



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위논문

제주도내 특급관광호텔의 재무비율
분석에 관한 연구

제주대학교 대학원

관광경영학과

황보 영

2017年 6月

제주도내 특급관광호텔의 재무비율 분석에 관한 연구

指導教授 박 시 사

황보 영

이 論文을 觀光學 碩士學位 論文으로 提出함

2017年 6月

皇甫 英의 觀光學 碩士學位 論文을 認准함

審査委員長_____

委 員_____

委 員_____

濟州大學校 大學院

2017年 6月

An Analysis of Financial Performance of Jeju Premium Tourist Hotels

Young Hwangbo
(Supervised by professor Si-Sa Park)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement for the degree
of Master of Tourism Science

2017. 06 .

This thesis has been examined and approved.

.....
.....
.....
.....

Department of Tourism Management

GRADUATE SCHOOL

JEJU NATIONAL UNIVERSITY

목 차

I. 서론	1
1. 연구배경 및 목적	1
2. 연구의 범위와 방법	5
II. 이론적 고찰	6
1. 제주관광의 수요변화와 제주도내 호텔객실의 공급변화	6
2. 재무비율분석의 의의와 분류	15
3. 호텔 재무적 특성과 재무비율	20
4. 호텔 재무비율분석에 관한 선행연구	22
III. 연구 설계	26
1. 연구대상과 자료수집방법	26
2. 변수의 정의 및 선정	27
IV. 분석결과	29
1. 제주도내 특급관광호텔 재무비율 분석결과	29
1) 안정성 재무비율	29
2) 수익성 재무비율	31
3) 성장성 재무비율	33
4) 활동성 재무비율	34
5) 지역별 비교	35
V. 결론	39
참고문헌	44

표·그림 목차

<표 2-1> 연도별 제주도 관광객	6
<표 2-2> 연도별 중국인 관광객	8
<표 2-3> 내국인 관광객 제주지역 숙박시설 이용행태	9
<표 2-4> 외국인 관광객 제주지역 숙박시설 이용행태	10
<표 2-5> 제주도 관광숙박업 현황	12
<표 2-6> 제주도 특급관광호텔 현황	12
<표 2-7> 제주도 일반숙박업 현황	13
<표 2-8> 제주도 분양형호텔 분양현황	14
<표 4-1> 분석대상 제주 특급관광호텔	26
<표 4-2> 분석대상 재무비율	28
<표 5-1> 제주 특급관광호텔 연도별 안정성 재무비율	30
<그림 5-1> 제주 특급관광호텔 연도별 수익성 재무비율	32
<그림 5-2> 제주 특급관광호텔 연도별 성장성 재무비율	34
<표 5-2> 제주 특급관광호텔 연도별 활동성 재무비율	35
<표 5-3> 제주시 지역 특급관광호텔 연도별 재무비율	37
<표 5-4> 서귀포시 지역 특급관광호텔 연도별 재무비율	38

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

2008년 글로벌 금융위기 이후, 제주도를 방문하는 관광객 수는 급속히 증가하여 2009년 652만 명, 2010년 758만 명, 2011년 874만 명, 2012년 969만 명 그리고 2013년에는 제주도 관광객 수가 1,000만 명을 돌파하여 1,085만 명을 기록하였다. 이후 2014년 1,227만 명, 2015년 1,366만 명, 2016년에는 1,585만 명의 관광객들이 제주를 방문하였다¹⁾. 이렇게 제주도 관광객이 증가한 이유는 국내 대도시와 제주를 연결하는 저비용항공사의 출현을 통해 제주도 접근비용이 감소하였고, 제주 올레관광상품 등장으로 인해 웰빙문화 확산과 등산, 트레킹을 즐기는 국내 관광객들의 제주 방문 욕구를 자극하였기 때문이다. 또한 중국의 높은 경제성장에 따라 제주를 방문하는 중국인 관광객이 급속히 증가하였던 것이다.²⁾

관광을 하기 위해서는 매력적인 관광대상과 교통, 숙박, 식·음료등의 다양한 시설과 서비스가 동시에 충족되어야 한다. 관광이 갖는 복합성 특징으로 인해 관광산업에는 여행업, 숙박업, 항공 및 해상교통업, 음식업 등 다양한 종류의 관광사업들이 포함된다. 제주도는 섬 관광지이기 때문에 다양한 관광사업 중에서도 제주도에 접근성을 제공해주는 항공·해상교통업과 제주도내에서 이동의 편의를 제공하는 렌트카, 대중교통 등의 교통서비스 그리고 휴식과 머물 장소를 제공하는 숙박업은 제주도 관광객 수용력을 결정하는 중요한 요소들이다.

제주도 숙박시설은 소규모 호스텔, 민박 등에서부터 대규모 특급호텔까지 다양하다. 소규모 숙박시설은 관광시장 변화에 따라 즉시 시장반응이 이루어질 수 있지만, 대규모 호텔의 경우, 초기 시설투자 규모가 크고 투자 위험성이 높기 때문에 시장 수요에 대응하여 단기에 공급이 이루어지기 어렵다.³⁾ 실제로 제주도

1) 제주특별자치도 관광협회 (2017) '월별 관광객 내도현황'

2) 최병길(2014). 관광목적지로서 제주관광의 라이프사이클에 관한 연구, 『관광레저연구』, 제26권, p.89-94

3) 허향진·조문수(2011). 『호텔경영론』, 형설출판사, p.48.

방문 관광객은 2009년부터 2013년까지 589만 명에서 1,085만 명으로 2배 이상 증가하였지만, 제주도내 숙박시설 공급은 2010년 25,465실에서 2013년 29,164실로 증가하여 3,699실 14.5% 증가에 그쳐, 숙박시설에 대한 시장 수요에 즉각적인 공급 대응이 이루어지지 못했다. 제주도내 숙박시설의 공급은 2014년 이후 본격적으로 이루어졌고, 해당 수요와 공급의 대응은 약 3~4년의 시차를 두고 나타난 것으로 파악되었다.⁴⁾ 제주도 관광객이 증가하고 제주도내 숙박시설이 충분히 공급되지 않았던 기간 동안 제주도 숙박시설에 대한 초과수요가 존재하였고, 제주도 숙박업의 매출액 성장을 가져왔다. 이러한 제주관광의 성장은 숙박업의 매출을 증가시키고, 재무건전성 개선효과를 가져왔을 것으로 예상된다.

이에 제주관광의 성장이 제주도내 숙박업의 재무건전성 개선에 어떠한 영향을 미쳤는지 확인하고, 그 원인과 대응방안을 모색하는 것은 의의가 있다고 할 것이다. 한 기업의 재무건전성을 변화를 확인하는 방법으로 재무비율분석이 많이 활용된다. 재무비율분석은 기업의 수익성, 투자의 안정성, 자산의 유동성, 생산의 효율성 등을 알아보기 위해서 재무제표의 계정과목들을 비율로 환산하여 이들을 비교·분석하는 방법으로, 이해하기가 쉽고, 계산이 용이하며 표준화되었기 때문에 산업간 그리고 기업 간의 재무비율을 비교하여 재무비율의 우위를 판단할 수 있으며, 해당 기업의 입장에서 산업평균 또는 경쟁기업과의 비교·분석을 통해 강점과 약점을 파악함에 있어 용이하다. 반면에 재무비율분석은 기업의 신뢰성 있는 재무제표가 가용할 때 유용한 정보를 제공하는데, 숙박업 중 소규모 펜션, 호스텔, 호텔들의 경우 신뢰성 있는 재무제표가 대외적으로 공표되지 않기 때문에, 본 연구에서는 제주도내 숙박업 중 재무정보가 대외적으로 입수가 가능한 대규모 특급관광호텔들의 재무비율분석을 통해 제주도 관광 성장이 제주도내 호텔의 재무건전성에 미친 영향을 살펴보고자 한다.

호텔의 재무비율 분석에 관한 선행연구는 특정시점의 특1급 호텔과 특2급 호텔의 재무비율 차이를 분석하였거나,^{(천성용·김희정 2012)⁵⁾} 전체 산업평균 재무비율과 숙박업의 재무비율 차이를 비교하였다.^{(조아진·김현준·설훈구}

4) 제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) ‘관광숙박업, 일반숙박업 현황’

5) 천성용·김희정 (2012). 특급호텔 재무비율 차이분석에 관한 연구, 『세무회계연구』 제 18권 특별호(통권 제 58호)

2015)⁶⁾ 또는 특정 시점의 국내 전체 호텔업의 산업평균과 제주지역 호텔들의 재무비율 차이를 분석하는 형태에 그쳤다.(양리나·김시중 2014)⁷⁾ 호텔경영특성과 911테러, SARS, 서브프라임 모기지 사태와 같은 다양한 외부충격을 고려하여 호텔기업의 경영성과 차이분석을 실시하였다.(김수정 2013)⁸⁾ 그 외에도 호텔의 등급⁹⁾, 외국계 체인호텔과의 경영계약 유무¹⁰⁾, 운영형태¹¹⁾, 지역위치¹²⁾ 등에 따라 재무상태와 경영성과의 차이를 분석한 연구들이 있다. 국외 선행연구에서도 미국 호텔의 재무담당 임원들 대상으로 호텔의 재무비율 관리에 있어 주요 관리 대상비율이 무엇인지에 대한 조사를 통해 ADP, REVPAR, 객실점유율, 인건비, 그리고 매출액순이익율의 상위 5개 재무비율을 발견하였고,¹³⁾ 파키스탄에서는 2개의 특급호텔의 재무제표와 재무비율 분석이 이루어졌고,¹⁴⁾ 환대산업에서 숙박, 음식, 항공, 위락 등 4개 분야에 대한 재무비율 비교·분석 등이 이루어졌다.¹⁵⁾

국내외 선행연구들은 주로 일정시점 기준으로 호텔등급, 운영형태, 지역, 계약 형태, 규모 등의 기준으로 재무비율에 대하여 횡단면적 비교·분석을 하였거나, 또는 호텔과 다른 산업 간의 재무비율에 대한 비교·분석이 이루어졌다. 반면에

-
- 6) 조아진·김현준·설훈구(2015). 관광업과 제조업의 재무비율 차이 연구, 『대한경영학회지』, 제 28권 제12호 p.3159~3160
7) 양리나·김시중(2014). 제주지역 호텔 및 컨벤션센터 재무비율 분석, 『관광경영연구』, 제58권
8) 김수정(2013). 호텔경영특성 및 외부환경에 의한 충격에 따른 호텔기업의 경영성과 『호텔관광연구』, 제 15권 제2호
9) 김홍범·강운정·권용주(2005). 호텔등급 및 시계열 사건에 따른 호텔의 경영성과 비교분석, 『관광연구저널』, 제 19권 제3호, p.257-270
10) 최영준(2001). 한국계 호텔과 외국계 체인호텔의 수익성에 관한 실증연구, 경성대학교 대학원, 박사학위 논문
11) 박태수(2003). 호텔의 재무비율지표와 경영성과간의 관계에 관한 연구, 세종대학교 대학원, 박사학위 논문
12) 박주영·김성진(2012). 지방 관광호텔의 경영성과 분석, 『관광레저연구』 제 24권 제3호, p.423-441
13) A.J Singh·Raymond S. Schmidgall (2002) "Analysis of financial ratios commonly used by US lodging financial executives," *Journal of Leisure Property Vol. 2*
14) Muhammad Ashar·Asdullah Zohaib-ur-Rehman (2015) "A Comparative Study on Financial Performance of Hotel Industry in Pakistan (Sarena Hotel & Marriot Hotel)" *Journal of Tourism , Hospitality and Sports Vol.8*
15) Woo Gon Kim·Baker Ayoun (2005) "Ratio Analysis for the Hospitality Industry: A cross Sector Comparison of Financial Trends in the Lodging, Restaurant, Airline and Amusement Sectors," *Journal of Hospitality Financial Management: Vol. 13 : Iss. 1, Article 26.*

호텔을 둘러싼 시장수요 증가로 인해서 호텔의 대응적 공급이 일시적 시차를 보이며 증가하였던 상황에서 일정기간 동안의 시계열적으로 호텔들의 재무건전성 변화 분석에 관한 연구는 찾아볼 수 없다.

따라서 본 연구는 제주 관광객의 지속적 증가로 인한 관광수요 증가가 2009년~2016년까지 제주도내 특급관광호텔의 재무건전성에 어떤 변화를 가져왔는지 분석하여 경영자에게 보다 유용한 경영성과 정보를 제공하는데 목표를 두고 있다. 또한 본 논문의 분석 결과는 기존 호텔 경영자들에게는 새로운 경영전략을 수립하는데 도움을 주고, 호텔의 신규 투자를 고려하는 투자자들에게는 중요한 투자 의사결정에 도움을 주고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 제주관광의 성장이 2009년~2016년까지 제주도내 특급관광호텔의 재무건전성에 어떤 변화를 가져왔는지 분석하여 경영자와 투자자에게 유용한 정보를 제공하는 것이다. 제주도내 숙박시설은 소규모 민박, 여관, 호스텔부터 대규모 특급관광호텔 등 다양하게 존재하지만, 대부분 중·소규모 숙박시설들의 재무정보는 대외적으로 공시되지 않아서 해당 재무정보를 입수함에 제약이 있다. 공시되는 재무정보가 가용한 제주도내 숙박시설들은 대부분 자산 규모가 크고 주식회사 형태의 특급관광호텔들이다. 이에 본 연구에서는 제주도내 관광객 증가 이전부터 영업을 해오고 있는 9개의 특급관광호텔들의 2009년부터 2016년까지의 재무비율을 연구 범위로 선정하였다. 재무비율은 호텔의 자산 및 부채 등 재무적 특성에 대한 고려와 선행연구에서 주로 연구되었던 안정성비율, 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율 14개를 선정하였다. 다만 호텔의 경영성과를 관리하고 분석함에 있어 중요한 변수인 ADR, REVPAR, 객실점유율 등은 개별 호텔의 영업 기밀사항이자 대외적으로 공시가 되지 않기 때문에 분석대상에서 제외하였다.

연구방법은 정량적 방법을 사용하였다. 제주도내 특급관광호텔들의 2009년부터 2016년까지의 재무비율분석은 금융감독원 전자공시시스템(www.dart.fss.or.kr)에서 공시되는 재무제표를 기초로 하여 한국신용평가정보(<http://kisline.co.kr>)에서 적용하는 분석방법에 의하여 처리하였고, 평균재무비율의 산정을 위해서는 수집된 자료의 통계처리는 Excel을 이용하였으며, 재무비율에서의 평균은 단순평균값(Mean)을 적용하였다.

II. 이론적 고찰

1. 제주관광의 수요변화와 제주도내 호텔객실의 공급변화

1) 제주관광의 수요변화

(1) 제주관광의 수요변화

제주도는 생물권보전지역, 세계자연유산, 그리고 세계지질공원 인증에 이어 세계7개 자연경관에 선정됨에 따라 제주도에 대한 주변국의 인식이 높아지면서 내·외국인 관광객이 크게 증가하여 제주 관광이 호황을 보이고 있다.¹⁶⁾

제주 방문 내국인과 외국인 관광객 수는 2009년 652만 명에서 2016년 1,585만 명으로 해당기간 동안 143% 증가하였다. 내국인 관광객의 경우, 2009년 589만 명에서 2016년 1,225만 명으로 총 636만 명이 증가하였으며, 외국인 관광객의 경우, 동 기간에 63만 명에서 360만 명으로 5.7배나 급증하였다. 그 결과, 외국인 관광객 점유율이 2009년 9.7%에서 2016년 22.7%로 확대되었다. 하지만, 2016년 제주 관광객 1,585만 명중 내국인 관광객이 1,225만 명으로 77.3%를 차지하고 있다.

<표 2-1> 연도별 제주도 관광객

(단위: 명, %)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
내국인	5,891,584	6,801,301	7,695,339	8,010,304	8,517,417	8,945,601	11,040,135	12,249,959
외국인	632,354	777,000	1,045,637	1,681,399	2,333,848	3,328,316	2,624,260	3,603,021
전체 관광객	6,523,938	7,578,301	8,740,976	9,691,703	10,851,265	12,273,917	13,664,395	15,852,980
관광객 증가율		16.2	15.3	10.9	12.0	13.1	11.3	16.0

자료: 제주특별자치도 관광협회(2017) '연도별 관광객 내도현황'

16) 김형기·문경중·이성호(2014). 제주도의 관광수요 예측과 대응, 『한국지역개발학회지』, 제25권, p.132

(2) 국내관광객 제주관광 수요변화

제주도를 방문하는 내국인 관광객은 주로 휴양 및 관광과 레저와 스포츠 등을 즐기기 위해 방문하는 것으로 파악되었다.¹⁷⁾ 이러한 휴양·관광과 레저·스포츠를 즐기는 내국인 관광객의 증가는 크게 두 가지 요인에서 그 이유를 찾아볼 수 있는데, 첫째, 제주와 국내 대도시들을 연결하는 저비용항공사의 취항과 둘째, 제주올레와 같은 새로운 관광상품의 등장이다. 저비용항공사의 등장은 제주관광의 가격인하효과를 가져오게 되는데, 2006년 제주항공이 김포-제주 노선, 2008년에 진에어와 에어부산, 2009년 이스타항공 그리고 2011년 마지막으로 티웨이항공사의 취항으로 제주로의 접근비용이 크게 감소되었다. 국민소득과 여가시간의 증가로 인해 건강에 대한 관심이 높아지면서 2007년 전후로 웰빙문화가 확산되었고, 등산과 트레킹을 즐기는 인구가 급격히 증가하였다. 제주올레가 2007년 처음으로 소개되었고 제주올레 관광을 위해 방문하는 관광객 수는 큰 폭으로 증가하게 되었다.(최병길 2014)¹⁸⁾

(3) 외국인관광객 제주관광 수요변화

제주도는 중국과 일본에 비해 자연 및 문화적 환경이 다르고 접근성이 좋기 때문에 중국인과 일본인에게 높은 매력성을 갖고 있다.

2016년 제주를 방문한 외국인 관광객 360만 명 중 중국인 관광객은 306만 명으로 약 85% 비중을 차지하였다. 2009년 26만 명을 기록하였던 중국인 관광객의 급증¹⁹⁾은 제주에 대한 인지도 상승, 제주-중국 간의 국제노선 확충, 국제크루즈선 입항 증가 등을 통한 접근성 개선에 기인하였다. 제주는 중국 동부 주요도시에서 2시간 이내에 도달할 수 있어 근거리 해외여행지로서의 매력성이 높고, 또한 무사증 입국허용(2008년 2월부터 시행)으로 국내 여타 지역에 비해 입국절차가 간편한 것도 유인요인으로 작용하고 있다.(신왕우, 2015)²⁰⁾ 하지만 무엇보다도

17) 제주특별자치도 관광협회(2017). '연도별 관광객 내도현황'

18) 최병길(2014). 관광목적지로서 제주관광의 라이프사이클에 관한 연구, 『관광레저연구』, 제26권, p.89-93

19) 김대호 (2013). 중국인의 제주관광 수요증가에 따른 지역경제파급효과 추정에 관한 연구, 제주대학교 대학원, 박사학위 논문

20) 신왕우(2015). 제주관광 숙박시설 수급의 문제점과 대응방안, 『제주관광학연구』, 제 18권, p.128-136

중국경제의 고도성장으로 인해 중국인들의 1인당 국민소득 증가하였고, 이는 중국인의 해외여행 증가로 이어졌는데, 앞서 기술했던 제주도의 매력적 특성과 제주-중국 간의 접근성 개선 등으로 제주도 방문 중국인 관광객이 크게 증가했다.

그러나 제주를 방문하는 일본인 관광객은 지속적으로 감소하여 2009년 183,168명에서 2016년 47,997명으로 줄었고, 2016년 전체 외국인 관광객 가운데 비중이 1.3%에 그쳤다.

<표 2-2> 연도별 중국인 관광객

(단위: 명, %)

년도	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
중국관광객	258,414	406,164	570,247	1,084,094	1,812,172	2,859,092	2,237,363	3,061,522
중국관광객증가율		57%	40%	90%	67%	58%	-22%	37%

자료: 제주특별자치도 관광협회(2017) '연도별 관광객 내도현황'을 연구자 재구성

관광대상으로서의 매력과 내국인의 웰빙(Well-Being)에 대한 선호 그리고 중국 경제가 꾸준히 성장한다고 볼 때, 향후 제주를 방문하는 내·외국인 관광객은 지속적으로 증가할 것으로 전망되나, 제주 신공항 완공 전까지 제주국제공항의 수용력의 한계 등으로 그 증가폭은 둔화될 것으로 예상된다.

2) 제주도내 호텔객실의 공급 변화

(1) 제주도 관광객의 숙박시설 이용행태

내국인 관광객의 숙박시설 이용행태는 제주관광공사(2016년)가 실시한 제주특별자치도 방문관광객 실태조사에서 개괄적으로 볼 수 있다. 내국인 관광객은 주로 휴양펜션·게스트하우스 이용을 선호했으며, 2014년과 2015년의 휴양펜션·게스트하우스 이용율이 약 38.6%로 높게 나타났다. 다음으로 일반호텔과 콘도·리조트 이용율이 높은 것으로 나타났다. 반면에 관광호텔 이용율의 경우,

2014년과 2015년 각각 3.5%, 7.9%에 그쳤다. 이렇게 내국인 관광객들이 휴양펜션, 게스트하우스 그리고 휴양콘도를 선호하는 성향은 제주를 방문하는 내국인 관광객들 대부분이 휴양과 관광 그리고 레저와 스포츠를 여행목적으로 두고 있기 때문인 것으로 분석된다.

<표 2-3> 내국인 관광객 제주지역 숙박시설 이용행태

(단위 :%)

구분	2014	2015
관광호텔	3.5	7.9
호텔	17.6	18.7
모텔/호스텔	8.5	7.0
게스트하우스	14.6	20.8
펜션	22.3	17.8
콘도/리조트	19.1	14.5
친척/친구 집	9.7	8.3
기타	4.8	4.9

자료 :제주특별자치도 관광공사(2016. 3) ‘2015 제주특별자치도 방문관광객 실태조사’ p65

제주를 방문한 외국인 관광객들은 주로 관광호텔과 호텔 이용을 선호했으며, 2015년 기준 관광호텔과 호텔에 대한 이용점유율은 각각 43.9%, 29.5%로 총 73.4%로 나타났다. 이는 내국인 관광객이 선호했던 휴양펜션·게스트하우스의 이용행태와는 다르게 나타났다. 외국인 관광객의 대부분을 차지하고 있는 중국인 관광객의 숙박시설 이용선호도에 대한 조사한 결과²¹⁾에서도 중국인 관광객의 74% 정도가 호텔을 선호하는 것으로 나타났다.

21) 정승훈·고태호·윤동구(2015). 제주지역 관광숙박시설 수요공급분석을 위한 기초연구 『제주발전연구원』, p.130 재인용

<표 2-4> 외국인 관광객 제주지역 숙박시설 이용행태

(단위 :%)

구분	2014	2015
관광호텔	34.9	43.9
호텔	28.0	29.5
모텔/호스텔	6.5	8.0
게스트하우스	11.2	12.8
펜션	5.9	3.7
콘도/리조트	10.1	7.1
친척/친구 집	1.3	1.7
기타	2.2	1.2

자료 : 제주특별자치도 관광공사(2016. 3) '2015 제주특별자치도 방문관광객 실태조사' p254

(2) 제주도내 호텔객실의 공급변화

제주를 방문하는 국내·외 관광객의 지속적 증가로 인해 숙박시설 투자심리가 확대되었고, 외국인 관광객 유치 확대와 관광산업 발전 및 경쟁력 강화를 목적으로 2012년 '관광숙박시설 확충을 위한 특별법' 제정으로 인해 숙박시설 조성 규제가 완화되면서 제주도내 숙박시설이 증가하게 되었다.

숙박시설은 관련법령에 따라 다양한 형태가 존재한다. 관광진흥법에 의한 관광 숙박시설에는 관광숙박업²²⁾, 관광객이용시설업²³⁾, 관광편의시설업²⁴⁾이 있고, 공중위생관리법에 의한 숙박시설은 일반숙박업과 생활형숙박업²⁵⁾으로 구분된다. 그 외에도 농어촌정비법에 의한 숙박시설과 산림문화·휴양에 관한 법률에 의한 숙박시설, 그리고 청소년활동진흥법에 의한 숙박시설 등이 있다. 2016년 기준 제주도내 숙박시설은 관광숙박업 386개소(27,836실), 휴양펜션업 84개소(724실)²⁶⁾,

22) 호텔업과 휴양콘도미니엄업으로 구분하고 있고, 호텔업에는 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호텔업, 의료관광호텔업이 있음.

23) 야영장업이 있는데, 일반야영장업과 자동차야영장으로 구분됨.

24) 관광펜션업, 한옥체험업, 외국인관광 도시민박업으로 구분됨.

25) 생활형숙박업은 종래 부동산 임대업으로 등록되어 있고, 취사시설이 설치되어 운영 중이던 오피스텔이나 서비스드 레지던스등을 숙박업으로 전환이 가능하도록 2012년 1월 공중위생관리법 시행령을 개정하였음.

26) 2014년 12월 기준 수치임.

일반·생활숙박업 796개소(20,976실), 농어촌민박 2,357개소(8,259실)²⁷⁾ 등 총 3,623 개소(57,795실)로 추정되고 있다.²⁸⁾ 제주도내 숙박시설 3,623 개소(57,795실) 중 관광숙박업 386개소(27,836실)과 일반·생활숙박업 796개소(20,976실)은 각각 48.2(객실수 기준)%와 36.3%(객실수 기준)를 차지하고 있고, 총 84.5%(객실수 기준)의 비중을 보이고 있다.

먼저 관광숙박업 공급변화를 살펴보면, <표 2-5> 제주 관광숙박업 현황에서 보듯이 관광숙박업체 수는 2010년 109개에서 2016년 말 현재 386개로 2.54배 증가하였으며, 객실 수는 2010년 12,942실에서 27,836실로 1.15배 증가하였다. 특히 2012년 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 실시와 제주 관광객 증가로 인해 관광숙박시설 사업승인 건수는 2012년 94개소 6,686실, 2013년 137개소 7,551실, 2014년 111개소 10,016실 그리고 2015년 94개소 8,533실로 급증하였다.²⁹⁾ 숙박업 형태별 변화를 보면 가족호텔과 호스텔의 공급이 급증하였다. 특히 호스텔은 관광진흥법 상 개별관광객을 위한 게스트하우스 형태의 숙박시설로 저렴한 민박과 고가 관광호텔의 중간 수준의 관광숙박시설로 운영되면서 실속형 관광객들의 수요를 충족시키고 있다. 또한 최소 20실의 객실과 공동 편의시설을 갖추면 허가요건이 충족되기 때문에 투자자 입장에서도 상대적으로 부담이 적어 비교적 짧은 기간에 대규모 공급이 이루어지고 있다.(최병길 2016)³⁰⁾ 앞서 국내관광객 제주관광 수요변화에서 휴양과 관광의 여행목적의 개별관광객과 가족관광객의 비중이 계속 증가하고 있으며 이러한 가족호텔과 호스텔에 대한 수요는 앞으로 증가할 것으로 예상된다.

제주도내 관광호텔은 2010년 50개소 6,664객실에서 2016년 118개소 12,643객실로 5,979개 증가하였는데, 2013년 9개소 654객실, 2014년 26개소 2,298객실, 2015년 18개소 1,883객실, 2016년 11개소 942객실 공급이 이루어졌다.

27) 2015년 12월 기준 수치임.

28) 제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) '2016년 12월말 관광숙박업, 일반숙박업 현황'

29) 제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) '2016년 12월말 관광숙박업 사업승인 및 등록현황'

30) 최병길(2016). 관광목적지 수명주기에 따른 제주관광의 공급변화, 『관광연구』, 제 31권 4호, p.142

<표 2-5> 제주도 관광숙박업 현황

구분	계		관광호텔		전통호텔		가족호텔		호스텔		소형호텔		휴양콘도	
	개소	객실	개소	객실	개소	객실	개소	객실	개소	객실	개소	객실	개소	객실
2010년	109	12,942	50	6,664	1	26	15	869	1	36			42	5,347
2011년	115	13,098	50	6,664	1	26	17	944	5	117			42	5,347
2012년	143	13,956	54	6,810	1	26	26	1,245	18	414			44	5,464
2013년	191	16,265	63	7,464	1	26	35	1,916	47	1,116			45	5,743
2014년	272	20,970	89	9,762	1	26	47	2,870	85	1,970			50	6,342
2015년	337	25,345	107	11,645	1	26	54	3,339	120	2,881			55	7,454
2016년	386	27,836	118	12,643	1	26	58	3,793	149	3,668	3	72	57	7,634

자료 :제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) ‘2016년 12월말 관광숙박업 등록현황’

<표 2-6> 제주도 특급관광호텔 현황

구분	계		특1급		특2급	
	개소	객실	개소	객실	개소	객실
2010년	17	4,133	12	3,626	5	507
2011년	17	4,129	12	3,622	5	507
2012년	16	4,021	12	3,622	4	399
2013년	17	4,308	11	3,445	6	863
2014년	28	5,730	15	4,236	13	1,494
2015년	30	6,139	16	4,472	14	1,667

자료 :제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) ‘2015년 통계연보’

제주도내 특급관광호텔은 2015년 12월말 기준 30개소 6,139실 규모인데, 전체 관광호텔 107개소 11,645실 대비 약 52.7%의 비중을 차지한다. 제주도내 특급관광호텔 공급이 호텔에 대한 투자의사결정 및 건축기간에 따르는 소요기간 등의 이유로 제주관광 성장이 이루어진 후 약 3~4년의 시차를 두고 이루어진 사

실이 확인되었고, 2010년부터 2015년까지 약 2,000여실의 증가분 중에서 2014년과 2015년에 각각 1,422실과 409실이 집중적으로 공급되었다.

2010년부터 2015년까지 관광숙박업의 증가된 객실 12,403실 중에서 특급관광호텔은 2,006실이 증가하여 약 16.2% 비중을 차지했다. 즉, 특급관광호텔의 객실 증가량은 전체 관광숙박업의 객실 증가량 대비 상대적으로 낮았으며, 반면에 중저가의 실속형 일반관광호텔, 호스텔 그리고 휴양콘도 등의 객실의 공급이 많이 이루어졌다. 이는 중국인 관광객과 실속형 내국인의 숙박수요에 대응하기 위한 중저가 위주의 숙박시설의 공급의 필요에 기인한 것으로 파악되었다.

제주도내 일반숙박시설은 2010년 616개소 12,523객실에서 2016년 796개소 20,976객실로 8,453개 증가하였는데, 2013년까지는 2010년과 비교하여 큰 변화가 없는 것으로 파악되었다. 하지만 일반숙박시설은 2014년 14,512실, 2015년 17,406실, 그리고 2016년에는 20,976실로 큰 폭의 객실 공급 증가가 이루어졌다.

<표 2-7> 제주도 일반숙박업 현황³¹⁾³²⁾

년도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
개소	616	641	657	651	713	753	796
객실	12,523	12,753	13,074	12,899	14,512	17,406	20,976

이는 2012년 1월 10일에 공중위생관리법을 개정하여 숙박업이 일반숙박업과 생활숙박업으로 구분되고, 해당 기간에 중국인 관광객 증가 등 중저가 숙박시설의 수요가 증대되면서 호텔을 개별 호실별로 구분하여 분양하는 분양형 호텔³³⁾의 공급이 급증한 이유이다.

31) 정승훈·고태호·윤동구(2015). 전개논문, p.53

32) 제주특별자치도 홈페이지 자료실(2016) '일반숙박시설현황'

33) 분양형 호텔은 아파트나 오피스텔처럼 분양 및 구분등기를 통해 객실별로 소유권을 부여하는 형태의 호텔임. 준공 후에는 전문운영사에 호텔의 운영·관리를 위탁하고, 운영을 통해 발생한 수익의 일부를 배분받는 수익형 부동산의 일종임. 공중위생관리법에서 생활숙박업으로 구분됨.

<표 2-8> 제주 분양형호텔 분양현황³⁴⁾

년도	제주시	서귀포시	전체
개소	13	19	32
객실	4,050	4,565	8,615

2009년 이후 제주관광이 성장하는 동안 제주도내 호텔공급 변화는 성장 초기에는 시장수요에 반응성이 높은 소규모의 호스텔, 가족호텔 중심의 공급이 주를 이루었으나, 제주관광의 지속적 성장, 숙박업에 대한 투자심리 형성, 2012년 관광숙박시설 확충을 위한 특별법 실시와 공중위생관리법 시행령 개정으로 인한 생활형숙박업 도입 등으로 인해 2014년부터 큰 규모의 관광호텔과 분양형 호텔들이 급증하였던 것으로 요약될 수 있다.

하지만 2015년부터 제주도내 숙박시설의 과잉공급을 우려하는 전망이 나타나기 시작하였다. 한국은행 제주본부(2015)에서는 제주지역 분양형 호텔의 급증배경 및 리스크점검 보고서를 통해 분양형 호텔의 사업승인건수 급증 및 공급으로 인해 제주도내 숙박업계에 부정적 영향을 미칠 것으로 예상하였고, 제주연구원(2015)에서도 제주지역 관광숙박시설 수요공급분석을 위한 기초연구에서 관광숙박업과 생활형숙박업 공급 증가로 인해 2018년부터 관광숙박업의 과잉공급 발생을 전망하였다. 또한 제주특별자치도 관광정책과는 ‘관광숙박시설 적정공급 종합대책 마련추진’이라는 보도자료 발표에서 숙박시설 건축요건 강화, 관광진흥기금 용자 한도액 및 횟수 축소 등을 통해 숙박시설 공급과잉 우려에 대응하고 있다.

34) 한국은행 제주본부 ‘최근 제주지역 분양형 호텔의 급증 배경 및 리스크 점검’, p.52 2015년 4월 기준 현황

2. 재무비율분석의 의의와 분류

1) 재무비율분석의 의의

재무비율은 대·차 계정과목을 상호 비교하여 기업의 안정성과 자산과 자본의 이용도나 수익성을 파악하는 것으로, 기업의 과거나 현재 상태를 분석하고, 미래에 대한 관리의 지표로 삼는 데 도움이 된다. 따라서 재무비율분석은 기업의 현재 재무상태와 손익상태를 파악하여 미래에 대한 기업의 방향을 제시하는 의사결정에 도움을 준다. 재무비율은 기업의 재무적 건강상태에 대한 신호 또는 징후를 제공하는 수단이다. 재무비율을 적절히 해석하여 추가적인 분석이 필요한 분야가 어디인지를 파악할 수 있다. 재무비율은 재무비율을 구성하는 계정과목에 대한 분석을 통하여 재무적 건강상태의 변화가능성을 파악하는 데 이용된다.(김시중·한승우 2004)³⁵⁾.

재무분석은 20세기 초 미국에서 은행이 자금신청자의 단기채무 상환능력을 판단하는 신용분석(credit analysis)의 수단으로 사용한 데서 비롯되었다. 그 후 경영학의 발달과 함께 재무분석은 전문적인 투자자들의 투자분석, 기업내부의 자체평가, 기업 인수·합병의 타당성 검토, 기업부실 예측 등 제반 목적을 달성하기 위한 수단으로 다양하게 이용되고 있다.(김철중 2016)³⁶⁾ 재무비율은 기업의 재무상태와 경영성과에 대해서 간단하면서도 이해하기 쉬운 여러 가지의 유용한 정보를 제공해 주면 반면, 그 자체로서 한계점과 문제점을 갖고 있다.(김동환·이재기 2002)³⁷⁾

재무제표를 기초로 한 비율분석은 자료의 수집이 용이하다는 장점을 갖는다. 또한 재무비율의 산출이나 해석에 특별한 기법이나 전문적인 지식을 필요로 하지 않기 때문에 손쉽게 이용할 수 있다는 장점을 지니고 있다. 또한 장부가치 기준의 회계자료를 절대금액으로 분석하지 않고 비율로 전환하여 분석함으로써

35) 김시중·한승우(2004). 『관광경영분석』, 백왕사, p.67-68, 해당 내용을 참고로 연구자 재구성

36) 김철중(2016). 『재무분석』, 한국금융연수원, p.4

37) 김동환·이재기(2002). 『현대경영분석』, 두남, p.76

장부가치의 한계성을 상대적으로 완화하는 장점도 있다. 반면에 재무비율분석³⁸⁾의 많은 장점에도 불구하고 한계점도 존재한다. 첫째, 기업의 이해관계자들은 기업을 평가할 때 기업의 미래가치에 더 관심을 갖는데, 재무비율분석의 대상은 주로 기업의 과거자료이다. 둘째, 각 기업마다 회계처리 방법이 다를 수 있기 때문에 경영성과 및 재무상태의 분석결과가 달라질 수 있다. 셋째, 비율분석의 비교기준이 되는 표준비율로 산업평균비율, 해당 기업의 과거평균비율, 일반적 경험비율, 경영정책상의 목표비율 등 이들 비율 중에서 어느 것을 선택해야 하고, 그 선택된 표준비율이 가장 적합한 비교기준이 되느냐의 문제점도 존재한다.(김철중 2016)³⁹⁾ 그러나 이러한 문제점과 한계점에도 불구하고 재무비율분석은 매우 유용한 분석으로 인식되고 활용되고 있다. 한계점은 본질적으로 재무자료가 갖고 있는 원천적인 속성의 문제이지 재무비율분석 자체의 문제점이라고 보기 어렵다.

과거의 재무분석은 주로 기업의 과거와 현재의 재무상태와 경영성과를 분석하는데 중점을 두었지만, 최근에는 미래의 현금흐름을 예측하여 새로운 투자안의 채택여부를 결정하고, 자금의 조달과 운용에 대한 재무계획 수립 및 통제⁴⁰⁾에 활용하는 등 미래 지향적인 입장을 중시하고 있다.(조동훈 2009)⁴¹⁾

2) 재무비율분석의 분류

재무비율은 재무제표의 관련성이 있는 두 항목간에 관계비율을 구하기 때문에 수많은 재무비율을 산출할 수 있다. 그러나 산출된 재무비율이 경제적 의미가 명확하여야만 그 분석의 유용성을 인정받을 수 있기 때문에 제한된 비율들만 사용되고 있다.(강길환 2008)⁴²⁾

38) Horrigan, J. O (1968) "Some Empirical Bases of Financial Ratio Analysis," The Accounting Review, (40)3 p.558-568

39) 김철중 (2016). 전제서, p.15~19, 해당 내용을 참고로 연구자 재구성

40) A.C. Lee, ·J. C. Lee·C. F. Lee(2009). Financial Analysis, Planning & Forecasting: Theory and Application, Danvers. Maine : World Scientific Publishing.

41) 조동훈(2009). 『호텔회계원리』, 한울출판사, p.421

재무비율은 여러 분류방법이 있지만, 분석자료에 의한 분류, 분석방법에 따른 분류 그리고 이용목적에 따른 분류로 구분할 수 있다. 첫째, 분석자료에 의한 분류는 이용되는 재무제표의 원천에 따라 재무상태표비율(정태비율), 손익계산서비율(동태비율) 그리고 혼합비율로 구분된다. 둘째, 분석방법에 따른 분류에서는 관계비율과 구성비율로 구분된다. 관계비율은 재무제표상의 특정항목과 상호 밀접하게 관계되는 다른 항목과의 비율을 백분율 또는 회전속도로 표시하며 기업의 경영상태와 성과를 측정·판단하는 데 사용되는 방법이다. 구성비율은 각 구성항목을 총액에 대비하여 그의 구성관계를 백분율로 표시하여 그 대상항목의 크기나 중요성을 결정하는 방법이다. 셋째, 이용목적에 따른 분류는 기업의 이해관계자들이 의사결정을 하는 필요한 정보를 제공함에 있어 이용목적에 따라 분류하는 것으로 안정성비율, 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율, 생산성비율 등으로 구분하여 설명하고 있다.

관광경영분석⁴³⁾에서는 여러 재무비율 분석방법 중에서 이용목적에 따른 분류에 따른 안정성비율, 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율, 생산성비율로 주로 이용하고 있다.(김시중·한승우 2004)⁴⁴⁾. 본 연구에서도 호텔기업의 재무비율분석을 위해 이용목적에 따른 분류에 의해 안정성비율, 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율로 구분하고 연구하였다.

(1) 안정성비율

안정성비율은 부채와 자기자본의 구성관계를 나타내는 비율로 부채조달능력과 장기적인 부채지급 능력을 평가하는 데 도움을 준다. 안정성 측정비율은 두 가지 측면에서 측정된다. 첫째는 부채와 자본의 관계를 검토하고, 둘째는 영업이익에 의한 금융비용의 지불능력을 살피게 된다. 안정성을 측정하는 대표적인 비율로는 부채비율⁴⁵⁾과 이자보상비율⁴⁶⁾을 들 수 있다.(김동욱·강인철 2012)⁴⁷⁾

42) 강길환(2008). 『현대경영분석 컨설팅』, 삼영사, p.57

43) J.A. Hales(2006). Accounting and Financial Analysis in the Hospitality Industry, Burlington, Maine : Elsevier Butterworth-Heinemann

44) 김시중·한승우(2004). 전계서, p.70

45) 부채비율 = 타인자본 / 자기자본

46) 이자보상비율 = 법인세차감전순이익 / 이자비용.

47) 김동욱·강인철(2012). 『증권투자론』, 대명

안정성비율은 경기변동에 대한 기업의 장기적인 대응능력을 측정하고자 하는 재무비율이다. 일반적으로 기업의 자본이 고정자산에 많이 투자되어 있을수록 경기변동에 대한 대응능력이 적다고 할 수 있다. 왜냐하면 투자자본이 고정자산에 많이 투자되어 있다는 것은 경기가 낮아질 경우 투자자본을 탄력적으로 운용할 수 없다는 것을 의미하기 때문이다. 기업의 안정성은 고정자산 투자액과 장기자본 조달액을 대비하여 분석한다. 왜냐하면 고정자산 투자액이 장기적이고 안정적인 자본조달원천으로 조달되었다면, 경기수준이 낮아져 탄력적인 자산운용이 어렵다 하더라도 기업의 위험도는 그리 크지 않을 것으로 볼 수 있기 때문이다.(김동환·이재기 2002)⁴⁸⁾

또한 안정성비율은 단기채무의 상환능력을 판정하기 위한 분석을 말한다. 채무를 상환하기 위해서는 상환에 충당할 수 있는 자산, 즉 현금 또는 쉽게 현금화할 수 있는 자산을 항상 보유하고 있어야 하는데, 대표적 비율로는 유동비율⁴⁹⁾을 들 수 있다.(김시중·한승우 2004)⁵⁰⁾ 유동비율의 경우, 별도의 유동성비율⁵¹⁾로 분류하기도 하나 본 연구 목적상 안정성비율로 분류 및 포함하였다.

(2) 수익성비율

일반적으로 기업의 수익성은 두 가지 측면으로 구분하여 측정하는데, 첫째는 제품의 생산 및 매출이라는 과정을 통하여 이익이 창출되므로 매출액에 비하여 이익이 어느 정도 얻어졌는가를 측정하고자 하는 매출액 대비 이익율이 있다. 둘째는 자본의 제공자들이 조달한 투입자본과 그들에게 귀속되는 이익을 대비하여 측정하고자 하는 여러 가지 투자수익율 등이 있다.

기업의 수익성은 기업의 존속과 성장 발전에 원동력이 된다. 수익성비율은 기업의 총괄적인 경영성과와 이익창출능력을 나타내며, 기업의 경영자, 채권자, 주주 및 종업원 등 주요 이해관계자집단들이 가장 중요시 여기는 비율이다.(김동환·이재기 2002)⁵²⁾

48) 김동환·이재기(2002). 전계서, p.64

49) 유동비율 = 유동자산 / 유동부채

50) 김시중·한승우(2004). 전계서, p.71

51) 강길환(2008). 전계서, p.99

52) 김동환·이재기(2002). 전계서, p.93

본 연구에서는 많은 수익성비율 중에서 호텔기업의 재무적 특성을 고려 시 보다 유의미한 비율들을 선정하였으며, 매출액영업이익율⁵³⁾, 매출액순이익율⁵⁴⁾, 총자본이익율⁵⁵⁾, 그리고 자기자본이익율⁵⁶⁾ 등을 포함하였다.

(3) 성장성비율

기업이 경쟁에서 살아남기 위해서는 계속 성장·발전하지 않으면 안 된다. 성장성비율은 기업규모, 경영성과 등의 전년대비 증가율을 말하며, 기업의 활동성과가 전년도와 비교하여 얼마나 증감하였는가를 나타내는 지표이다.(김시중·한승우 2004)⁵⁷⁾

성장성 비율을 측정할 때 주의하여야 할 점은 인플레이션이 큰 경우에는 실질성장율이 더 의미가 있다는 점과 산업의 특성이 경쟁구조, 제품수명주기 등 성장률에 영향을 미치는 요인에 대한 분석도 병행되어야 한다.(강길환 2008)⁵⁸⁾

본 연구에서는 여러 성장성 비율 중에서 호텔기업의 경영성과의 성장을 보여주는 매출액증가율⁵⁹⁾과 영업이익증가율⁶⁰⁾ 그리고 호텔의 기업규모 성장을 볼 수 있는 총자산증가율⁶¹⁾을 대상 비율로 선정하였다.

(3) 활동성비율

활동성비율은 기업경영을 분석할 때 자본 또는 그 운영형태로서의 자산이 얼마나 효율적으로 이용되고 있는가 하는 활용도를 측정, 분석하는 것이다. (김시중·한승우 2004)⁶²⁾ 활동성은 기업의 총자산 또는 개별적 자산의 영업에 대한 기여도를 표시하는 개념이다. 활동성의 측정방법은 매출액을 자산의 활용도를 측정하기 위한 자산항목으로 나누어 회전율로 산출한다.(강길환 2008)⁶³⁾

53) 매출액영업이익율 = 영업이익 / 매출액

54) 매출액순이익율 = 당기순이익 / 매출액

55) 총자본이익율 = 당기순이익 / 총자본

56) 자기자본이익율 = 당기순이익 / 자기자본

57) 김시중·한승우(2004). 전계서, p.79

58) 강길환(2008). 전계서, p.112

59) 매출액증가율 = (당기말 매출액-전기말 매출액)/ 전기말 매출액

60) 영업이익증가율 = (당기말 영업이익-전기말 영업이익)/ 전기말 영업이익

61) 총자산증가율 = (당기말 총자산-전기말 총자산)/ 전기말 총자산

62) 김시중·한승우(2004). 전계서, p.76

63) 강길환(2008). 전계서, p.112

본 연구에서는 여러 활동성 비율 중에서 호텔기업의 총자산과 자산 구성 중 주요 항목인 매출채권과 재고자산을 분석대상으로 선정하였으며, 유형자산의 경우 총자산 대비 유형자산의 비율이 70~80%⁶⁴⁾를 차지하기 때문에 총자산을 분석대상으로 선정하였으며, 분석대상 비율은 총자산회전율⁶⁵⁾, 매출채권회전율⁶⁶⁾ 그리고 재고자산회전율⁶⁷⁾이다.

재무비율 비교분석 중에서도 시계열적으로 분석하는 추세분석은 경영지침을 결정하기 위해 과거의 경영성과를 파악하여 미래 수익과 비용을 예측함으로써 손익을 예측한다. 재무비율의 추세를 이용한 분석방법은 과거 재무 및 영업상의 자료를 분석기간 동안 비교하는 것으로 시간의 경과에 따른 재무비율의 변동을 동태적으로 파악하여 기업의 경영상태와 재무적 강점과 약점이 어떻게 변화하고 있는가를 평가하는 방법이다.

본 연구에서도 2009년부터 2016년까지 제주도내 특급관광호텔의 재무비율 변화를 동태적으로 파악하고, 재무건전성의 강점과 약점이 어떻게 변화하고 있는지를 분석할 것이다.

3. 호텔 재무적 특성과 재무비율

호텔의 특징은 상품적 측면에서 다른 제조품과 달리 지역적 이동이 불가능하고, 생산과 소비가 동시에 이루어지기 때문에 저장에 불가능하고, 서비스에 의존하는 무형성을 띄고 있다.⁶⁸⁾ 호텔의 자산구성의 특징을 보면 유형자산의 투자와 회수 측면에서 다른 업종과 큰 차이를 보인다. 호텔기업이 영업행위를 하기 위해서는 토지의 확보를 통해 호텔의 입지를 선정하고, 그 위에 건물을 지어야 하며, 각 객실 내에는 필요한 비품과 집기를 들여놓아야 한다. (김미경·홍영택·신정

64) 조동훈(2009). 전계서, p.4

65) 총자산 회전율 = 매출액 / {(기초총자산 + 기말총자산) / 2}

66) 매출채권 회전율 = 매출액 / {(기초매출채권 + 기말매출채권) / 2}

67) 재고자산 회전율 = 매출액 / {(기초재고자산 + 기말재고자산) / 2}

68) 허향진·조문수(2011). 전계서, p.51

하·서정모·이수진 2013)⁶⁹⁾. 따라서 유형자산의 비율이 총자산의 70~80%에 이르고, 심지어 90%를 상회하는 경우도 있다고 한다.(조동훈, 2009)⁷⁰⁾ 호텔의 운영경비의 특징은 고객의 숫자와 상관없이 각 객실이나 식당, 로비를 비롯한 공공장소 등 시설유지를 위한 관리비, 감가상각비, 지급이자, 광고선전비, 보험료, 세금 등의 고정적 비용이 다른 산업에 비해 높은 편이다. 호텔은 물적 서비스도 중요하지만 인적서비스의 의존도가 높기 때문에 인건비에 대한 부담이 높다.

상기에 기술한 호텔의 재무적 특성을 볼 때, 높은 초기투자 부담, 과도한 고정자산 비중, 높은 고정경비 비중 그리고 높은 인건비 비중으로 요약될 수 있다. 또한 초기의 높은 투자금액을 조달하기 위해 자기자본뿐만 아니라 타인자본 즉 차입금에 대한 높은 의존도와 관련 금융비용 부담도 높은 특징을 보인다. 이러한 호텔의 재무적 특성은 자산의 효율적 활용, 과도한 고정비용의 문제, 효과적인 자산관리방식에 대한 문제점을 던지고 있다. 이러한 문제점들이 해결되어야 수익 목표를 설정하고 확보할 수 있기 때문이다.(천성용·김희정, 2012)⁷¹⁾

제주도내 호텔들은 목표시장(target markets)에 의해 분류해볼 때 상용호텔(commercial hotel)보다는 휴양지 호텔(resort hotel)로 볼 수 있다. 상용호텔은 대도시 상업지역에 입지하면서 사업상 목적으로 여행하는 고객뿐만 아니라 많은 단체관광객, 개별관광객 그리고 회의참석자들을 유치한다. 반면에 휴양지호텔은 주로 관광여행, 휴양, 레크리에이션 등의 휴양목적의 관광객을 주 고객층으로 한다. 또한 휴양지호텔은 상용호텔에 비해 계절성에 따른 성수기와 비수기, 주말 영업 편중에 따른 판매 불안정이 높은 편이다.⁷²⁾ 2015년 국내에서 발생했었던 메르스사태처럼 외부충격으로 인해 관광수요의 급변으로 인한 휴양지 호텔의 경영성과의 변동성은 상용호텔에 비해 더욱 심하다.

호텔의 재무적 특성과 제주도내 호텔의 영업특성을 고려할 때, 제주도내 호텔의 재무비율은 첫째, 자산 규모에 비해 매출액 규모가 크지 않아서 총자산회전율 또는 총자본회전율은 타 산업의 표준재무비율에 비해 상대적으로

69) 김미경·홍영택·신정하·서정모·이수진 2013. 『최신 호텔경영관리론』 백산출판사, p.78-79

70) 조동훈(2009). 전계서, p.4

71) 천성용·김희정 (2012). 전계논문, p.59

72) 허향진·조문수(2011). 전계서, p.59 내용 참고하여 연구자 재구성

낮을 것이며, 둘째, 시장 수요에 객실과 서비스를 탄력적으로 공급하는 것에 제약이 있기 때문에 시장 수요의 증가만큼 매출액성장을 또는 수익성비율의 대응적 증가에는 한계가 있고, 셋째, 외부환경 충격과 계절성에 민감하기 때문에 매출과 이익의 성장성과 수익성의 변동성이 커고, 넷째, 초기 높은 투자비용에 대한 부담으로 자금조달 측면에서 자기자본보다는 타인자본 조달을 통해 차입금 의존도와 부채비율이 높은 특성을 갖는다.

4. 호텔 재무비율분석에 관한 선행연구

본 연구는 특급관광호텔의 재무비율의 변화 및 변화원인에 대한 분석을 통해 특급관광호텔의 재무상태와 경영성과를 파악하고, 이를 통해 경영자와 기타 이해관계자들에게 경영 및 투자의사결정 등에 유용한 정보를 제공하는데 그 목적이 있다. 이러한 특급관광호텔의 재무제표를 이용한 재무비율에 대한 분석을 위하여 아래와 같은 선행 연구를 참고하였다.

최근 국내의 특1급 호텔과 특2급 호텔의 재무제표를 이용한 재무비율 비교분석에서는 안정성지표, 수익성지표, 성장성지표, 그리고 활동성지표로 분류하였다. 안정성지표에서는 유동비율, 당좌비율, 부채비율, 자기자본비율을 비교하였고, 수익성지표에서는 매출액순이익율, 총자산순이익율, 자기자본순이익율, 이자보상비율을 활용하여 비교하였다. 활동성지표에서는 총자산회전율, 고정자산회전율, 재고자산회전율, 매출채권회전율을 활용하였고, 성장성지표에서는 총자산증가율, 자기자본증가율, 매출액증가율, 당기순이익증가율을 활용하여 비교하였다. (천성용·김희정 2012)⁷³⁾ 또한 전국과 제주도 특1급호텔간의 재무비율 비교분석에서 안정성지표, 수익성지표, 성장성지표, 그리고 활동성지표로 분류하였다. 안정성지표에서는 유동비율, 부채비율, 차입금의존도, 영업이익대비이자보상비율을 비교하였고, 수익성지표에서는 매출액영업이익율, 매출액순이익율, 총자산순이익율, 자기자본순이익율, 영업현금흐름비율을 활용하여 비교하였다. 성장성·활성

73) 천성용·김희정(2012). 전개논문, p.60

성지표에서는 매출액증가율, 영업이익증가율, 당기순이익증가율, 총자산증가율, 총자산회전율을 활용하여 비교하였다.(양리나·김시중 2014)⁷⁴⁾

호텔경영특성과 911테러, SARS, 서브프라임 모기지 사태와 같은 다양한 외부 충격을 고려하여 호텔기업의 경영성과 차이분석을 실시하였고. 호텔 등급, 운영 형태, 체인유무, 외부환경에 의한 충격 시점 이전과 이후의 호텔 경영성과 차이를 재무비율을 통해서 분석하였다.(김수정 2013)⁷⁵⁾ 서울의 한 특급호텔의 재무제표와 재무비율 분석을 통해서 고정자산 감소, 정확하고 객관적인 장기투자 계획 수립 그리고 사채 감소에 대한 필요성을 제기하였다.(이미혜 2004)⁷⁶⁾

관광기업과 제조업간의 재무비율 차이를 분석하였고, 안정성비율과 활동성비율에서 유의미한 차이가 있음을 발견하였다.(조아진·김현준·설훈구 2015)⁷⁷⁾

미국 숙박산업의 재무담당 임원 500명들을 대상으로 설문조사를 통해 호텔의 재무비율들에 대한 중요도를 파악하였다. 유동성비율(liquidity ratios), 지급여력비율(solvency ratios), 활동성비율(activity ratios), 수익성비율(profitability ratios), 생산성비율(operating ratios)의 5개 범주로 구분하여 해당 범주내의 개별 재무비율에 대하여 5점 척도를 활용하여 중요도를 부과하였다. 유동성비율에서는 매출채권회전율과 매출채권회수기간을 가장 중요하게 고려하고 있었으며, 지급여력비율은 5개 범위의 비율들 중에서 상대적 중요성이 낮게 나타났으며, 그 중 부채비율이 다른 지급여력비율들 중에서는 가장 높게 나타났다. 활동성비율은 미국 숙박산업의 재무담당 임원들이 중요한 비율로 뽑았으며, 그 중 유료객실점유율, 객실당 평균고객수, 종업원 이직율등이 상위에 위치했다. 수익성비율의 많은 개별 비율들이 높은 점수를 기록했으며, 매출액순이익율, 매출액영업이익율이 중요한 비율로 파악되었다. 생산성비율은 대부분 재무담당 임원들이 가장 핵심적인 재무비율로 뽑았으며, 특히 ADR, REVPAR, 인건비 등이 상위 순위를 차지했다. 종합적으로 볼때, 미국 숙박산업의 재무담당 임원들은 5개 재무비율들 중 생산성비율을 가장 중요한 비율로 뽑았으며, ADR, REVPAR, 객실점유율, 인건비, 그리고 매출액순이익율이 전체 재무비율들 중 상위 5개 비율로 나타났다.(A.J Singh,

74) 양리나·김시중(2014). 전계논문, p.126

75) 김수정(2013). 전계논문, p.156-158

76) 이미혜(2004). 관광기업의 재무분석에 관한 연구, 『문화관광연구』, 제6권 제3호, p.16

77) 조아진·김현준·설훈구(2015). 전계논문, p.3159~3160

Raymond S. Schmidgall 2002)⁷⁸⁾

파키스탄 호텔 중 2개의 대형 호텔인 세레나 호텔과 메리어트 호텔의 2011년과 2012년 재무제표와 각 재무비율에 대한 비교·분석이 이루어졌다. Muhammad Ashar와 Asdullah Zohaib-ur-Rehman는 해당 연구에서 유동비율, 당좌비율, 순운전자본, 매출순이익율, 총자산순이익율, 재고자산회전율, 고정자산회전율, 부채비율, 자기자본비율, 이자보상비율에 대해서 비교·분석하였다. (Muhammad Ashar, Asdullah Zohaib-ur-Rehman 2015)⁷⁹⁾ 그리고, 중급규모 호텔과 모텔 영업의 수익성에 영향을 미치는 요소에 대해 분석한 결과 영업이익, 총자산순이익율, 객실영업이익, 식음료 영업이익이 체인협약과 정의 상관관계가 있음을 밝혔다.(VanDyke 1985)⁸⁰⁾ 호텔기업의 운영형태별 경영성과 차이 분석 결과, 체인경영호텔, 프랜차이즈호텔, 단독호텔에 따라 객실매출과 수익성에 있어 차이가 없다는 것을 밝혔다.(Dev & Brown 1991)⁸¹⁾

현대산업에서 숙박, 음식, 항공, 위락 등 4개의 분야에 대한 재무비율들의 통계적 의미 차이를 분석하였다. 수익성비율에서는 매출액순이익율, 총자산순이익율, 그리고 자기자본순이익율을 비교·분석하였으며, 안정성비율에서는 부채비율, 이자보상비율 등을 비교·분석하였고, 활동성비율 분석에서는 재고자산회전율, 총자산회전율, 매출채권회수기간을 비교하였다. 마지막으로 시장가치분석에서는 주가수익비율과 주가순자산비율을 비교·분석하였다.(Woo Gon Kim , Baker Ayoun 2005)⁸²⁾ 또한 미국의 호텔과 레스토랑의 재무비율 비교분석

78) A.J Singh · Raymond S. Schmidgall(2002). Analysis of financial ratios commonly used by US lodging financial executives, *Journal of Leisure Property*, Vol. 2

79) Muhammad Ashar · Asdullah Zohaib-ur-Rehman(2015). A Comparative Study on Financial Performance of Hotel Industry in Pakistan (Sarena Hotel & Marriot Hotel), *Journal of Tourism , Hospitality and Sports*, Vol.8

80) VanDyke, T.L(1985). An Exploratory Study of Key Variables Affecting Profitability in the Lodging Industry. Unpublished Doctorial Dissertation. Department of Hotel, Restaurant and Institutional Management. Virginia Polytechnic Institute and State University. Blacksburg. V.A

81) Dev, C.S & Brown, J.R. (1991). Franchising and Other Operating Arrangement in the Lodging Industry. *Hospitality Research Journal*, 14(3) pp23-41

82) Woo Gon Kim · Baker Ayoun (2005) "Ratio Analysis for the Hospitality Industry: A cross Sector Comparison of Financial Trends in the Lodging, Restaurant, Airline and Amusement Sectors," *Journal of Hospitality Financial Management*: Vol. 13 : Iss. 1, Article 26.

에서, 유동성비율, 지급여력비율, 수익성비율, 활동성비율 등 총 15개 구체적 재무비율을 활용하였다.(김동진 2006)⁸³⁾

기업의 재무상태나 경영 성과를 평가하고 예측하는 것은 기업이나 투자자 모두에게 매우 중요하고 필수적인 과정으로 기업의 재무특성을 파악하고 이를 통하여 경영성과를 평가하기 위한 연구가 활발히 진행되어 왔다. 재무특성의 파악을 위해서는 재무제표 상의 다양한 재무비율을 이용하는 방법이 대표적인데, 상기에서 기술된 호텔 관련 재무비율 비교·분석에 관한 국내외 선행연구들에서도 재무비율을 활용하여 호텔의 재무상태 및 경영성과를 분석하고 관리하고 있음을 볼 수 있다. 특히 앞서 기술했던 A.J Singh · Raymond S. Schmidgall의 2002년 연구에서는 대외적으로 가용한 재무제표를 이용한 재무비율 분석한 접근 방법이 아니라, 실제 호텔의 재무담당 임원들이 실제 관리 및 활용하고 있는 재무비율들과 그 재무비율들의 상대적 중요성에 대해서 설문 조사하여, 많은 재무비율들 중에서 미국호텔에서 실제로 중점을 두고 관리하는 비율들이 무엇인지 제시되었고, 타 선행연구에서와 달리 ADR, REVPAR, 객실점유율, 인건비 등의 생산성비율에 대한 관리의 중요성을 보여주었다.

본 연구의 연구대상은 2009년부터 지속적으로 증가하고 있는 제주 관광객 증가 즉 시장 수요의 증가로 인해 제주도내 특급 관광호텔의 재무상태와 경영성과에 어떠한 변화가 있었는지 확인하고 분석하는 것이다. 이에 선행 연구들에서 활용되었던 여러 재무비율들 중에서 특히 호텔의 수익성과 성장성에 관련된 재무비율들에 대해 보다 더 심층 분석할 필요가 있다. 물론 안정성 비율과 활동성 비율에 대해서도 살펴볼 것이다.

83) Dong Jin Kim (2006) "A Comparative Study of Financial Ratios between Hotels and Restaurants," *International Journal of Tourism Science*: Vol. 6, Number 1, pp95-106

Ⅲ. 연구 설계

1. 연구대상과 자료수집방법

본 연구에서는 관광객 증가 이전부터 제주도내에서 영업을 해오고 있는 9개 특급관광호텔을 대상으로 2009년부터 2016년까지의 재무비율을 산정 및 분석하였다. 제주지역의 9개 특급 호텔의 재무제표는 금융감독원의 전자공시 시스템 (<http://dart.fss.or.kr>)을 통하여 공개된 각 호텔별 감사보고서를 기초로 자료를 수집하였다. 재무비율분석은 일반적이고 객관적인 회계처리에 의한 재무제표를 기초로 하여 한국신용평가정보(<http://kisline.co.kr>)에서 적용하는 분석방법에 의하여 처리하였다. 평균재무비율의 산정을 위하여 수집된 자료의 통계처리는 Excel을 이용하였으며, 재무비율에서의 평균은 단순평균값(Mean)을 적용하였다.

<표 4-1> 분석대상 제주 특급관광호텔

구분	등급	호텔명
기존 호텔	특1급, 특2급	라마다플라자제주호텔, 메종글래드 제주, 서귀포 KAL호텔, 제주오리엔탈호텔, 제주퍼시픽호텔, 제주KAL호텔, 하얏트리젠시 제주 ⁸⁴⁾ , 호텔하나, 해비치호텔앤드리조트 ⁸⁵⁾ (이상 9곳)

84) 하얏트리젠시 제주호텔과 호텔하나의 경우, 재무정보가 2012년부터 가용하여 재무비율 분석 시 2012년부터 포함되었다.

85) 본 연구의 목적상 2009년 이전부터 계속해서 영업을 영위한 특급관광호텔의 재무비율 변화를 분석하기 위함이므로 2009년 이전부터 영업 중인 특급관광호텔들을 대상으로 선정하였다. 또한 롯데호텔 제주와 호텔신라 제주는 두 호텔 모두 제주 사업장만의 재무정보 입수가 가용하지 않아 연구대상에서 제외하였다.

2. 변수의 정의 및 선정

일반적 재무비율 차이분석 연구에서는 한국은행의 기업경영분석과 한국산업은행의 기업재무분석에서 산업표준비율로 사용되고 있는 여러 재무비율들이 활용된다. 본 연구는 특급관광호텔의 재무비율 차이분석을 위한 것이기 때문에 특급호텔의 재무비율 차이분석에 관한 연구(천성용·김희정 2012)⁸⁶⁾와 제주지역 호텔 및 컨벤션센터 재무비율 분석 연구(양리나·김시중 2014)⁸⁷⁾ 그리고 호텔등급, 운영형태, 체인유무 등에 따른 재무비율 차이연구(김수정 2013) 등의 선행연구에서 활용된 재무비율들을 분석대상 변수를 선정함에 있어 참고하였다. 또한 본 연구는 지속적으로 증가하고 있는 제주 관광객 증가가 제주도내 특급 관광호텔의 재무상태와 경영성과에 어떠한 변화를 가져왔는가를 확인하고 분석하는 데 의의가 있기 때문에 여러 재무비율들 중에서 특히 호텔의 수익성과 성장성에 관련된 재무비율들을 보다 더 심층 분석할 필요가 있다. 다만 호텔의 경영성과를 관리하고 분석함에 있어 중요한 변수인 ADR, REVPAR, 객실점유율 등은 분석대상에서 제외되었다. 왜냐하면, 해당 비율들은 호텔기업들의 영업기밀사항이며, 대외적으로 공시되는 자료를 통해 입수될 수 없기 때문이다.

호텔의 자산 및 부채 등 재무적 특성에 대한 고려와 선행연구에서 가장 많이 신뢰를 가지고 있는 안정성비율, 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율 14개를 분석대상 변수로 선정하였으며, 선정한 재무비율의 특성과 종류는 아래의 <표 4-2> 분석대상 재무비율과 같다.

86) 천성용·김희정(2012). 전계논문, p.60

87) 양리나·김시중(2014). 전계논문, p.126

<표 4-2> 분석대상 재무비율

구분	비율의 의미	재무비율	산식
안정성	기업의 단기적 지급 능력 및 타인자본 의존에 따른 장기적 지급능력 측정	유동비율 부채비율 차입금의존도 이자보상비율	유동자산/유동부채 부채총계/자기자본 차입금/총자산 법인세차감전순이익/이자비용
수익성	기업의 종합적 경영성과 측정	매출액영업이익율 매출액순이익율 총자산순이익율 자기자본순이익율	영업이익/매출액 당기순이익/매출액 당기순이익/총자산 당기순이익/자기자본
성장성	기업의 경영규모나 성과의 증가와 성장 가능성 측정	매출액증가율 영업이익증가율 총자산증가율	(당기매출액-전기매출액)/전기매출액 (당기영업이익-전기영업이익)/전기영업이익 (당기말총자산-전기말총자산)/전기말총자산
활동성	기업이 보유하고 있는 자산들의 효율적 활용 정도 측정	총자산회전율 매출채권회전율 재고자산회전율	매출액/((기초총자산+기말총자산)/2) 매출액/((기초매출채권+기말매출채권)/2) 매출액/((기초재고자산+기말재고자산)/2)

자료 : 한국금융연수원(2016) '재무분석'

IV. 분석결과

1. 제주도내 특급관광호텔 재무비율 분석결과

1) 안정성 재무비율

단기채무에 충당할 수 있는 유동자산을 평가하여 호텔의 단기지급능력을 판단할 수 있는 대표적인 지표인 유동비율은 2009년 265.3%에서 2016년 74.6%로 감소하였다. 일반적으로 유동비율이 높다는 것은 단기채무지급능력이 양호하기 때문에 안정성이 높아 유리하나, 유동자산은 대체로 운용에 따른 수익성이 낮기 때문에 과도한 유동성 보유가 반드시 바람직한 것은 아니다.(강길환 2008)⁸⁸⁾ 하지만 2015년과 2016년 모두 과거에 비해 낮은 수치를 보이고 있어 호텔 경영자는 단기유동성 관리에 보다 주의를 기울여야 할 것이다.

장기채무 상환능력을 보여주는 지표인 부채비율은 2009년 126.4%에서 2016년 99.9%로 감소하여 26.5%만큼 개선된 것으로 나타났다. 호텔의 재무구조 특징을 고려할 때 높은 수준의 부채비율이라고 할 수는 없지만, 일반 제조업의 표준부채비율과 비교 시 조금 높은 수준이다. 일반적으로 부채비율은 100%이하가 되는 것이 이상적이라고 판단한다.(강길환 2008)⁸⁹⁾ 해당 분석기간동안 경영성과 개선으로 인해 차입금 상환과 이익잉여금의 증가로 부채비율이 감소한 것으로 분석된다.

차입금의존도는 2009년 34.4%에서 2016년 26.5%로 감소하여 개선되었다. 차입금의존도의 개선 원인은 해당 분석기간동안 추가 차입을 통한 신규 객실 또는 시설투자보다는 경영성과 개선을 통해 얻은 자금을 이용해 차입금을 상환한 것으로 분석된다.

호텔의 영업 및 영업외활동을 통해 벌어들인 이익을 통해 차입금에 대한 이자

88) 강길환(2008). 전계서, p.99

89) 강길환(2008). 전계서, p.102

부담 능력을 측정할 수 있는 이자보상비율은 2009년 11.0배에서 2016년 21.2배로 대폭 증가하였다. 상기에 보듯이 차입금의존도가 지속적으로 낮아져서 이자비용 부담액이 감소한 점과 경영성과 개선으로 이익규모가 증가한 점에서 이자보상비율이 개선된 원인을 찾을 수 있다.

<표 5-1> 제주 특급관광호텔 연도별 안정성 재무비율

(단위 : %, 배)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
유동비율	265.6	323.8	223.1	115.8	124.7	109.7	73.0	74.6
부채비율	126.4	123.1	228.7	179.3	147.3	142.4	97.6	99.9
차입금의존도	34.4	28.3	27.3	30.8	28.2	28.0	27.4	26.5
이자보상비율	11.0	111.6	4.6	12.8	32.3	35.0	8.3	21.2

그런데 차입금의존도를 제외한 유동비율과 특히 이자보상비율이 2014년에 비해 2015년에 급격히 감소하였다. 관광수요가 집중되던 하절기에 국내에서 발생한 메르스사태로 제주를 방문하는 내·외국인 관광객이 일시적으로 급감하였는데, 이는 제주도내 특급관광호텔들의 2015년 영업실적에 심각한 부정적 결과를 가져왔다. 이러한 비율변화는 제주도내 특급관광호텔들이 휴양지호텔 특성을 그대로 나타내고 있으며, 2015년 매출액과 영업이익은 전년도 각각 8.9%와 27.9% 감소하였다. 호텔의 운영 특성 상, 고정비용의 비중이 높아 매출액 감소율보다 영업이익 감소율이 더욱 크게 나타났다. 결과적으로 2015년 호텔의 급감했던 이익으로 인해 이자보상비율은 2014년에 비해 크게 악화되었다. 타 호텔기업의 재무분석 연구(이미혜 2004)⁹⁰⁾에서도 호텔의 장기차입금 비중이 높아 국내외의 불리한 경영환경에 따른 금리변동의 영향에 따른 주의와 관리가 필요함을 제기하였었다. 제주 관광의 성장은 제주도내 특급관광호텔의 매출과 이익의 성장에 긍정적 영향을 미쳤는데, 단기간이지만 지속적으로 누적된 이익은

90) 이미혜(2004). 전계논문, p.16

제주도내 특급관광호텔의 부채비율, 차입금의존도의 개선 효과로 나타났으며, 또한 이자보상비율도 향상되는 결과를 낳았다. 반면에 유동비율은 호텔의 매출과 이익 성장으로 인해 직접적인 영향은 없는 것으로 나타났는데, 유동비율의 경우, 호텔의 단기적 자산과 자금의 운용측면을 고려하여 유동자산과 유동부채의 규모를 결정 및 운영하기 때문인 것으로 분석된다.

2) 수익성 재무비율

수익성은 경영성과를 측정하는 중요한 재무비율로서, 기업의 이익창출능력을 나타낸다. 제주도내 관광객 급증 이후 제주도내의 특급관광호텔의 수익성 지표들은 상당히 개선된 것으로 나타났다. <그림 5-1> 제주특급관광호텔 연도별 수익성 재무비율 변화에서 보듯이 매출액영업이익율, 매출액순이익율, 총자본순이익율, 자기자본순이익율 모두 2009년부터 2013년까지 지속적인 성장세를 보였지만, 2014년부터 성장세가 둔화되면서 각 수익성 재무비율들도 악화되는 현상을 보였다. 2009년부터 2013년까지의 11.7 ~ 17.6 % 사이의 매출액영업이익율과 4.5 ~ 11.6 % 사이의 매출액순이익율은 높은 수준의 경영성과를 보여주었다. 그리고 총자본순이익율와 자기자본순이익율은 2009년부터 2013년까지 각각 2.0 ~ 3.9 % 그리고 5.2 ~ 8.6%를 기록하였다.

2009년부터 2013년까지는 제주관광객이 589만 명에서 1,085만 명으로 2배 이상 증가하였지만, 제주도내 관광숙박시설 공급은 2010년 12,942실에서 2013년 16,265실로 증가하여 고작 3,323실 25.6% 증가에 그쳤고, 또한 일반숙박시설도 2010년 12,523실에서 2013년 12,899실로 376실만 증가하여 공급이 거의 이루어지지 않았다. 숙박시설 수요에 즉각적인 공급 대응이 이루어지지 않는 기간이다. 2009년부터 2013년 기간 동안 제주도 내 숙박시장에서는 초과수요가 존재했던 시기로 볼 수 있고, 제주도내의 특급관광호텔들은 초과이익을 획득할 수 있었다.

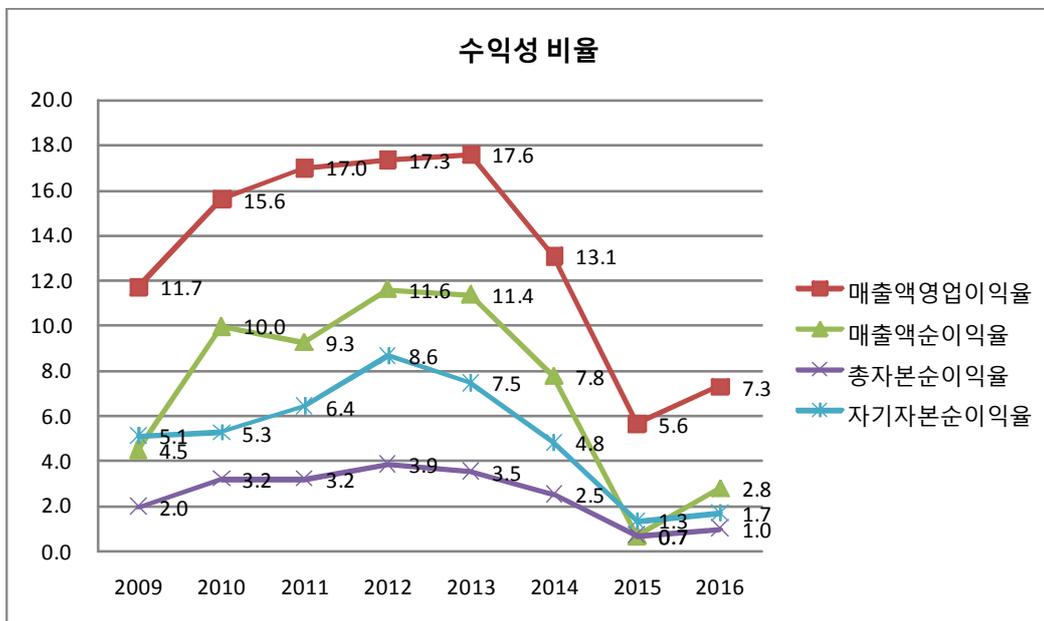
휴양과 관광 그리고 레저와 스포츠를 즐기려는 내국인 관광객의 증가와 중국인 관광객의 증가로 인해 이들의 숙박시설 선호행태는 제주도 숙박시설 공급 변화를 가져왔다. 가족호텔, 호스텔, 휴양콘도의 공급이 증가하였으며, 관광

호텔도 특급관광호텔이 아닌 일반관광호텔의 공급이 증가하였다. 2013년부터 관광숙박시설 공급이 본격적으로 이루어지기 시작하였으며, 2013년 2,039객실, 2014년 4,705객실, 2015년 4,375객실이 각각 증가하였다. 또한 2014년부터 일반숙박시설로 분류되는 분양형 호텔들의 제주도내 공급이 급증하였다. 그리고 2015년에는 메르스사태로 인해 여름 성수기 기간 동안 영업 부진과 많은 MICE 행사들이 취소되면서 제주도 특급관광호텔의 영업은 더욱 악화되었다. 2016년에는 매출액영업이익율과 매출액순이익율 등이 다시 회복세를 보이고 있다.

일반적으로 호텔의 재무적 특성 상 고정경비의 비중이 커서, 매출액의 변동은 보다 더 큰 폭의 영업이익과 순이익의 변동을 유발한다. 본 연구에서도 제주도내 특급관광호텔의 매출액의 변동에 따라 해당 영업이익과 순이익의 변동이 보다 더 심하게 나타나는 현상이 확인되었다.

<그림 5-1> 제주 특급관광호텔 연도별 수익성 재무비율

(단위 : %)

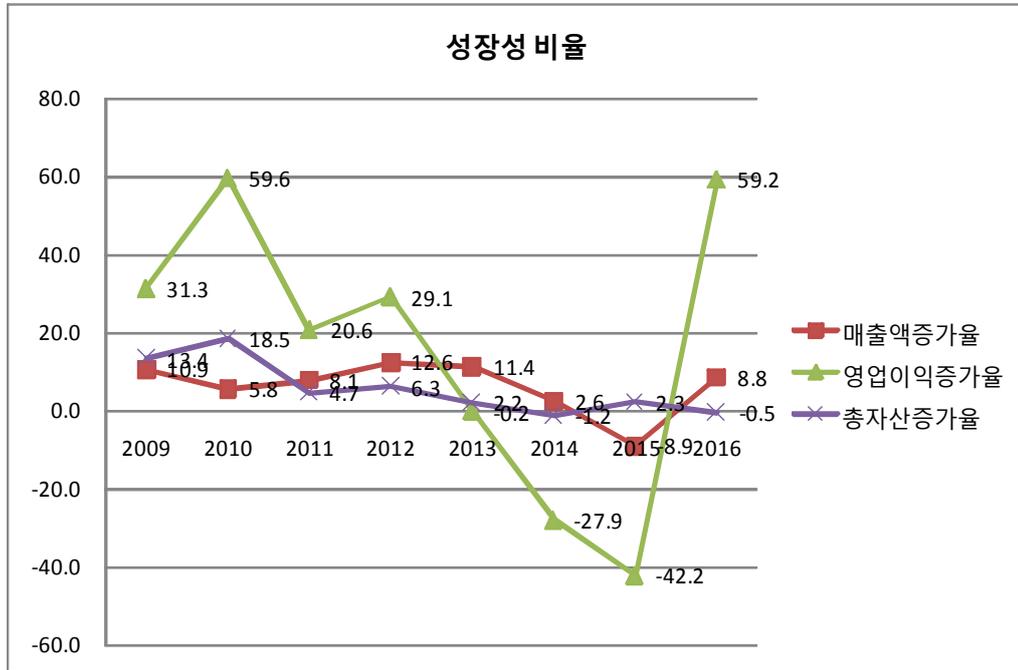


3) 성장성 재무비율

매출액증가율은 기업영업규모의 성장세를 평가하며, 총자산증가율은 기업의 전체적인 성장규모를 평가할 수 있다. 제주도내 특급관광호텔들의 매출액과 영업이익 그리고 총자산증가율은 2009년부터 2013년까지 아주 높은 성장세를 나타냈다. 이는 앞서 수익성비율 분석결과에서도 기술하였듯이, 2009년부터 2013년까지 제주도내 숙박시장은 초과수요가 존재했고, 제주도내의 특급관광호텔들은 초과이익을 획득할 수 있었다. 매출액증가율은 2009년부터 2016년까지 각각 10.9%, 5.8%, 8.1%, 12.6%, 11.4%, 2.65%, -8.9%, 8.8%의 변화를 보였다. 2015년의 음(-)의 성장률은 숙박시설의 공급 급증과 메르스사태라는 외부충격 원인으로 분석된다. 2016년에는 2015년에 감소했던 매출액을 회복하는 수준에 그쳤다. 영업이익증가율은 2009년부터 2016년까지 각각 31.3%, 59.6%, 20.6%, 29.1%, -0.2%, -27.9%, -42.2%, 59.2%의 변화를 보였는데, 매출액증가율보다 보다 큰 변동성을 보이고 있다. 이는 특급관광호텔의 재무적 특성 상, 고정경비의 비중이 커서, 매출액의 증감은 보다 더 큰 폭의 영업이익의 증감을 초래한다는 것을 알 수 있다.

총자산증가율은 매출액증가율이나 영업이익증가율에 비해 안정적 변화추세를 나타내었다. 2009년과 2010년에 각각 13.4%와 18.5%의 비교적 높은 증가율을 보였고, 2011년부터 2016년까지는 4.7%, 6.3%, 2.2%, 2.3%, 0.5%의 증가율을 기록했다. 2009년과 2010년에 기록한 13.4%와 18.5%의 높은 증가율을 보인 이유는 2009년과 2010년에 유형자산에 대한 자산재평가를 통해 자산의 장부가액이 크게 증가했기 때문이다. 이러한 영업 외적이고, 비경상적인 원인으로 총자산이 증가했던 2009년과 2010년을 제외하고는 총자산의 증가율은 안정적이고 낮은 수준이다. 그리고 객실서비스나 식음료서비스 등의 공급능력 확대를 위한 신규투자활동은 적극적으로 이루어지지 않은 것으로 파악되었다.

<그림 5-2> 제주 특급관광호텔 연도별 성장성 재무비율



4) 활동성 재무비율

총자산회전율은 자산 활용의 효율성을 나타내며, 매출채권회전율은 매출채권의 회수속도를 의미한다. 총자산회전율은 분석기간 동안 대부분 0.3회로서 1년 동안 실현한 매출액이 보유하고 있는 총자산의 0.3배로 총자산 규모대비 매출액의 실현 정도가 부진함을 의미한다. 이는 호텔의 자산구조 특성 상 호텔 건립에 필요한 토지와 건물 원가가 높고, 이에 비해 매출액 실현정도가 낮아서 총자산 대비 회전율이 낮은 것으로 분석된다. 2014년 제주지역 특급1호텔과 전국 특1급 호텔간 재무비율 비교연구⁹¹⁾에서도 총자산회전율은 0.34배로 전국평균 0.40배에 비해 낮았던 것으로 분석되었다.

매출채권회전율은 2009년 16.8회에서 2016년 15.4회로 다소 감소하였는데, 매출채권 대비 매출액의 증가하는 속도가 감소하였음을 의미한다. 분석기간 동안

91) 양리나·김시중(2014). 전개논문, p.130

매출채권회전율은 최소 13.4회에서 최대 18.4회로 안정적 비율을 보여주었다. 매출채권회전율을 365일로 나누어 매출채권회수기간을 살펴보면 19.8 ~ 27.2일 사이로 나타났다. 재고자산회전율은 재고자산의 회전속도를 나타내는데, 44.8회에서 71.3회로 증가하였다. 이는 호텔들의 매출액 증가와 재고자산의 관리의 효율성이 개선된 것으로 분석된다.

제주관광의 성장은 제주도내 특급관광호텔의 매출과 이익의 성장에 영향을 미쳤지만, 매출채권회전율과 재고자산회전율은 매출과 이익 변동에 비례해서 변동되지 않은 것을 확인하였다. 해당기간동안 총자산회전율이 개선되지 않은 것은 매출액은 증가하였지만, 총자산 대비 매출액의 실현정도가 충분히 개선되지 못한 것으로 분석된다.

<표 5-2> 제주 특급관광호텔 연도별 활동성 재무비율

(단위 : 회, 배)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
총자산 회전율	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
매출채권 회전율	16.8	17.0	16.1	13.4	18.4	16.7	14.6	15.4
재고자산 회전율	44.8	43.7	45.2	46.5	80.5	82.6	85.0	71.3

5) 지역별 비교

제주도내 특급관광호텔의 재무비율변화를 제주시와 서귀포시 지역별로 구분하여 살펴보았다. 안정성비율인 유동비율, 부채비율, 차입금의존도, 이자보상비율은 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔보다 안정성을 보이고 있다.

수익성에 있어서는 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔에 비해 뛰어난 결과를 보이고 있으며, 경영성과가 악화되었던 2014년과 2015년

동안에도 동일한 결과가 나타났다. 하지만 2016년에서 경영성과를 회복하는 증가 폭에 있어서 서귀포 소재 특급관광호텔이 우수한 결과를 보였다.

성장성에 있어서는 매출액증가율에서 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔에 비해 안정적으로 성장하는 추세를 보였으며, 영업이익과 총자산증가율에 있어서는 제주시 소재 특급관광호텔과 서귀포시 소재 특급관광호텔들 모두 변동성이 심한 추세를 보였다.

활동성비율 중 총자산회전율과 재고자산회전율의 경우에는 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔에 비해 안정적으로 성장하는 추세를 보였다. 하지만 총자산회전율의 경우 두 지역의 호텔 모두 절대적으로 낮은 회전율 수준을 보이고 있다. 매출채권회전율의 경우, 두 지역의 호텔 모두 유사한 수준을 기록하였으며, 2009년부터 2016년 동안에도 큰 변동은 없는 것으로 확인되었다.

지역별 특급관광호텔의 재무비율 차이 비교에 있어서 안정성비율, 수익성비율, 성장성비율, 활동성비율 등 대부분 재무비율들에서 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔의 것보다 좋은 것으로 확인되었다.

<표 5-3> 제주시 지역 특급관광호텔 연도별 재무비율

재무비율		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
안정성비율	유동비율	289.1	304.3	262.1	176.9	191.6	170.8	104.3	91.4
	부채비율	126.4	123.1	113.7	100.5	78.1	81.4	75.9	73.2
	차입금의존도	41.3	34.0	32.7	30.8	26.9	27.3	26.5	25.9
	이자보상비율	13.3	20.3	5.4	10.9	54.3	59.5	13.9	30.8
수익성비율	매출액영업이익율	12.9	16.4	17.3	19.8	17.7	13.5	6.1	6.5
	매출액순이익율	4.6	7.7	8.5	13.4	12.2	8.4	1.2	2.1
	총자산순이익율	2.3	3.1	3.4	4.9	4.1	3.0	1.1	1.0
	자기자본순이익율	5.1	5.3	6.4	9.2	6.6	4.5	1.5	1.1
성장성비율	매출액증가율	7.4	4.5	7.9	15.1	9.9	5.1	-12.3	9.8
	영업이익증가율	31.3	46.4	16.3	34.9	-1.24	-26.5	-57.4	81.5
	총자산증가율	16.5	21.3	3.1	8.5	3.7	-1.8	-2.3	-0.7
활동성비율	총자산회전율	0.4	0.4	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3
	매출채권회전율	17.3	16.9	16.2	16.1	16.5	15.6	13.8	15.1
	재고자산회전율	37.3	38.4	39.7	51.1	87.9	82.0	67.8	70.1

(*) 제주KAL호텔과 서귀포KAL호텔은 재무자료와 통합되어 있어 제주시 지역 특급관광호텔에 포함하였음.

<표 5-4> 서귀포시 지역 특급관광호텔 연도별 재무비율

재무비율		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
안정성비율	유동비율	148.2	421.5	28.2	13.9	13.1	7.8	20.7	32.6
	부채비율	-(*)	-(*)	803.9	310.5	262.6	244.1	133.9	166.7
	차입금 의존도	0.1	0.0	0.0	30.8	30.4	29.2	29.0	27.9
	이자보상비율	1.5	476.6	1.6	15.2	2.8	2.3	0.7	1.8
수익성비율	매출액영업이익율	5.8	11.7	15.3	13.2	17.3	12.5	4.9	9.4
	매출액순이익율	3.9	21.2	13.2	8.7	10.1	6.8	-0.2	4.5
	총자산순이익율	0.6	3.7	2.3	2.1	2.6	1.8	-0.1	1.2
	자기자본순이익율	-(*)	-(*)	-(*)	7.7	8.9	5.4	1.1	3.2
성장성비율	매출액증가율	28.2	12.4	8.9	-0.2	15.1	-1.4	-3.1	6.1
	영업이익증가율	-	125.6	42.5	0.3	2.5	-30.3	-11.7	14.5
	총자산증가율	-1.9	4.6	13.1	-4.6	-1.5	0.0	9.8	0.1
활동성비율	총자산회전율	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3
	매출채권회전율	14.1	17.3	15.7	8.9	21.6	18.4	15.9	16.4
	재고자산회전율	82.5	70.3	72.9	38.7	68.2	83.6	113.6	74.5

(*) 해당 기간동안 자본잠식상태여서 해당비율을 계산하지 아니하였음.

V. 결론

2008년 이후 제주 관광객은 내·외국인 모두 지속적으로 증가했다. 웰빙문화의 확산과 등산과 트레킹 인구의 증가, 제주올레상품의 등장 그리고 저가항공사의 출현 등으로 제주를 방문하는 내국인 관광객 급증하였다. 또한 중국의 경제성장으로 중국인 해외여행객 증가되었고, 제주의 무사증 입국허용(2008년), 제주-중국 간의 국제노선 확충 등으로 중국인 관광객이 급증했다. 제주관광의 성장은 일시적으로 제주 숙박시설에 대한 초과 수요로 이어졌고, 제주도내 숙박업은 2013년까지 호황기를 누렸다. 숙박시설 시장수요에 반응하여 초기에 공급된 숙박 시설들은 소규모의 호스텔, 가족호텔 등이 주를 이루었고, 대규모 특급관광호텔은 높은 초기투자비용이 수반되고, 증축 또는 신축을 위한 건축기간이 필요한데, 제주의 숙박시설의 공급은 3 ~ 4년의 시차를 두고 이루어진 것으로 나타났다. 오히려 2015년부터는 제주의 숙박시설의 과잉공급을 우려하는 상황에 이르렀다. 이러한 제주 숙박시장의 수요와 공급의 변화 속에서 호텔기업들의 경영성과를 분석하는 것은 호텔경영자 뿐만 아니라 호텔의 다양한 이해관계자들에게 유용한 정보를 제공할 수 있다. 기업의 경영성과를 분석하는 방법으로 재무비율분석 방법이 널리 활용되고 있는데, 재무비율분석은 기업의 수익성, 투자의 안정성, 자산의 유동성, 생산의 효율성 등을 알아보기 위해서 재무제표의 계정과목들을 비율로 환산하여 이들을 비교·분석하는 방법이다.

선행연구에서는 주로 일정시점 기준으로 호텔등급, 운영형태, 지역, 계약형태, 규모 등의 기준으로 재무비율에 대하여 횡단면적 비교·분석을 하였거나, 또는 호텔업과 다른 산업과의 재무비율에 대하여 비교·분석을 하였다. 본 연구는 일정기간 동안 제주도 관광객 증가가 제주도내 숙박업의 재무건전성에도 긍정적인 변화를 가져왔는가에 대해 제주도내 특급관광호텔들을 중심으로 안전성, 수익성, 성장성 및 활동성 재무비율의 변화를 시계열적으로 비교·분석하였다. 이를 위하여 연구의 범위는 2009년부터 2016년까지 제주도내 총 9개 특급관광호텔의 14개의 재무비율 대상으로 하였으며, 선행연구에서 호텔의 재무비율분석에 주로

활용되고 있는 안전성, 수익성, 성장성 및 활동성비율을 선정하였다. 안정성비율에는 유동비율, 부채비율, 차입금의존도, 이자보상비율이 포함되고, 수익성비율에는 매출액영업이익율, 매출액순이익율, 총자산순이익율, 자기자본순이익율이 포함되었다. 그리고 성장성비율에는 매출액증가율, 영업이익증가율, 총자산증가율이 포함되었고, 활동성비율에는 총자산회전율, 매출채권회전율, 재고자산회전율이 각각 선정되었다. 연구 방법은 정량적 분석방법을 사용하여, 제주도내 총 9개 특급관광호텔의 재무제표를 활용하여 14개 재무비율 산출 및 분석하였으며, 분석결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 안정성 재무비율 분석결과, 유동비율은 2009년 265.3%에서 2016년 74.6%로 감소하였으며, 부채비율과 차입금 의존도는 해당기간동안 많이 개선되어 안정성이 높아진 것으로 확인되었다. 또한 이자보상비율은 2009년 11.0배에서 2016년 21.2배로 크게 높아져, 호텔의 영업 및 영업외활동으로 벌어들인 이익으로 차입금에 대한 이자를 부담하는 능력이 전반적으로 개선된 것으로 확인되었다.

하지만 이자보상비율의 경우, 2015년 8.3배로 과거 3개년에 비해 큰 폭으로 감소하였는데, 이는 2015년 메르스사태로 인해 제주도내 특급관광호텔들의 매출액 감소와 더 큰 폭의 순이익 감소가 발생한 원인이 있었다. 메르스사태와 같은 외부충격으로 인한 불리한 시장변화는 호텔기업이 통제할 수 없는 변수이다. 그리고 호텔 운영특성 상, 높은 고정경비의 비중으로 인해 매출액 감소는 곧 손실로 직결된다. 호텔의 운영비 중 인건비는 높은 비중을 차지하는데, 이를 유연하고 탄력적 운영관리를 통해 경영성과 관리에 활용할 필요가 있겠다. 또한 과거 3 ~ 4년 간 저금리기조가 유지되면서, 이자비용부담이 많이 경감되었으나, 최근 미국의 금리인상 추세로 인해 국내 금융기관들도 금리 인상 압박과 유인을 받고 있기 때문에 차입금 규모에 대한 적절한 관리와 이자율 변동추이를 모니터링 하여야 할 것이다. 유동비율의 감소로 인해 호텔의 단기유동성에 불리한 영향을 미칠 수 있는 가능성이 있는 만큼 경영자는 단기유동성 확보를 위한 관심과 대응이 필요하겠다.

둘째, 수익성비율 분석결과, 매출액영업이익율, 매출액순이익율, 총자산순이익율, 자기자본순이익율 모두 2009년부터 2013년까지 지속적인 성장세를 보였지만,

2014년 이후 성장세가 둔화되면서 수익성비율들도 악화되었다. 2009년부터 2013년까지는 제주 관광객 증가로 인한 숙박수요에 대해 즉각적 공급이 이루어지지 않아서, 제주 숙박시설들에 대한 전반적인 초과수요 상태가 유지되었던 기간이다. 이는 호텔기업의 내부의 영업활동 노력의 결과이기도 하겠지만, 유리한 시장 환경으로 초과이익 획득이 가능했던 시기로 판단된다. 하지만, 2014년부터 관광 숙박시설과 일반숙박시설들의 공급이 급증하면서 다시 시장경쟁이 치열해졌고, 2015년에 발생한 메르스 사태로 인해 제주 특급관광호텔들의 수익성비율은 악화되었다. 2016년에는 제주 특급관광호텔들의 수익성비율이 일부 개선되는 현상을 보이고 있다.

본 연구에서 제주도내 특급관광호텔들의 수익성비율은 매출액에 가장 큰 영향을 받고 있는 것으로 확인되었다. 특급호텔의 경우, 초기에 대규모 시설투자가 이루어지고 고정경비의 비중이 높기 때문에, 매출액의 증감은 수익성비율에 중요한 영향을 미친다. 미국 호텔의 재무담당임원들을 대상으로 한 연구(A.J Singh, Raymond S. Schmidgall 2002)⁹²⁾에서 중점 관리 재무비율 중 상위 5개는 ADR, REVPAR, 객실점유율, 인건비 그리고 매출액순이익율로 나타났는데, 이중 상위 3개인 ADR, REVPAR, 객실점유율은 매출액에 직접적이고 중요한 영향을 미치는 변수들이다. 이에 제주 특급관광호텔들의 경영자들은 매출액 제고를 위한 적극적 노력과 대응방안을 강구해야 할 것이다.

셋째, 성장성비율 분석 결과, 수익성비율의 변화추세와 유사하게 2009년부터 2013년까지 지속적이고 높은 성장세를 보였지만, 2014년 이후 성장세가 둔화되면서 성장성비율들도 악화되었다. 이러한 이유는 2009년에서 2013년 기간 동안에는 제주 관광객 증가와 숙박의 수요증가에 따라 숙박시설의 공급이 적시에 대응되지 못해 제주도내 특급관광호텔의 매출액, 영업이익, 당기순이익의 증가가 이 시기에 두드러졌으나, 2014년 이후 관광숙박시설 및 일반숙박시설들의 공급이 급격히 증가되면서, 제주도 특급관광호텔의 숙박시장내의 시장점유율이 감소하였고, 이에 매출액 증가율, 총자산증가율, 영업이익증가율 모두 부진한 것으로 나타났다. 최근의 부진한 성장률 개선을 위해 제주 특급관광호텔의 경영자들은 다양

92) A.J Singh · Raymond S. Schmidgall (2002) "Analysis of financial ratios commonly used by US lodging financial executives," *Journal of Leisure Property Vol. 2*

한 상품개발, 유연한 상품가격 정책, 서비스차별화, 판매유통경로의 다양화 등 수익창출 노력이 필요할 것이다.

넷째, 활동성비율 분석 결과, 총자산 회전율과 매출채권 회전율에서는 큰 변화가 없는 것으로 나타났다. 재고자산회전율은 개선된 것으로 나타났다 재고자산의 효율적 관리를 통해 전체적인 자산 활용의 효율성이 개선된 것으로 분석된다.

총자산회전율은 전반적으로 낮은 활동성을 나타내고 있는데, 이는 자산을 전체적으로 효율적으로 운용하지 못하고 있음을 나타낸다. 이는 호텔의 재무적 특성 상 총자산의 변동성이 크지 않기 때문에 결국은 매출 향상을 통해 총자산회전율을 높일 수 있도록 해야 할 것이다.

다섯째, 제주도 내 지역별 비교에서는 안정성비율, 수익성비율, 성장성비율, 활동성비율 등 대부분 재무비율들에서 제주시 소재 특급관광호텔이 서귀포시 소재 특급관광호텔의 것보다 좋은 것으로 확인되었다.

이를 요약해보면, 제주도내 관광객 증가로 제주 특급관광호텔의 재무비율의 변화에 있어서는 2009년부터 2013년까지는 안정성, 수익성, 성장성, 활동성 비율에서 긍정적 변화들이 나타났으나, 2014년 이후 수익성과 성장성비율들은 다시 부진한 현상을 나타냈다. 이는 특급관광호텔의 특성 상 관광객 수요 증가에 있어 즉각적이고 유연한 공급 확대의 제약과 2014년 이후 타 숙박시설의 공급의 급격히 증가하면서 특급관광호텔의 시장점유율 감소 등으로 인해 숙박업의 지속적 성장에도 불구하고 개별적 차원의 특급관광호텔 수익성과 성장성의 증가 추세는 지속적으로 이루어지지 않은 것으로 나타났다.

앞에서 언급한 제주도내 특급관광호텔의 재무비율 변화는 2015년 6월에 제주연구원에서 발표한 연구⁹³⁾에서도 확인되는데, 2010년에서 2013년까지 관광호텔의 객실수입과 부대시설수입이 매년 증가하고 있음을 보여주고 있다. 하지만 2015년 이후 분양형호텔⁹⁴⁾ 등 여러 형태의 숙박시설의 과잉공급이 발생하여 숙박업계의 경쟁악화를 우려하고 있다. 이러한 제주연구원의 전망은 실제로 제주도내 특급관광호텔의 2009년부터 2016년 사이의 재무비율변화 분석에서 사실로 확인되었다.

이에 제주도내 특급관광호텔 경영자들은 수익성과 성장성을 제고할 수 있도록

93) 정승훈·고태호·윤동구(2015). 전개논문, p.68-69

94) 한국은행 제주본부(2015). '최근 제주지역 분양형 호텔의 급증 배경 및 리스크 점검'

매출액 증가를 위한 중점 재무비율들을 선정 및 관리하고, 고정경비 중 내부인건비를 절감할 수 있는 경영전략 수립과 적극적 노력이 필요할 것이다. 또한 호텔 재무관리의 안정성 관점에서는 이자보상비율 개선을 위해 불확실한 경영환경 하에서 차입금규모와 이자율 변동위험을 관리하고, 호텔자산의 전체적 운용효율성을 개선하기 위한 방안들도 강구되어야 할 것이다.

또한, 제주도내 특급관광호텔의 최근 수익성과 성장성 재무비율이 낮아진 상황에서 신규 투자들 검토하는 투자자들은 투자목적과 해당 사업에 대한 사업성검토에 더욱 신중을 기울여야 할 것이다.

본 연구는 금융감독원에 제출된 호텔의 외부 감사보고서를 토대로 분석하였으나, 분석에서 사용한 평균값은 단순평균법에 의하여 산출되었고, 분석대상 호텔의 수가 9개로 충분하지 못한 점은 본 연구 결과를 비교·평가함에 있어 한계가 있는 것으로 판단된다. 또한 ADR, REVPAR, 객실점유율, 인건비 등과 관련된 생산성비율에 대해서는 자료에 대한 접근성에 대한 제약으로 확인하지 못하였다. 추후 연구에서는 자료에 대한 접근성 확보 및 호텔 기업에 대한 실증적이고 구체적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

1. 국내문헌

1) 서적

- 강길환(2008). 『현대경영분석 컨설팅』, 삼영사, p.57, 99, 112
- 김동환·이재기(2002). 『현대경영분석』, 두남, p.64, 76, 93
- 김동욱·강인철(2012). 『증권투자론』, 대명
- 김미경·홍영택·신정하·서정모·이수진(2013). 『최신 호텔경영관리론』, 백산출판사, p.78-79
- 김시중·한승우(2004). 『관광경영분석』, 대왕사, p.67-82
- 김철중(2016). 『재무분석』 한국금융연수원, p.4, 15-19
- 조동훈(2009). 『호텔회계원리』 한울출판사 p.4, 421
- 허향진·조문수(2011). 『호텔경영론』, 형설출판사, p. 48, 51, 59

2) 논문

- 김대호(2013). 중국인의 제주관광 수요증가에 따른 지역경제파급효과 추정에 관한 연구, 제주대학교 대학원, 박사학위 논문
- 김수정(2013). 호텔경영특성 및 외부환경에 의한 충격에 따른 호텔기업의 경영성과, 『호텔관광연구』, 제15권 제2호, p.156-158
- 김형기·문경중·이성호(2014). 제주도의 관광수요 예측과 대응, 『한국지역개발학회지』, 제25권, p.132
- 김홍범·강운정·권용주(2005). 호텔등급 및 시계열 사건에 따른 호텔의 경영성과 비교분석, 『관광연구저널』 제, 19권 제3호, p.257-270
- 박주영·김성진(2012). 지방 관광호텔의 경영성과 분석, 『관광레저연구』, 제

24권 제3호, p.423-441

박태수(2003). 호텔의 재무비율지표와 경영성과간의 관계에 관한 연구, 세종대학교 대학원, 박사학위 논문

신왕우(2015). 제주관광 숙박시설 수급의 문제점과 대응방안, 『제주관광학연구』, 제 18권, p.128-136

양리나·김시중(2014). 제주지역 호텔 및 컨벤션센터 재무비율 분석, 『관광경영연구』, 제58권, p.126, 130

이미혜(2004). 관광기업의 재무분석에 관한 연구, 『문화관광연구』, 제6권 제3호, p.16

정승훈·고태호·윤동구(2015). 제주지역 관광숙박시설 수요공급분석을 위한 기초연구 『제주발전연구원』, p.53

조아진·김현준·설훈구(2015). 관광업과 제조업의 재무비율 차이 연구, 『대한경영학회지』, 제 28권 제12호 p.3159~3160

천성용·김희정(2012). 특급호텔의 재무비율 차이분석에 관한 연구, 『세무회계연구』, 제18권 특별호(통권 제58호), p.59-60

최병길(2014). 관광목적지로서 제주관광의 라이프사이클에 관한 연구, 『관광레저연구』, 제26권, p.89-94

최병길(2016). 관광목적지 수명주기에 따른 제주관광의 공급변화, 『관광연구』, 제31권 4호, p.141-142

최영준(2001). 한국계 호텔과 외국계 체인호텔의 수익성에 관한 실증연구, 경성대학교 대학원, 박사학위 논문

2. 국외문헌

Singh, A.J · Schmidgall, Raymond S.(2002). Analysis of financial ratios commonly used by US lodging financial executives, *Journal of Leisure Property, Vol. 2*

Dev, C.S & Brown, J.R. (1991). Franchising and Other Operating

Arrangement in the Lodging Industry, *Hospitality Research Journal*, 14(3)
p.23-41

Hales, Jonathan A.(2006). Accounting and Financial Analysis in the
Hospitality Industry, Burlington. Maine : Elsevier Butterworth-Heinemann

Horrigan, J. O(1968). Some Empirical Bases of Financial Ratio Analysis,
The Accounting Review, (40)3 p.558-568

Kim, Dong Jin (2006). A Comparative Study of Financial Ratios between
Hotels and Restaurants, *International Journal of Tourism Science*: Vol. 6,
Number 1, p.95-106

Kim, Woo Gon · Ayoun, Baker (2005). Ratio Analysis for the Hospitality
Industry: A cross Sector Comparison of Financial Trends in the Lodging,
Restaurant, Airline and Amusement Sectors, *Journal of Hospitality Financial
Management*: Vol. 13 : Iss. 1, Article 26.

Lee, Alice C. · Lee, John C. · Lee, Cheng F.(2009). Financial Analysis,
Planning & Forecasting: Theory and Application, Danvers. Maine : World
Scientific Publishing.

Muhammad Ashar · Asdullah Zohaib-ur-Rehman(2015). A Comparative
Study on Financial Performance of Hotel Industry in Pakistan (Sarena Hotel
& Marriot Hotel), *Journal of Tourism , Hospitality and Sports*, Vol.8

VanDyke, T.L(1985). An Exploratory Study of Key Variables Affecting
Profitability in the Lodging Industry. *Unpublished Doctorial Dissertation*.
Department of Hotel, Restaurant and Institutional Management. Virginia
Polytechnic Institute and State University. Blacksburg. V.A

3. 기타문헌

금융감독원 전자공시시스템 웹사이트 <http://www.dart.fss.or.kr>

제주특별자치도 관광공사 웹사이트 <http://www.ijto.or.kr>

제주특별자치도 관광협회 웹사이트 <http://www.visitjeju.or.kr/>

제주특별자치도 웹사이트 <http://www.jeju.go.kr>

한국신용평가정보 웹사이트 <http://kisline.co.kr>

한국은행 제주본부 웹사이트 <http://www.bok.or.kr/region/main/jeju>