



Grant Thornton

An instinct for growth™

Báo cáo tóm tắt

Khảo sát Ngành dịch vụ Khách sạn 2013

Đây là bản tóm tắt của bản báo cáo Khảo sát Ngành dịch vụ Khách sạn đầy đủ dày 60 trang. Vui lòng liên hệ Grant Thornton Việt Nam để có được báo cáo chi tiết đầy đủ.

Grant Thornton Việt Nam Tháng 6 năm 2013



Giới thiệu

Báo cáo Khảo sát Ngành dịch vụ Khách sạn năm 2013 thực hiện bởi Grant Thornton Việt Nam trình bày các thông tin tài chính, hoạt động cũng như tiếp thị của các khách sạn và khu nghỉ dưỡng ở Việt Nam cho năm tài chính 2012.

Để thuận tiện cho việc trình bày, từ “Khách sạn” dùng trong báo cáo là để chỉ cả khách sạn và khu nghỉ dưỡng, với số liệu khảo sát được thực hiện cho các khách sạn từ ba đến năm sao. Số liệu thống kê được trình bày theo Xếp loại sao (xếp hạng khách sạn), Quy mô khách sạn (số phòng) và Vùng miền (vị trí khách sạn).

Khi trình bày số liệu thống kê, quy mô khách sạn được xếp hạng từ nhỏ đến lớn, cụ thể là khách sạn nhỏ hơn 75 phòng, khách sạn từ 75 đến 150 phòng và khách sạn lớn hơn 150 phòng.

Cuối cùng, vùng miền của khách sạn được phân chia theo ba khu vực chính của Việt Nam là miền Bắc, miền Trung – Cao Nguyên và miền Nam. Với miền Bắc, các khách sạn tham gia khảo sát tập trung chủ yếu tại Hà Nội và Hạ Long. Tại miền Trung – Cao Nguyên, các khách sạn tham gia khảo sát ở các khu vực Đà Nẵng, Hội An, Huế, Nha Trang và Phan Thiết. Miền Nam, các khách sạn được khảo sát tập trung tại thành phố Hồ Chí Minh, Phú Quốc và Vũng Tàu.

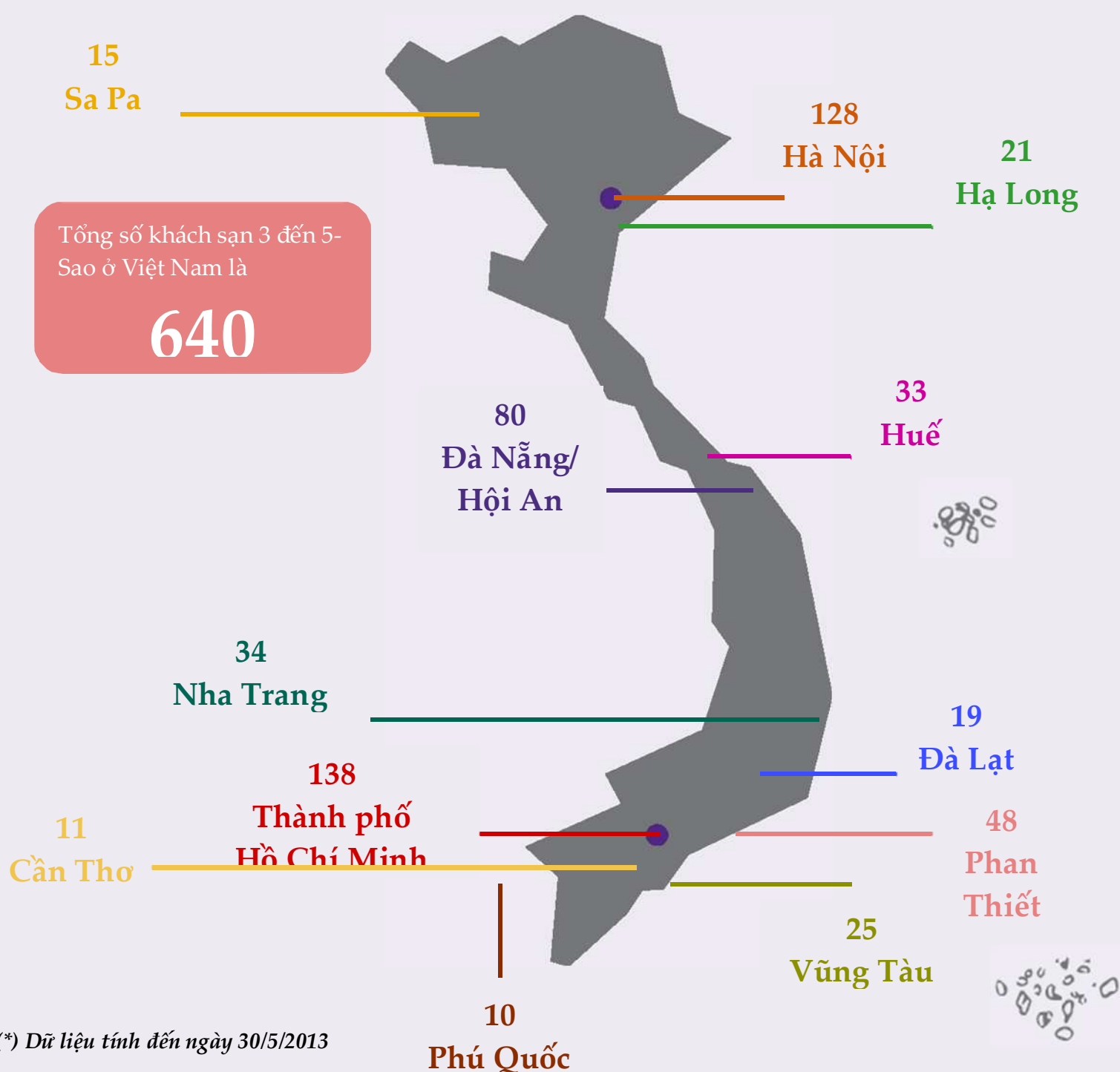
Báo cáo này cung cấp cho người đọc một cái nhìn vừa tổng quát vừa chi tiết về hoạt động của các khách sạn tại Việt Nam thông qua việc trình bày dữ liệu phân tích theo nhiều khía cạnh khác nhau như tiện nghi khách sạn, nhân sự, số liệu tài chính và số liệu thị trường. Trong phần phân tích tài chính, số liệu kết quả hoạt động được trình bày đến chỉ số thu nhập thuần trước lãi, thuế và khấu hao (“EBITDA”), để đảm bảo việc so sánh hợp lý giữa các khách sạn. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là Đô La Mỹ.

Như sẽ được trình bày cụ thể hơn ở phần tiếp theo của báo cáo, tất cả các thông tin trong bản báo cáo này được trình bày dưới dạng phần trăm hoặc số liệu trung bình. Ví dụ, ở phần số liệu tài chính, các chỉ tiêu có đơn vị Đô La Mỹ được trình bày dưới dạng phần trăm của tổng doanh thu. Trong phần phân tích số liệu thị trường và các lĩnh vực khác, số liệu thống kê được trình bày theo dạng số trung bình.

Để tiện cho việc so sánh, báo cáo trình bày kết quả cuộc khảo sát theo từng lĩnh vực khảo sát với các phát hiện chính. Trong phần phụ lục, người đọc có thể tham khảo thêm các bảng giá trị lớn nhất, nhỏ nhất và bình quân của các số liệu được thống kê trong hai năm tài chính 2011 và 2012. Tuy nhiên, bản báo cáo này không có mục đích đưa ra số liệu về kết quả hoạt động của ngành khách sạn tại Việt Nam. Các số liệu và tỉ lệ trình bày trong báo cáo này không nên được xem là tiêu chuẩn đánh giá cho bất kỳ loại hình khách sạn nào.

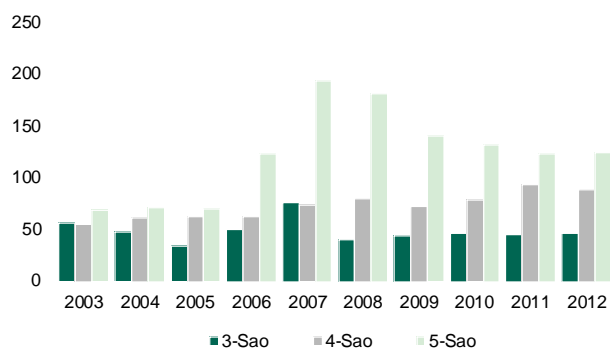
Người sử dụng báo cáo này cũng cần lưu ý rằng không phải tất cả các thay đổi trong các số liệu khảo sát giữa các năm là các thay đổi của tình hình thực tế. Đôi khi kết quả thay đổi là do sự thay đổi của tập hợp các đối tượng tham gia khảo sát. Người đọc nên lưu ý rằng do các hạn chế về dữ liệu phân tích dựa trên số lượng mẫu thống kê nhất định, các kết quả khảo sát chỉ mang tính tham khảo.

Bản đồ khách sạn Việt Nam



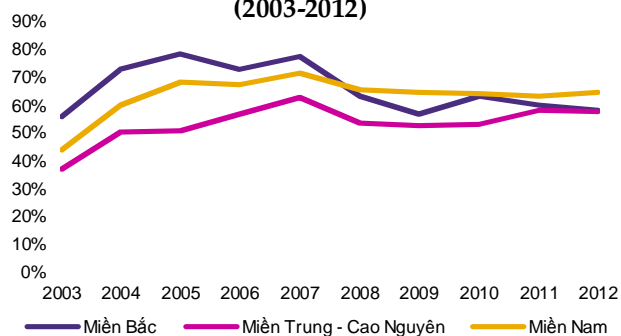
Xu hướng chính

Bình quân giá phòng theo xếp loại Sao (2003-2012)



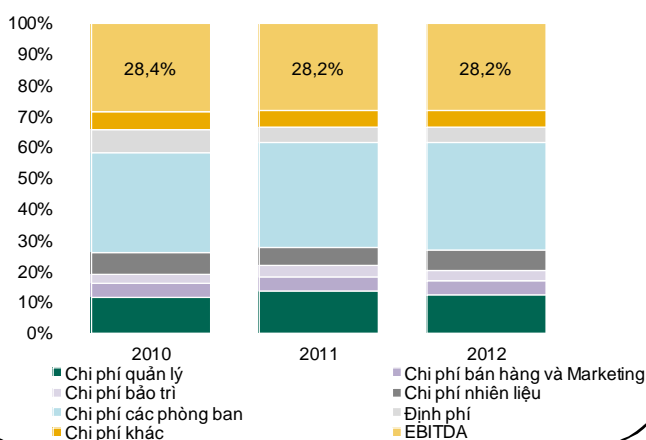
Giảm 0,5% giá phòng bình quân trong đó khách sạn 4-Sao giảm 4,8%

Công suất thuê phòng bình quân theo vùng miền (2003-2012)



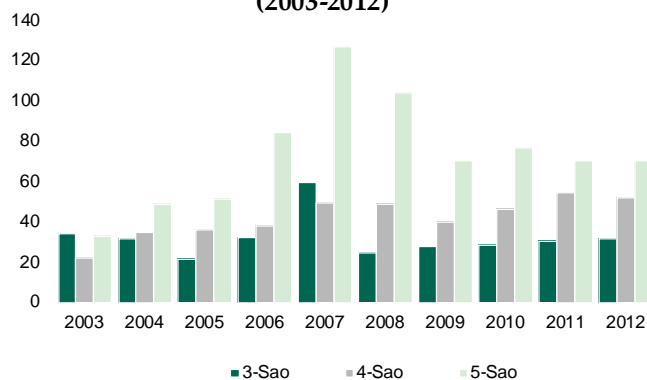
Giảm 0,3% công suất thuê phòng bình quân trong đó khách sạn miền Bắc giảm 1,7%

Chi phí và lợi nhuận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu



Năm 2012 duy trì EBITDA bằng năm 2011 ở mức **28,2%**

Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn (RevPAR) (2003-2012)



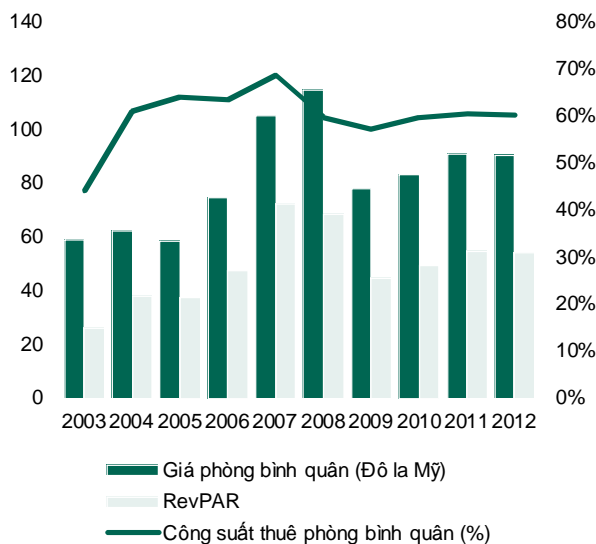
RevPAR trung bình giảm **0,2%** trong đó khách sạn 4-Sao giảm 4,6%

Tóm tắt báo cáo

Nối tiếp thành công của năm 2010 và 2011, Việt Nam đã đón tiếp 6,8 triệu lượt khách du lịch quốc tế đến Việt Nam trong năm 2012, tăng 13,9% so với năm trước và vượt 0,3 triệu khách so với mức dự báo.

Báo cáo khảo sát ngành dịch vụ khách sạn năm 2013 của Grant Thornton cung cấp các phân tích chi tiết và đánh giá kết quả hoạt động của ngành năm 2012 so với các năm trước. Ngoài ra báo cáo năm nay của chúng tôi còn có thêm phần phân tích nhận thức về môi trường của các khách sạn ở Việt Nam, phần khảo sát này được Grant Thornton thực hiện thay mặt cho Chương trình Phát triển Năng lực Du lịch có trách nhiệm với môi trường và xã hội của Tổng cục du lịch Việt Nam (ESRT) – chương trình được tài trợ bởi Liên minh Châu Âu.

Giá phòng bình quân, công suất thuê phòng bình quân và RevPAR (2003-2012)



Chỉ số hoạt động chính năm 2012

Thành phần	3-Sao	4-Sao	5-Sao
Số phòng bình quân trên mỗi khách sạn	60	113	243
Công suất thuê phòng bình quân trên mỗi khách sạn (%)	68,5%	59,0%	56,3%
Giá phòng bình quân trên mỗi khách sạn (đô la Mỹ)	\$46,53	\$88,44	\$124,50
RevPAR* bình quân trên mỗi khách sạn (đô la Mỹ)	\$31,87	\$52,16	\$70,14
Lợi nhuận ròng (%)	26,5%	28,8%	33,6%

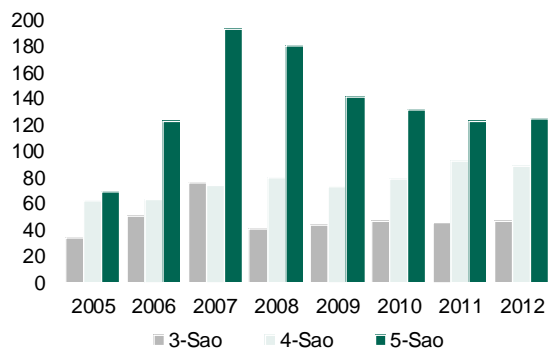
(* RevPAR: Doanh thu trên mỗi phòng có sẵn)

Năm 2012 cho thấy sự suy giảm về công suất thuê phòng bình quân (60,2%) và giá phòng bình quân (90,40 đô la Mỹ), dẫn tới sự giảm nhẹ 0,8% của doanh thu trên mỗi phòng có sẵn (RevPAR). RevPAR được coi là một chỉ tiêu ngành tiêu chuẩn để đánh giá việc khai thác phòng và doanh thu mang lại.

Nhìn vào phân tích theo xếp loại Sao có thể thấy trong năm 2012, các khách sạn 3-Sao có kết quả kinh doanh tốt hơn năm ngoái, với RevPAR tăng 5,4%.

Giá phòng theo xếp loại Sao

Giá phòng bình quân (đô la Mỹ) theo xếp loại Sao (2005 – 2012)



So với năm 2011, giá phòng bình quân của các khách sạn 3-Sao và 5-Sao năm 2012 tăng tương ứng 2,2% và 1,2% trong khi giá phòng bình quân tại các khách sạn 4-Sao giảm 4,8% trong năm vừa qua.

Xét theo vùng miền, miền Trung – Cao Nguyên có mức tăng cao nhất, tăng 13,3% lên 94,34 đô la Mỹ trong năm 2012. Trong khi giá phòng bình quân ở cả miền Bắc và miền Nam đều giảm, đặc biệt là ở miền Nam, giá phòng giảm mạnh tới 7,6% so với năm trước.

Giá phòng bình quân (đô la Mỹ) theo vùng miền (2012 so với 2011)

Khu vực	2011	2012	Thay đổi
Miền Bắc	\$90,72	\$88,84	(2,1%)
Miền Trung – Cao Nguyên	\$83,25	\$94,34	13,3%
Miền Nam	\$94,55	\$87,37	(7,6%)

Công suất thuê phòng theo một số tiêu chí phân loại

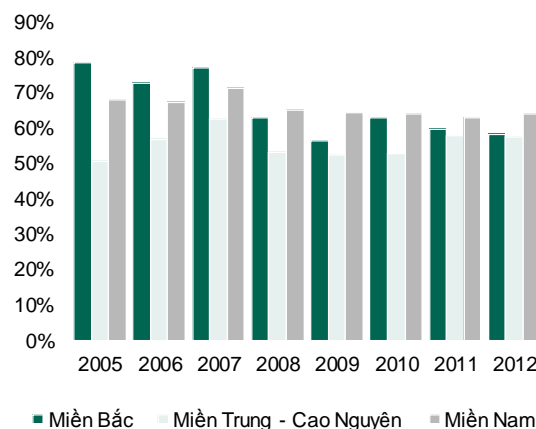
So với năm trước, năm 2012 công suất thuê phòng bình quân tại các khách sạn 3-Sao và 4-Sao tăng lần lượt 2,1% và 0,1% trong khi công suất thuê phòng bình quân tại các khách sạn 5-Sao giảm 1,1%.

Công suất thuê phòng bình quân (%) theo xếp loại Sao (2012 so với 2011)

Xếp loại Sao	2011	2012	Thay đổi
3-Sao	66,4%	68,5%	2,1%
4-Sao	58,9%	59,0%	0,1%
5-Sao	57,4%	56,3%	(1,1%)

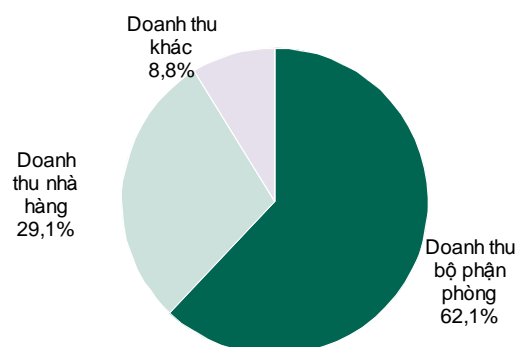
Khi phân tích công suất thuê phòng bình quân năm theo vùng miền, các khách sạn miền Bắc tiếp tục giảm 1,7% (năm ngoài mức giảm là 3,7%) còn các khách sạn miền Nam có kết quả tốt hơn năm ngoài với mức tăng 1,2%. Công suất thuê phòng bình quân ở miền Trung và Cao Nguyên giảm 0,6% trong năm 2012.

Công suất thuê phòng bình quân (%) theo vùng miền (2005 – 2012)

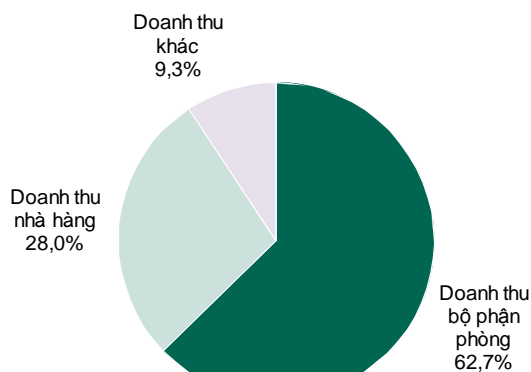


Doanh thu và Chi phí

Phân tích doanh thu (2012 so với 2011)



20a2



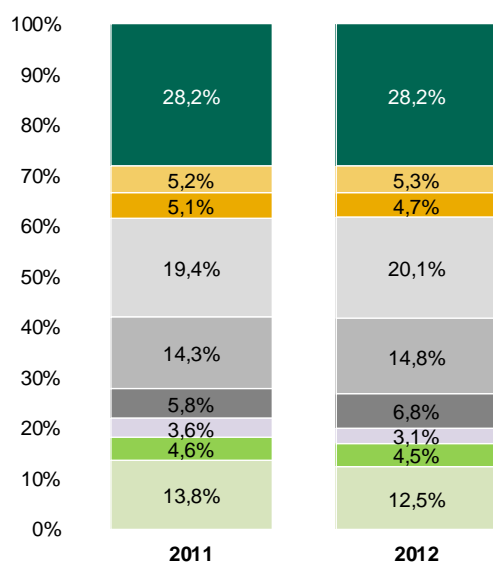
2011

Doanh thu bao gồm doanh thu bộ phận phòng, dịch vụ nhà hàng và dịch vụ khác (bao gồm thu nhập từ trung tâm Spa, tiệc, hội nghị và dịch vụ trung tâm thông tin). Năm 2012, doanh thu nhà hàng tăng trưởng 1,1% trong khi doanh thu bộ phận phòng giảm 0,6%. Sự sụt giảm doanh thu bộ phận phòng là kết quả của sự sụt giảm công suất thuê phòng bình quân và giá phòng bình quân trong năm.

Ngành dịch vụ khách sạn Việt Nam năm 2012 tiếp tục duy trì tỷ lệ phần trăm EBITDA trên tổng doanh thu đạt 28,2% như năm 2011 mặc dù cấu trúc chi phí có nhiều thay đổi.

Về mặt chi phí, chi phí quản lý (một trong hai loại chi phí chính) năm 2012 giảm 1,3% so với 2011. Trái lại, chi phí bộ phận bao gồm bộ phận phòng và nhà hàng tăng 0,7%.

Chi phí và Lợi nhuận trên Doanh thu (2012 so với 2011)

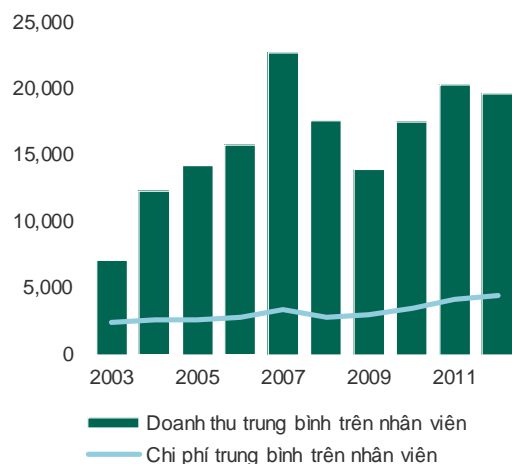


- EBITDA
- Chi phí khác trên tổng doanh thu
- Định phí trên tổng doanh thu
- Chi phí nhà hàng trên tổng doanh thu
- Chi phí bộ phận phòng trên tổng doanh thu
- Chi phí nhiên liệu trên tổng doanh thu
- Chi phí bảo trì trên tổng doanh thu
- Chi phí bán hàng và Marketing trên tổng doanh thu
- Chi phí quản lý trên tổng doanh thu

Nhân sự

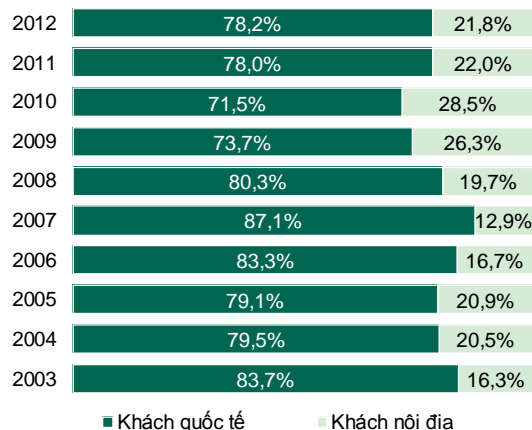
Biểu đồ dưới đây thể hiện doanh thu và chi phí bình quân trên 1 nhân viên khách sạn từ năm 2003 đến 2012. Doanh thu tính trên một nhân viên năm 2012 giảm 0,3% trong khi chi phí cho 1 nhân viên tiếp tục tăng 8,4% từ mức 4,139 đô la Mỹ năm 2011 lên 4,485 đô la Mỹ năm 2012.

Doanh thu và Chi phí bình quân trên nhân viên (2003 – 2012)



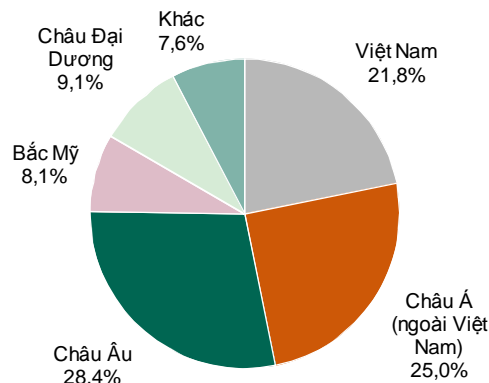
Các nguồn khách lưu trú

Các nguồn khách lưu trú (2003 – 2012)



Tỷ lệ khách quốc tế và khách nội địa năm 2012 cũng tương tự như năm 2011, chỉ thay đổi 0,2% do sự tăng lên của tỷ lệ khách du lịch quốc tế.

Các nguồn khách theo từng khu vực



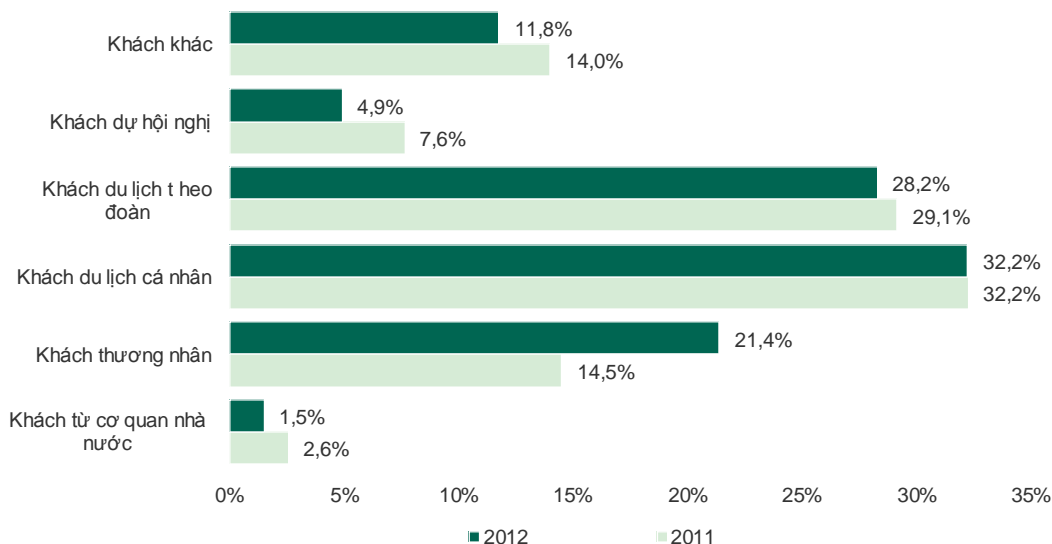
20a2

Năm 2012, số lượng khách châu Á, bao gồm cả khách Việt Nam tiếp tục duy trì vị trí đứng đầu trong các nguồn khách du lịch xét theo khu vực, chiếm 46,7%, tăng 5,5% so với năm trước. Một điều đáng lưu ý là tỷ lệ khách đến từ Châu Âu sụt giảm đáng kể (giảm 5,6%), còn tỷ lệ khách đến từ các nước khác như Bắc Mỹ và châu Mỹ giảm nhẹ 0,5%.



Mục đích lưu trú

Mục đích lưu trú 2012



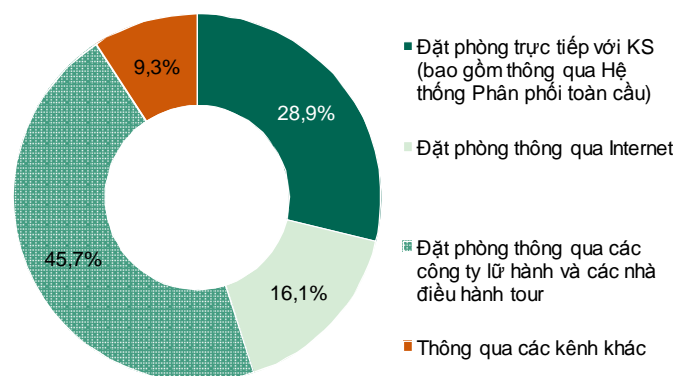
Khách thương nhân, khách du lịch cá nhân và khách du lịch theo đoàn là 3 nhóm khách lớn nhất trong 10 năm qua từ 2003 đến 2012. Trong đó, năm 2012 khách thương nhân tăng mạnh 6,9% trong khi tỷ lệ đoàn du lịch MICE giảm 2,7% so với 2011.

Các kênh đặt phòng

Năm 2012, kênh đặt phòng được ưa thích nhất vẫn là thông qua các đại lý du lịch và các nhà điều hành tour. Tỷ lệ khách đặt phòng theo hình thức này tiếp tục giảm 0,3% so với năm trước xuống 45,7% trong năm 2012.

Đặt khách sạn qua internet tăng 1,4%, từ mức 14,8% năm 2011 lên 16,1% năm 2012. Trong khi đó, đặt phòng trực tiếp với khách sạn giảm 0,9%. Tuy nhiên, hình thức đặt phòng này vẫn duy trì vị trí phổ biến thứ hai, chiếm 28,8%.

Các kênh đặt phòng 2012

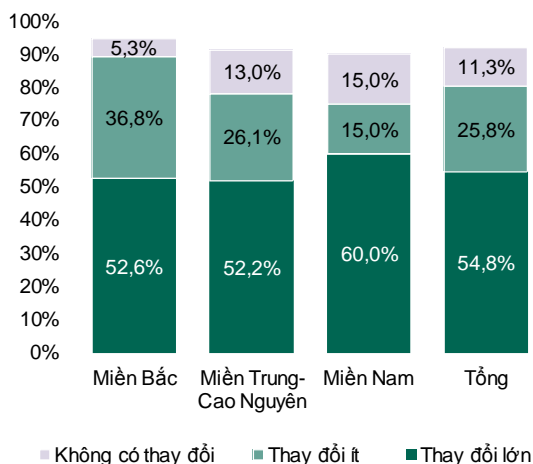


20a2



Nhận thức về môi trường

Thay đổi nhận thức về các vấn đề môi trường và xã hội của các khách sạn (2012)

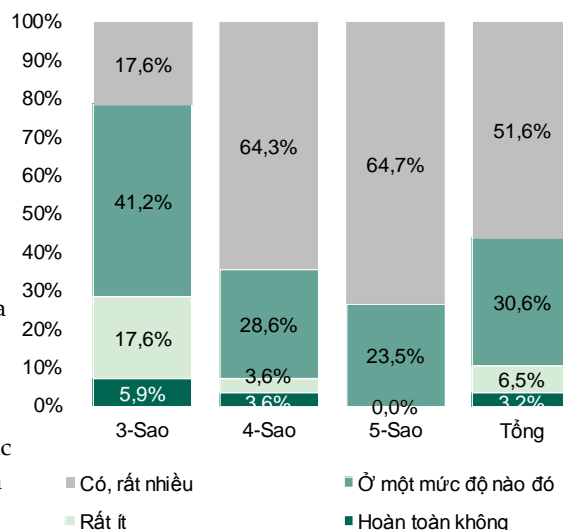


Cuộc khảo sát ngành dịch vụ khách sạn Việt Nam vừa được thực hiện bởi Grant Thornton với sự đóng góp của ESRT đã cho thấy một dấu hiệu đáng khích lệ của sự tiến bộ trong nhận thức và quản lý các tiêu chuẩn chất lượng và môi trường trong hoạt động của ngành.

Hơn một nửa (54,8%) các nhà điều hành khách sạn công nhận những thay đổi lớn trong nhận thức về các vấn đề môi trường và xã hội trong doanh nghiệp của họ trong 3 năm qua. Điều này được thấy rõ hơn ở miền Nam và miền Bắc so với miền Trung – Cao Nguyên.

Về việc tổ chức đào tạo về môi trường trong hoạt động của khách sạn, 51,6% các khách sạn đã bắt đầu tiến hành các khóa đào tạo kiểu này, đặc biệt ở các khách sạn 4, 5-Sao, chủ yếu là ở miền Bắc. Chỉ 6,5% tổ chức đào tạo rất ít về môi trường và 3,2% hoàn toàn không đào tạo và hầu hết là ở các khách sạn 3-Sao với 5,9% khách sạn 3-Sao trả lời là “hoàn toàn không”.

Đào tạo về môi trường tại các khách sạn theo xếp loại Sao





Proudly Supporting



www.gt.com.vn

© 2013 Grant Thornton (Vietnam) Ltd. All rights reserved.
Grant Thornton Vietnam is a member firm within Grant Thornton International Ltd ("Grant Thornton International"). Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered by the member firms independently.
This publication is general in nature and should not be construed as providing advice. No responsibility is taken for any party acting on the contents of this document.

100% of all proceeds from sales of the Report are donated to Operation Smile Vietnam.