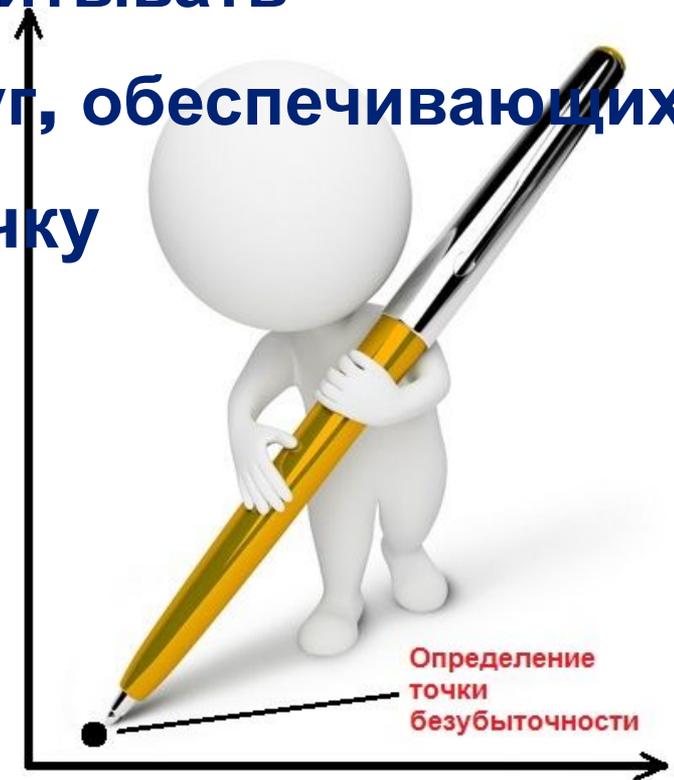
Где ЧП — чистая прибыль,

А_{нп} , А_{кп} – величина активов на начало и конец периода (среднее значение активов за период).



На себестоимость гостиничных услуг оказывает влияние материальные затраты, зарплата, энергия, накладные расходы, амортизация и прочие расходы.

При этом затраты делят на постоянные и переменные, что позволяет рассчитывать минимальный объем продаж услуг, обеспечивающих покрытие всех расходов, т.е. «точку безубыточности».



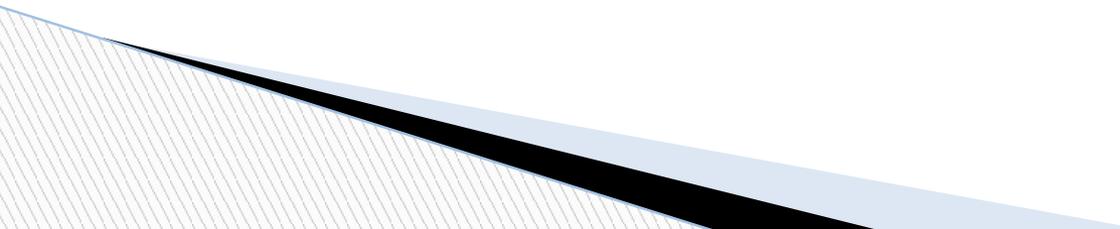
Для снижения себестоимости услуг могут использоваться различные методы управления затратами:

- выделяются наиболее весомые статьи себестоимости и исследуются возможности их снижения;**
 - рассчитывается точка безубыточности;**
 - анализируется прибыльность отдельных видов услуг на основе их вклада, изучается необходимость и возможность изменения номенклатуры услуг.**
- 

Чистые активы гостиничного комплекса определяются как разность между суммой активов и текущими обязательствами. Эта величина показывает, какими активами может располагать гостиничный комплекс за счет постоянного капитала. Понятие чистых активов используется при анализе долгосрочной эффективности деятельности гостиницы.

Оборачиваемость чистых активов определяется как:
объем продаж услуг / чистые активы (долгосрочный капитал).

Таким образом, рентабельность чистых активов является первичным показателем, который:

- позволяет контролировать эффективность бизнеса;**
 - связывает баланс и отчет о прибылях и убытках;**
 - позволяет оценить бизнес не только на основании получаемой прибыли.**
- 

Достаточно часто для определения рентабельности активов используется следующая формула:

$$\text{Pa} = \text{Операционная прибыль} / \text{Чистые активы}$$

Или

$$\text{Pa} = (\text{Операционная прибыль} / \text{Выручка от реализации}) * (\text{Выручка от реализации} / \text{Чистые активы})$$

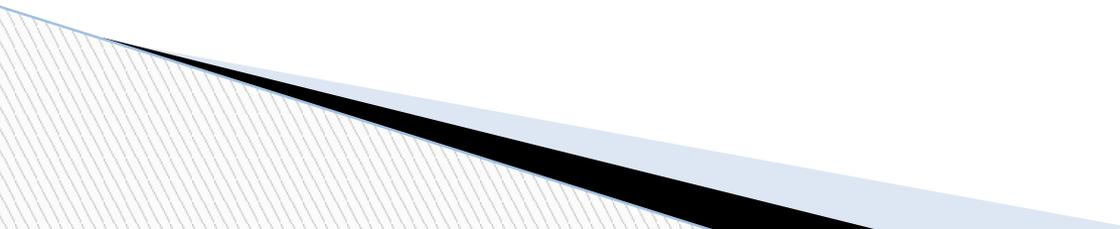
При управлении собственными оборотными средствами необходимо учитывать ограничения по ликвидности. В этой связи важно использовать методики управления активами и пассивами:

- контроль оборачиваемости текущих активов и обязательств;**
- совершенствование кредитной политики;**
- управление инкассацией дебиторской задолженности и погашением кредиторской задолженности.**

**Рентабельность собственного капитала
рассчитывается по формуле:**

$$R_{ск} = ЧП / (СК_{н} + СК_{к}) / 2$$

**где СК_{нп} и СК_{кп} — величина собственных
средств на начало и на конец периода.**



На величину собственного капитала могут оказывать влияние изменения по следующим статьям:

- уставный капитал;**
 - добавочный капитал;**
 - реинвестированная прибыль;**
 - целевые финансирования и поступления;**
- другие поступления.**
- 

Коэффициент реинвестирования фактически характеризует дивидендную политику гостиничного комплекса, т.е. показывает, какую часть чистой прибыли после налогообложения гостиница изымает из обращения в виде выплачиваемых дивидендов, а какую реинвестирует в развитие.

**Коэффициент реинвестирования =
реинвестированная прибыль / чистая
прибыль после налогообложения**



Средневзвешенная стоимость капитала.

Формула для его вычисления достаточно проста:

WACC =

$$(R*(1-T)*L)/(L+E)+(D*E)/(L+E)=R*(1-T)*L/(L+E)+(D*E)/(L+E),$$

где **R** — кредитная ставка банка;

T — ставка налога на прибыль;

L — сумма кредитов банка;

E — собственный капитал;

D — процент дивидендов.