



夏都

Château

股票代號：2722

國際開發股份有限公司

報告人：蔡德祥總經理



 公司簡介

 經營實績

 未來展望

 **公司簡介**

 **經營實績**

 **未來展望**

基本資料

夏都國際開發股份有限公司

ChateauInternationalDevelopmentCo.,Ltd.

2012年03月14日上市(股票代號：2722)

成立日期	1995年09月27日
公司地址	屏東縣恆春鎮省北路40巷2弄15號
經營內容	一般旅館業住宿、餐廳、休閒設施、海水浴場、旅遊資訊服務。
董事長	陳溪圳
總經理	蔡德祥
資本額	NT\$809,087,520元整
員工人數	351人(2013年2月)
主要股東	官田投資開發股份有限公司(26.50%) 中欣開發股份有限公司(20.17%)

夏都空間規劃與建築設計

館 別	啟用年度	樓層	間數
普羅館	87年10月	2樓	138
馬貝雅館	92年07月	2樓	62
波西塔諾館	96年02月	5樓	93
合計			293



← 往墾丁大街、鵝鑾鼻

往恆春、高雄 →

夏都全景及周邊景點



交通車程

- 夏都 ⇄ 高鐵左營站：120分鐘
- 夏都 ⇄ 高雄火車站：120分鐘
- 夏都 ⇄ 南州交流道：70分鐘
- 夏都 ⇄ 恆春機場：15分鐘



經營理念

圓夢
全國最好玩
與最受喜愛
的休閒渡假飯店

卓越
績效

創新
用心

「以客為主」
服務理念

+

「獨特」與「唯一」
地理條件

+

「以人為本」
管理精神

公司紀要

1995年

- 12月取得行政院農業委員會林務局-墾丁森林遊樂區海濱區經營權。

1998年

- 10月以墾丁夏都沙灘酒店對外**正式開幕營運**。

2003年

- 07月夏都第二館（馬貝雅館）及戶外休閒設施區（成人泳池、水療池、海灣吧台及BBQ區）完工並正式營運。

2007年

- 02月夏都第三館（波西塔諾館）完工並正式營運。

2009年

- 08月行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准股票**公開發行**。
- 09月財團法人中華民國櫃檯買賣中心准予股票**興櫃買賣**，並於9月17日正式掛牌買賣。

2011年

- 07月獲得行政院勞工委員會職業訓練局頒發訓練品質評核系統**(TTQS)銀牌**。

2012年

- 3月台灣證券交易所及行政院金融監督管理委員會核准**申請上市**。
- 08月獲得SGS認證**Qualicert**服務驗證標章。
- 10月獲得交通部觀光局頒發**五星級旅館標章**。

訓練品質評核系統 (TTQS)銀牌



SGS 認證

Qualicert 服務驗證標章



五星級旅館標章



夏都產品介紹

住宿服務
餐飲服務
精品賣店
遊憩服務



住宿服務

間數：293間，1000人



普羅館

雙人房：87間
家庭房：49間
家族房：2間



馬貝雅館

家庭山景房：27間
家庭海景房：35間



波西塔諾館

家庭山景房：8間
家庭海景房：70間
蜜月套房：14間
皇家套房：1間



餐飲服務



愛琴海西餐廳 250人



地中海宴會廳 350人



熱海餐廳 250人



臨海網路咖啡廳



馬提斯咖啡酒吧



露天BBQ 320人



精品賣店

精品一店



精品二店



留影館



粉紅貓(Hello Kitty)



SPA館



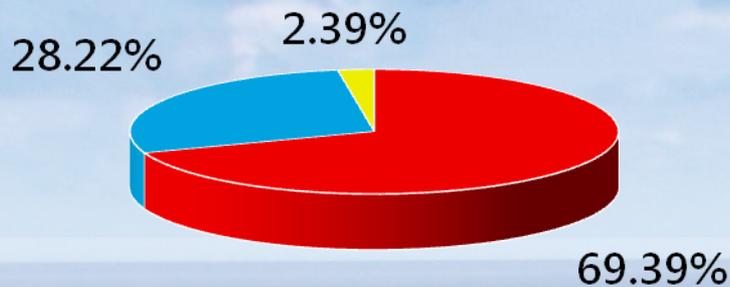
遊憩服務

帆船體驗、獨木舟體驗、趴板教學、水中有氧、射箭、
水中排球、沙灘排球、木球、趣味高爾夫、電玩室、親子DIY活動...

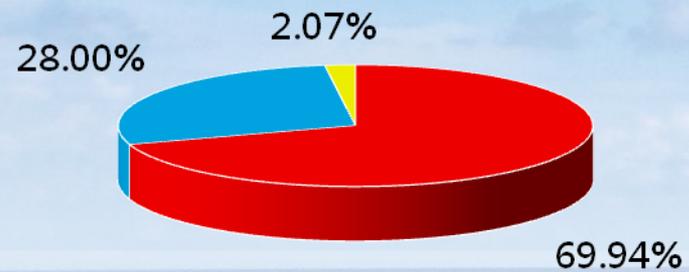


夏都營收分佈

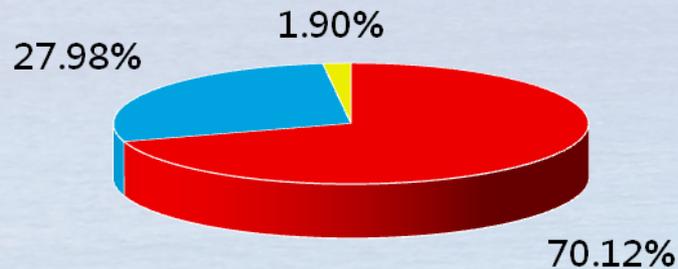
99年度：\$601,413仟元



100年度：\$610,539仟元



101年度：\$622,468仟元



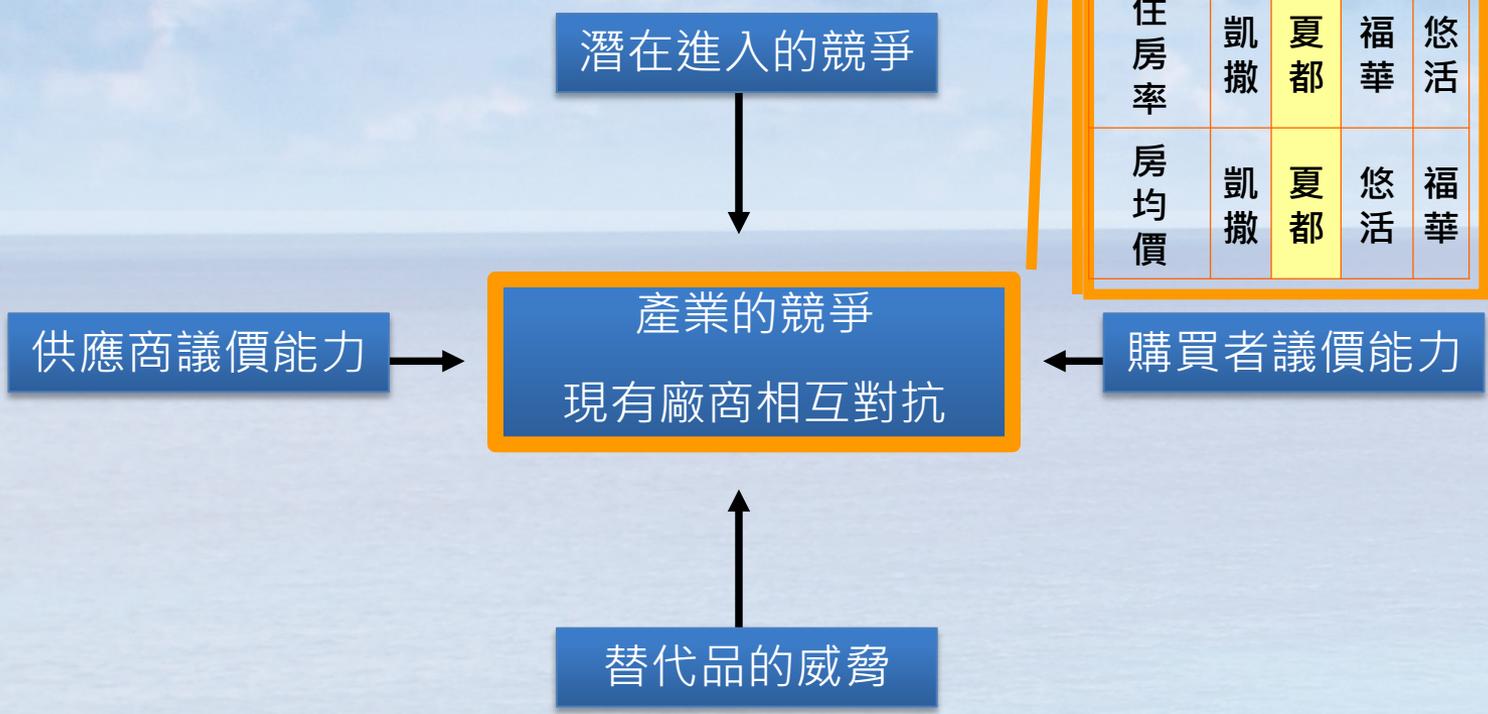
■ 客房收入 ■ 餐飲收入 ■ 其他收入

客源分析-團散比

單位：間，%

	2011年	2012年	增減
FIT	59,159	59,390	231
	69.70%	69.70%	-0.10%
GIT	25,664	25,846	182
	30.30%	30.30%	0.10%
合計	84,823	85,236	413
NET	10,619	8,748	-1,871
	12.50%	10.30%	-2.30%
W/I	3,952	4,248	296
	4.70%	5.00%	0.30%
國外	4,239	4,973	734
	5.00%	5.80%	0.80%

五力分析



101年 排行	1	2	3	4
房餐 收入	夏都	凱撒	悠活	福華
住房 率	凱撒	夏都	福華	悠活
房均 價	凱撒	夏都	悠活	福華

五力分析

潛在進入的競爭

進入障礙高：
位居墾丁國家公園，環境保育法令及政府政策因素，不易有新的大型投資開發案。

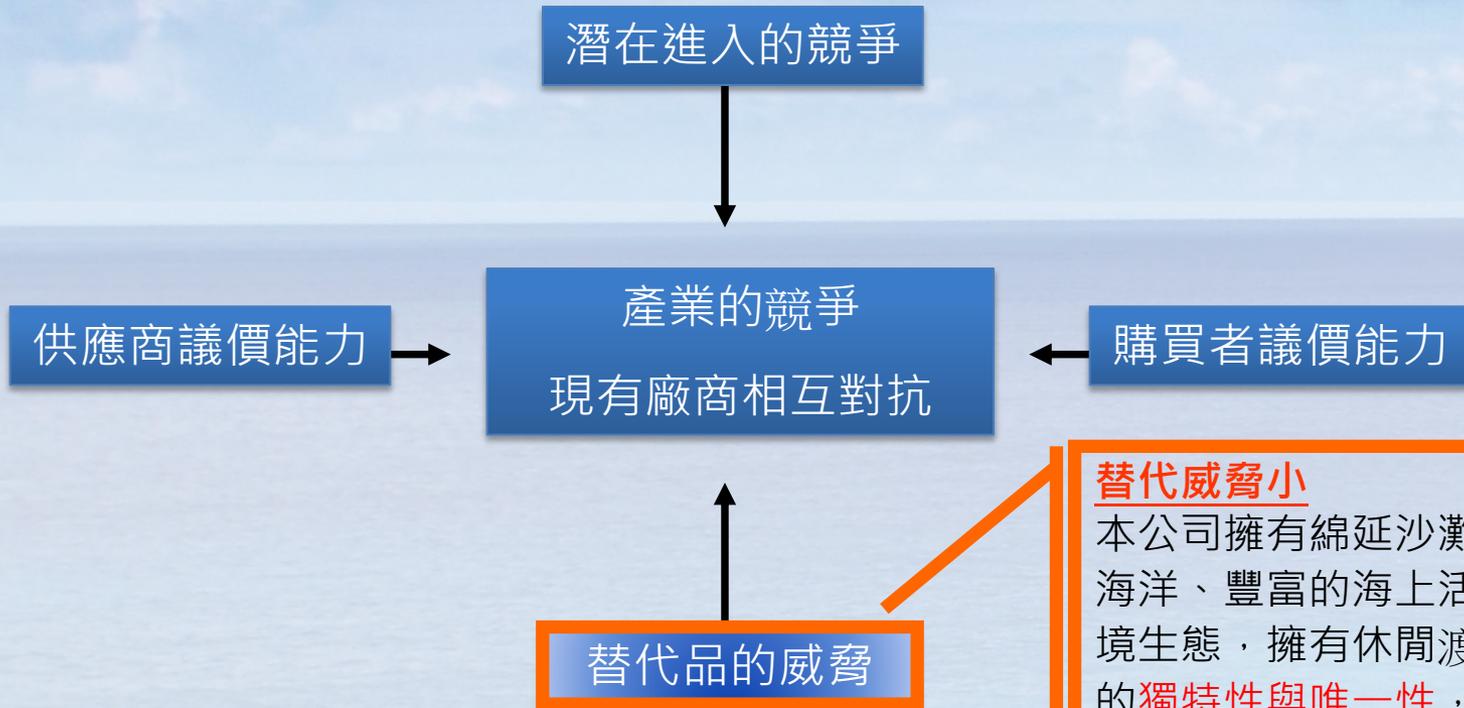
供應商議價能力

產業的競爭
現有廠商相互對抗

購買者議價能力

替代品的威脅

五力分析



替代威脅小

本公司擁有綿延沙灘、湛藍海洋、豐富的海上活動及環境生態，擁有休閒渡假飯店的獨特性與唯一性，故替代威脅小。

五力分析

潛在進入的競爭



產業的競爭
現有廠商相互對抗

購買者議價能力



供應商議價能力



替代品的威脅



- 1.對勞力市場議價能力適中：**
因應淡旺季人力配置，得透過建教生及約聘人員彈性運用，議價能力中等。
- 2.對原料供應商議價能力適中**
雖因原料及備品等採購量大，但供應商可選擇不多，對原料供應商的議價力量適中。

五力分析



SWOT分析

內部優勢(S)

- (1)緊鄰沙灘及海洋，具備休閒飯店的**獨特性與唯一性**。
- (2)位於墾丁入口的有利地理位置，結合創意休閒活動，朝向**海洋渡假村**的型態發展，藉以有效區隔市場。
- (3)可利用天然條件，結合大型賽事推展宣揚健康休閒的理念。
- (4)明確的經營願景與目標，創造經營績效，且獲利能力佳，財務結構穩健。

外部機會(O)

- (1)墾丁地區位居國家公園，**生態資源豐富**，且交通便捷，是旅遊最佳選擇。
- (2)配合週休二日，近年國人休閒旅遊風氣日益普及，旅遊品質需求提高。
- (3)兩岸交流升溫開放陸客來台觀光，帶動旅遊市場景氣持續成長。
- (4)**政府重視**並積極推動觀光產業發展。

內部弱勢(W)

- (1)因**館內空間有限**，室內休閒活動及設施之規劃略顯侷促。
- (2)部份客房受限於既有格局，影響住宿品質的提升。

外部威脅(T)

- (1)其他休閒旅館及民宿興起，分散部分優質客源。
- (2)**季節性氣候**(如颱風、落山風)影響消費之選擇，且提高環境維護之成本。

 公司簡介

 經營實績

 未來展望



市場概況

觀光收支統計表

項目		2011年	2010年	2009年	
觀光收入	總金額	NT\$6,363億元	NT\$5,140億元	NT\$4,081億元	
	占GDP百分比	4.63%	3.78%	3.28%	
	來臺旅客	外匯收入金額	NT\$3,260億元	NT\$2,759億元	NT\$2,253億元
		來台旅客人次	6,087,484人次	5,567,277人次	4,395,004人次
		每人每日消費額	NT\$7,600元	NT\$7,008元	NT\$7,100元
		每人平均停留夜數	7.05夜	7.06夜	7.17夜
	國內旅遊	國內旅遊支出總額	NT\$3,103億元	NT\$2,381億元	NT\$1,828億元
		國人國內旅客人次	1億5,227萬旅次	1億2,394萬旅次	9,799萬旅次
		每人每次消費額	NT\$2,038元	NT\$1,921元	NT\$1,866元
	觀光支出	國外旅遊	出國旅遊總支出	NT\$4,642億元	NT\$4,371億元
出國旅客人次			9,583,873人次	9,415,074人次	8,142,946人次
每人每次消費額			NT\$4萬8,436元	NT\$4萬6,434元	NT\$4萬5,030元

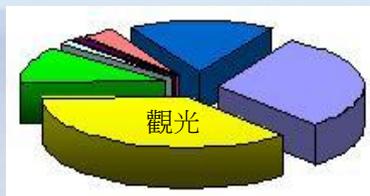
※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「觀光統計年報」→「2009至2011年觀光收支統計表」。

近十年來臺旅客及國民出國人次變化



※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「觀光統計」→「觀光統計圖表」

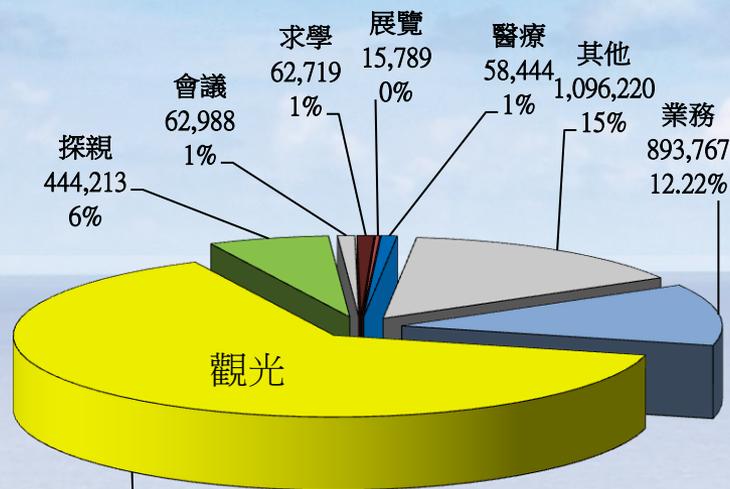
近十年來臺旅客 觀光目的別人次及佔比變化



90年
觀光人數 1,021,572人次
佔來臺總人數比率 36%

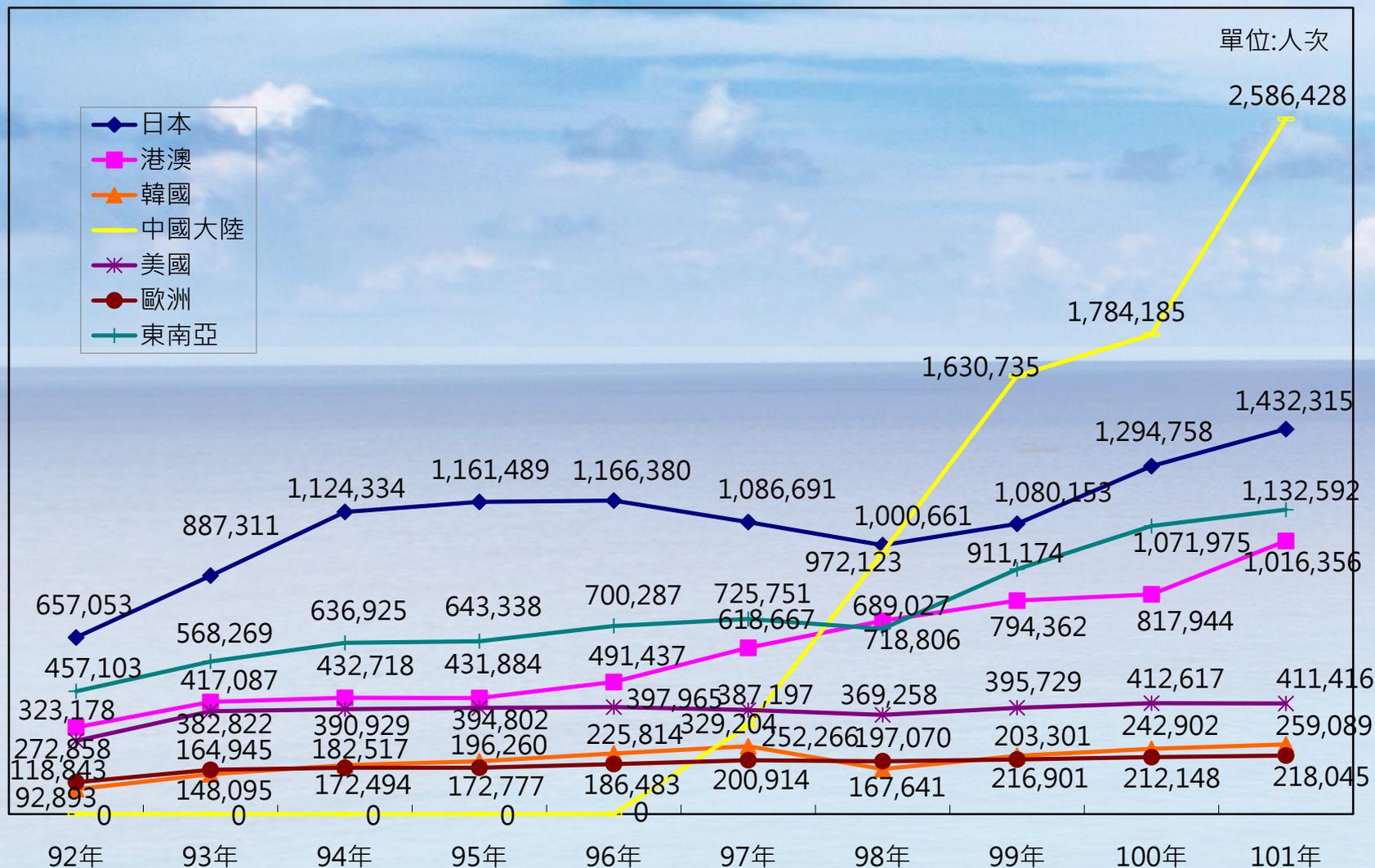


95年
觀光人數 1,510,207人次
佔來臺總人數比率 43%



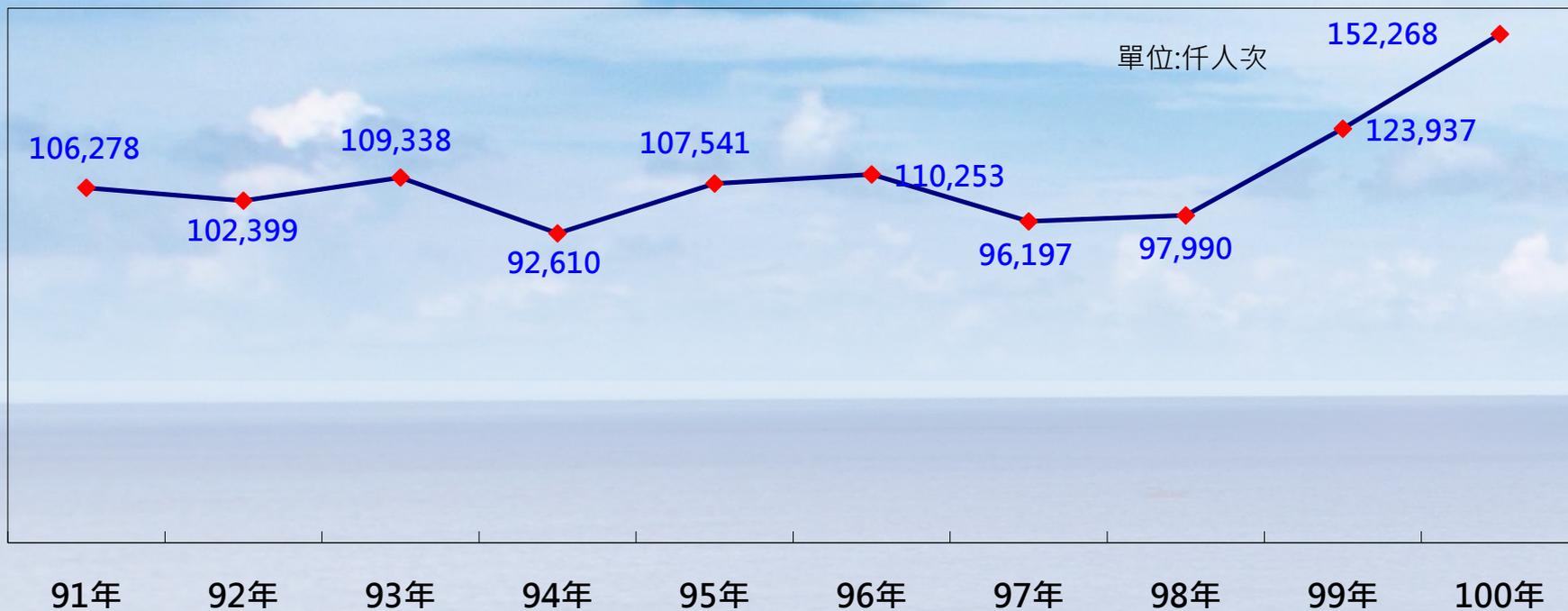
101年
觀光人數 4,677,330人次
佔來臺總人數比率 64%

近十年來臺主要 客源國旅客成長趨勢



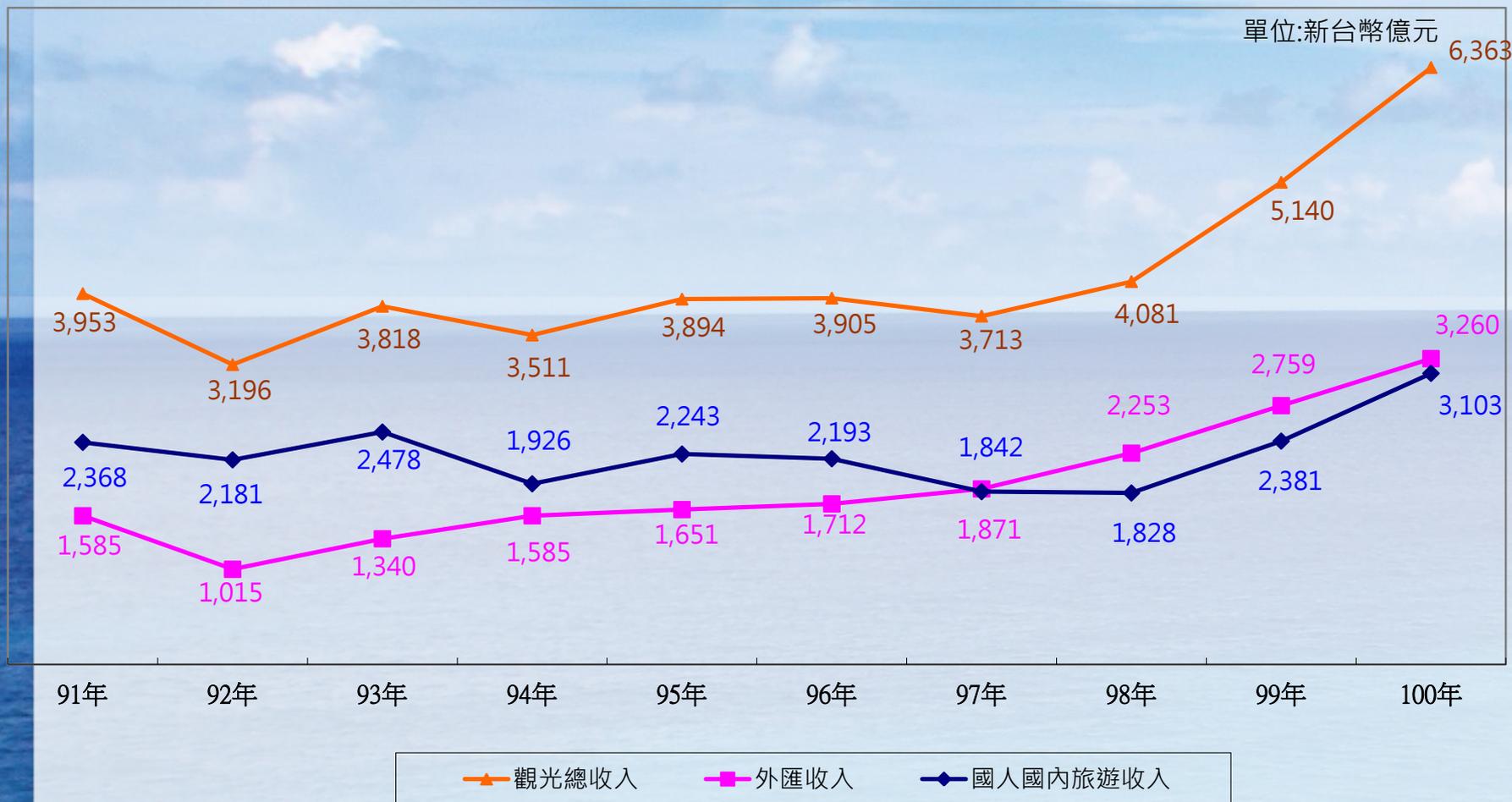
※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「觀光統計」→「觀光統計圖表」

近十年國人 國內旅遊總旅次變化



※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「觀光統計」→「觀光統計圖表」

近十年觀光外匯收入及 國內旅遊支出及總收入



※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「觀光統計」→「觀光統計圖表」

101年風景區觀光旅館 營運總營業收入排行榜

排名	旅館名稱	住用率	平均房價	房租收入	餐飲收入	其他收入	總收入	FIT 類別	GROUP 類別	類別 合計
1	日月潭雲品酒店	70.23%	7,137	386,023	232,631	47,369	666,023	55,563	70,092	125,655
2	礁溪老爺大酒店	71.12%	6,863	344,785	229,795	88,027	662,606	91,436	38,123	129,559
3	墾丁凱撒大飯店★	89.37%	5,349	444,456	160,039	37,486	641,980	143,353	55,509	198,862
4	墾丁夏都沙灘酒店★	79.80%	5,099	436,483	174,149	11,836	622,468	170,936	63,223	234,159
5	長榮鳳凰酒店(礁溪)	57.77%	6,087	297,276	191,996	98,830	588,102	68,378	45,674	114,052
6	遠雄悅來大飯店	49.87%	3,786	270,165	158,816	100,078	529,059	98,876	73,410	172,286
7	涵碧樓大飯店	81.85%	11,077	318,541	110,776	72,005	501,322	47,597	9,167	56,764
8	墾丁福華渡假飯店★	65.90%	3,311	323,416	135,050	32,204	490,669	102,457	148,736	251,193
9	美侖大飯店	73.13%	2,370	217,637	153,744	18,758	390,139	93,081	105,768	198,849
10	娜路彎大酒店	70.09%	3,169	224,400	100,640	19,671	344,711	44,498	182,344	226,842
11	知本老爺大酒店	61.86%	3,972	163,677	83,931	38,009	285,618	62,713	33,326	96,039
12	太魯閣晶英酒店	57.98%	3,328	112,990	73,844	30,900	217,734	43,400	21,775	65,175
13	日月行館	31.26%	11,372	119,037	73,348	19,934	212,319	11,756	9,180	20,936

註：1.單位：人次，%，新台幣元，新台幣仟元，未稅。

2.資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「累計月報表」→「觀光旅館營運統計月報」。

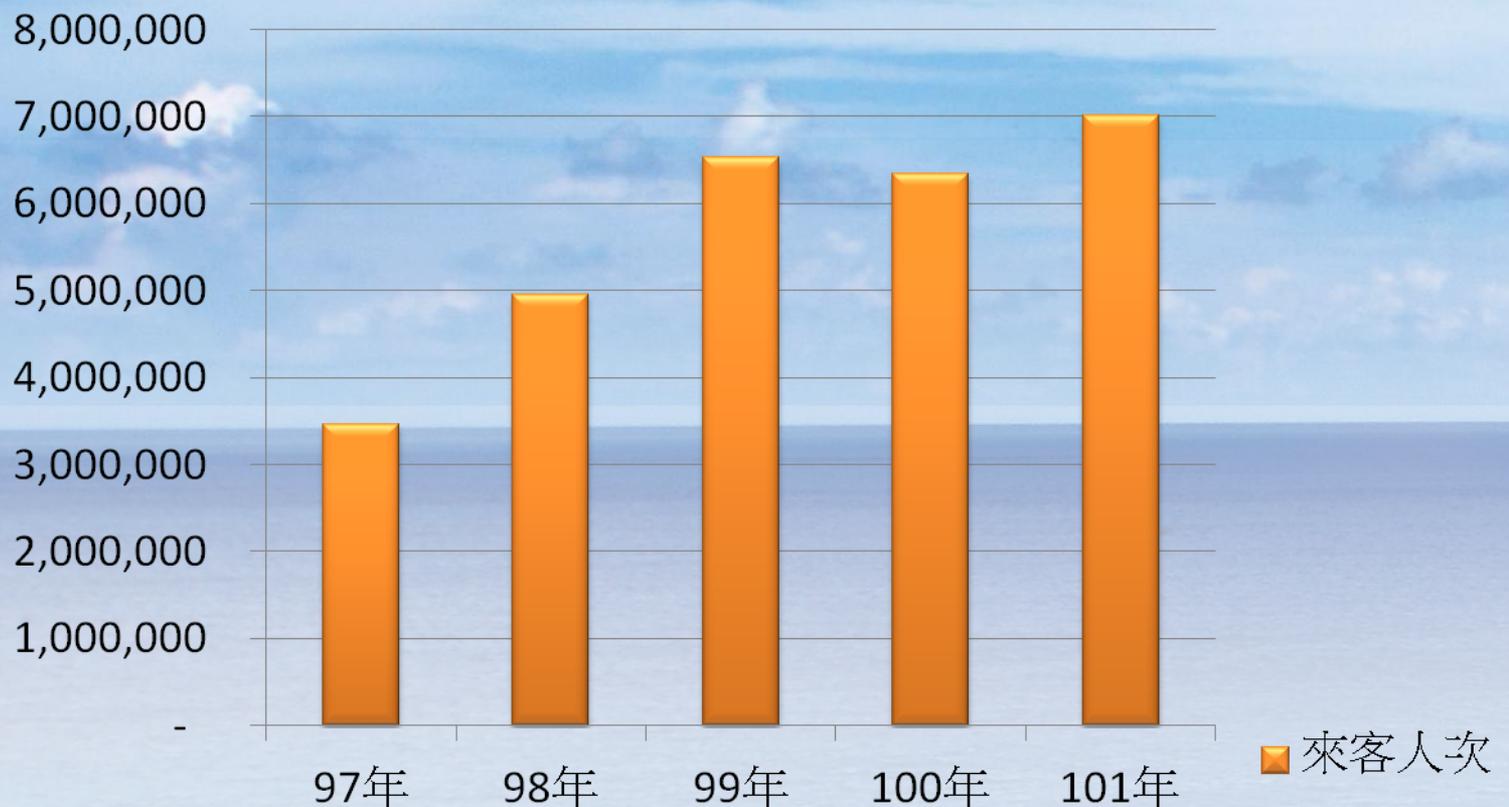
101年風景區觀光旅館 營運來客人數排行榜

排名	旅館名稱	住用率	平均房價	房租收入	餐飲收入	其他收入	總收入	FIT 類別	GROUP 類別	類別 合計
1	墾丁福華渡假飯店★	65.90%	3,311	323,416	135,050	32,204	490,669	102,457	148,736	251,193
2	墾丁夏都沙灘酒店★	79.80%	5,099	436,483	174,149	11,836	622,468	170,936	63,223	234,159
3	娜路彎大酒店	70.09%	3,169	224,400	100,640	19,671	344,711	44,498	182,344	226,842
4	墾丁凱撒大飯店★	89.37%	5,349	444,456	160,039	37,486	641,980	143,353	55,509	198,862
5	美侖大飯店	73.13%	2,370	217,637	153,744	18,758	390,139	93,081	105,768	198,849
6	遠雄悅來大飯店	49.87%	3,786	270,165	158,816	100,078	529,059	98,876	73,410	172,286
7	礁溪老爺大酒店	71.12%	6,863	344,785	229,795	88,027	662,606	91,436	38,123	129,559
8	日月潭雲品酒店	70.23%	7,137	386,023	232,631	47,369	666,023	55,563	70,092	125,655
9	長榮鳳凰酒店(礁溪)	57.77%	6,087	297,276	191,996	98,830	588,102	68,378	45,674	114,052
10	知本老爺大酒店	61.86%	3,972	163,677	83,931	38,009	285,618	62,713	33,326	96,039
11	太魯閣晶英酒店	57.98%	3,328	112,990	73,844	30,900	217,734	43,400	21,775	65,175
12	涵碧樓大飯店	81.85%	11,077	318,541	110,776	72,005	501,322	47,597	9,167	56,764
13	日月行館	31.26%	11,372	119,037	73,348	19,934	212,319	11,756	9,180	20,936

註：1.單位：人次·%·新台幣元·新台幣仟元·未稅。

2.資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「累計月報表」→「觀光旅館營運統計月報」。

恆春半島遊憩區 歷年遊客人次統計

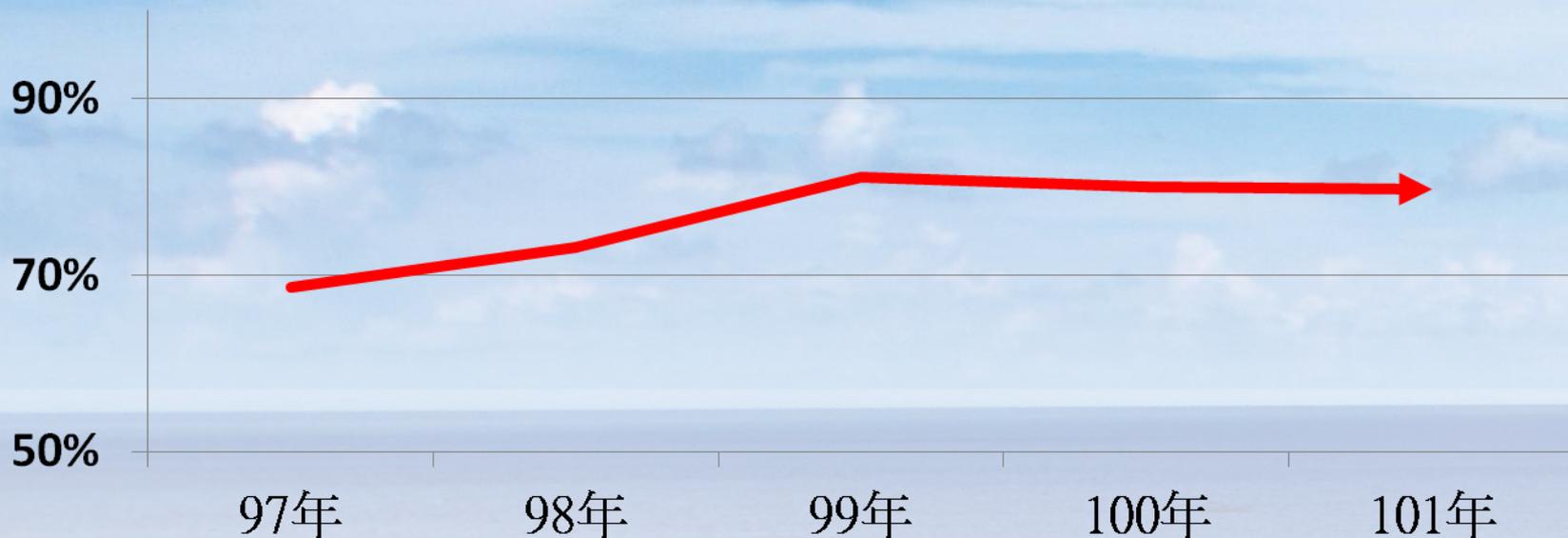


※資料來源：墾丁國家公園管理處 行政服務→「統計資料」→「墾丁國家公園遊客人次統計」



營業概況

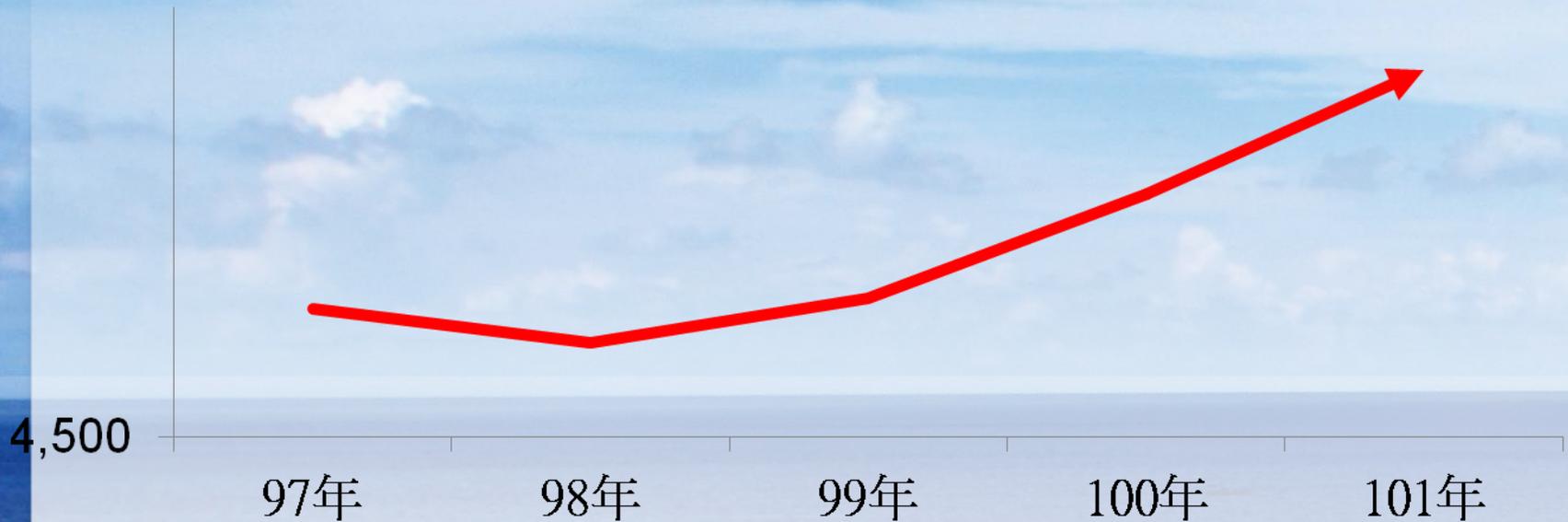
夏都住房率



單位：%

項目	97年度	98年度	99年	100年	101年
住房率	68.65%	73.06%	81.10%	80.00%	79.83%

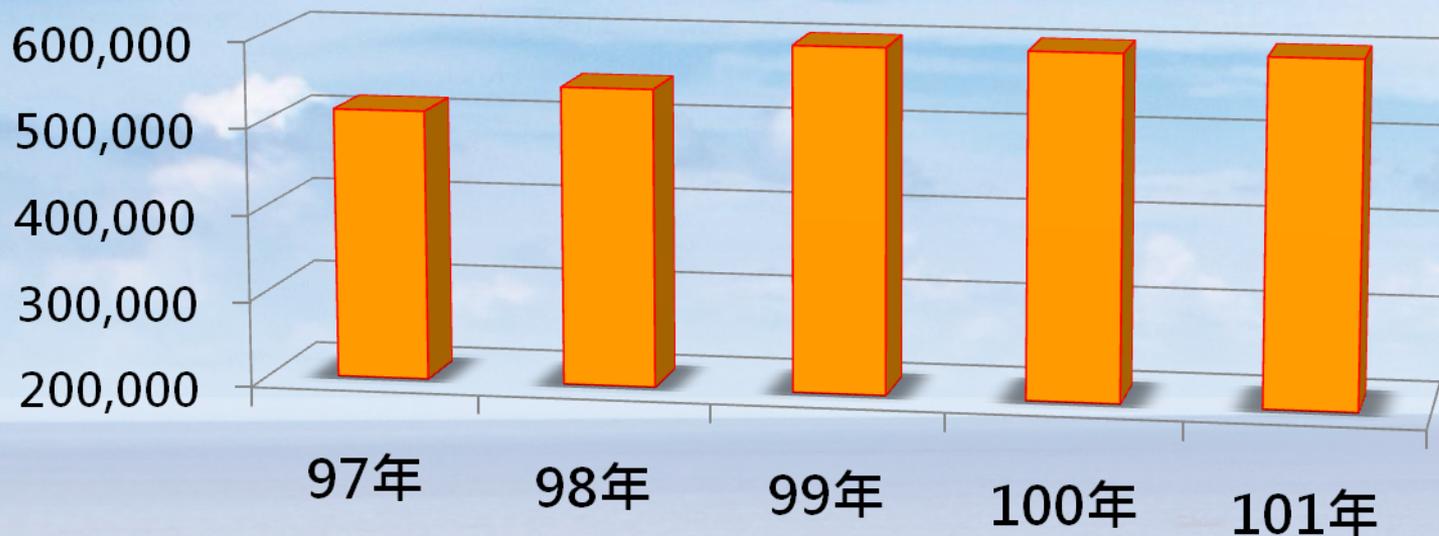
夏都平均房價



單位：新台幣元(含稅)

項目	97年度	98年度	99年	100年	101年
平均房價	4,797	4,719	4,822	5,065	5,354

夏都營業收入



單位：新台幣仟元(未稅)

項目	97年度	98年度	99年	100年	101年
營業收入	513,403	545,610	601,413	610,539	622,468

簡明損益表(1)

單位：除每股盈餘為元外，其他為新台幣仟元，%

項目/年度	100年度		101年度		差異	
營業收入	610,539	100.00%	622,468	100.00%	11,929	1.95%
客房收入	426,984	69.94%	436,477	70.12%	9,493	2.22%
餐飲收入	170,929	28.00%	174,149	27.98%	3,220	1.88%
精品收入	6,711	1.10%	7,405	1.19%	694	10.34%
其他收入	5,915	0.97%	4,437	0.71%	(1,478)	-24.99%
營業成本	246,514	40.38%	252,617	40.58%	6,103	2.48%
客房成本	113,168	18.54%	112,133	18.01%	(1,035)	-0.91%
餐飲成本	128,436	21.04%	135,533	21.77%	7,097	5.53%
精品成本	4,910	0.80%	4,951	0.80%	41	0.84%
營業毛利(損失)	364,025	59.62%	369,851	59.42%	5,826	1.60%

註1：上開最近二年度均經會計師查核簽證。

註2：每股盈餘均以當年流通在外加權平均股數計算。

簡明損益表(2)

單位：除每股盈餘為元外，其他為新台幣仟元，%

項目/年度	100年度		101年度		差異	
營業費用	199,624	32.70%	199,888	32.11%	264	0.13%
人事費用*	62,516	10.24%	64,769	10.41%	2,253	3.60%
水電燃料	33,418	5.47%	31,598	5.08%	(1,820)	-5.45%
維護費用	18,541	3.04%	19,576	3.14%	1,035	5.58%
折舊攤提	3,404	0.56%	3,372	0.54%	(32)	-0.94%
保險費	11,082	1.82%	11,704	1.88%	622	5.61%
權利金	20,559	3.37%	20,909	3.36%	350	1.70%
租金支出	5,749	0.94%	5,530	0.89%	(219)	-3.81%
其他費用	44,355	7.26%	42,430	6.82%	(1,925)	-4.34%
營業(損)益	164,401	26.93%	169,963	27.30%	5,562	3.38%
營業外收入及利益	19,248	3.15%	8,691	1.40%	(10,557)	-54.85%
營業外費用及損失	5,247	0.86%	4,229	0.68%	(1,018)	-19.40%
本期稅前(損)益	178,402	29.22%	174,425	28.02%	(3,977)	-2.23%
本期稅後(損)益	130,936	21.45%	141,692	22.76%	10,756	8.21%
每股盈餘*	1.88		1.78		(0.10)	-5.32%

註1：上開最近二年度均經會計師查核簽證。 註2：每股盈餘均以當年流通在外加權平均股數計算。

註3：上開人事費用如加計直接人工成本(100年84,852千元及101年84,216千元)，加計後費用率為24.14%及23.93%

簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度	100年度	101年度
流動資產	482,919	612,235
基金及投資*	-	72,419
固定資產	139,616	152,767
其他資產	641,851	619,796
資產總額	1,264,386	1,457,217
流動負債	191,084	154,385
長期負債	81,770	166
其他負債	2,583	5,703
負債總額	275,437	160,254
股本	697,549	809,088
資本公積	26,397	170,663
保留盈餘	265,003	314,228
股東權益其他調整項目	-	2,984
股東權益總額	988,949	1,296,963

註1：上開最近二年度均經會計師查核簽證。

註2：基金及投資：包括改良及擴點基金26,270仟元

財務比率

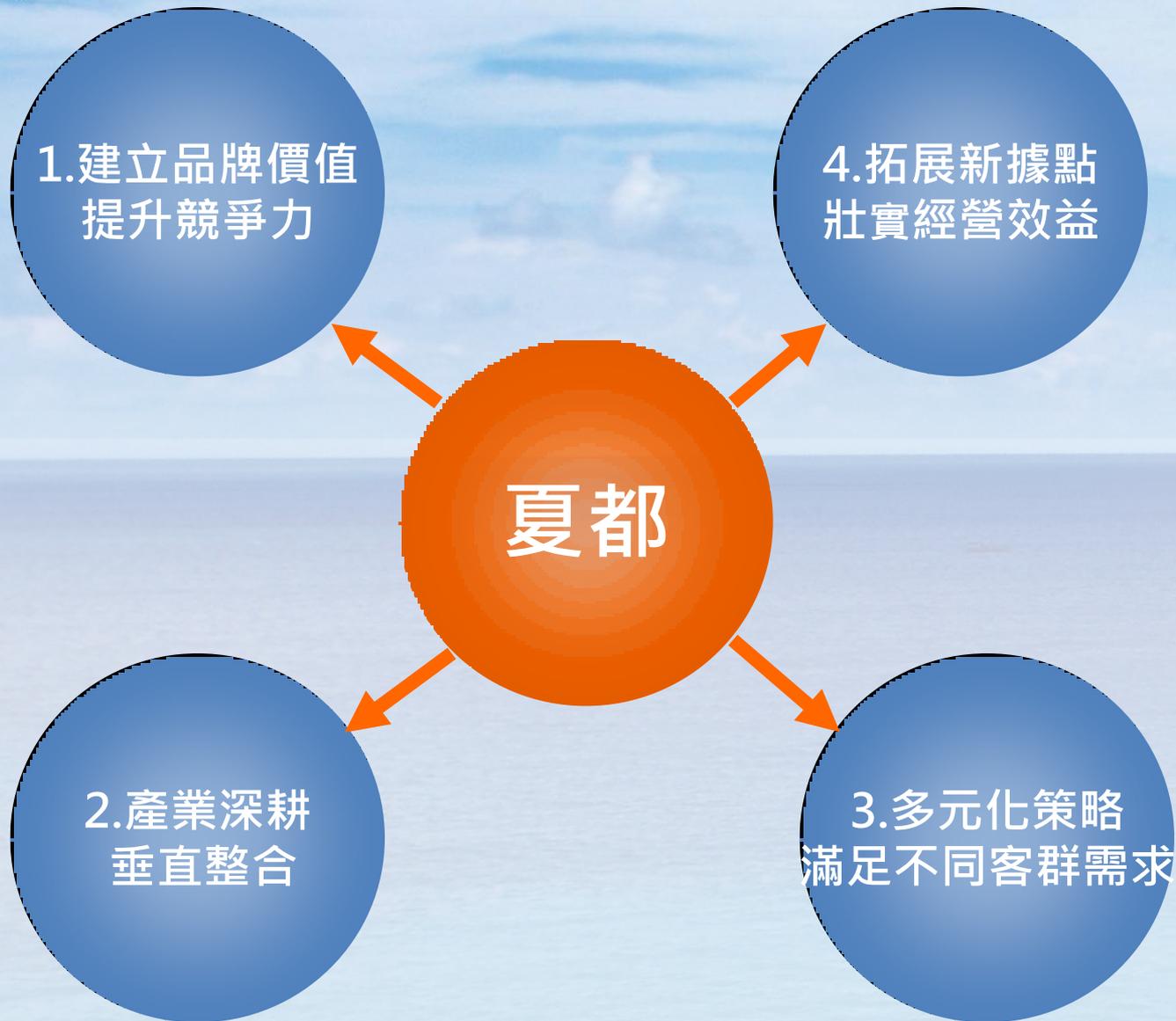
分析項目		100年度	101年度
財務結構	負債占資產比率	21.78	11.00
	長期資金占固定資產比率	766.90	849.09
償債能力	流動比率(%)	252.73	396.56
	速動比率(%)	229.88	389.51
經營能力	應收款項週轉率(次)	163.44	103.34
	存貨週轉率(次)	45.30	49.71
	應付款項週轉率(次)	18.13	19.10
獲利能力	資產報酬率(%)	10.89	10.46
	股東權益報酬率(%)	13.84	12.40
	純益率(%)	21.45	22.76
	每股盈餘(元)	1.88	1.78
現金流量	現金流量比率	119.80	136.77

註：上開最近二年度均經會計師查核簽證。

 公司簡介

 經營實績

 未來展望





近期目標

〔政策面〕 2013年觀光政策推動

持續推動「觀光拔尖領航方案」

實行政院「經濟動能推升方案」之「優化觀光提升質量」工作，建構質量併進的觀光環境

以「旅行臺灣 就是現在」為行銷主軸，訴求全球旅客體驗臺灣的美食、美景與美德

〔經營面〕 多元發展提升營業額

國外客源開拓

大陸、日本、東南亞及港澳旅客來台市場開發
國外市場媒體行銷曝光

餐飲收入提升

結合地方食材開發
台灣特色餐食
增加大型餐飲活動

精品店業績挹注

引進知名品牌
開發餐飲伴手禮
以及自有商品

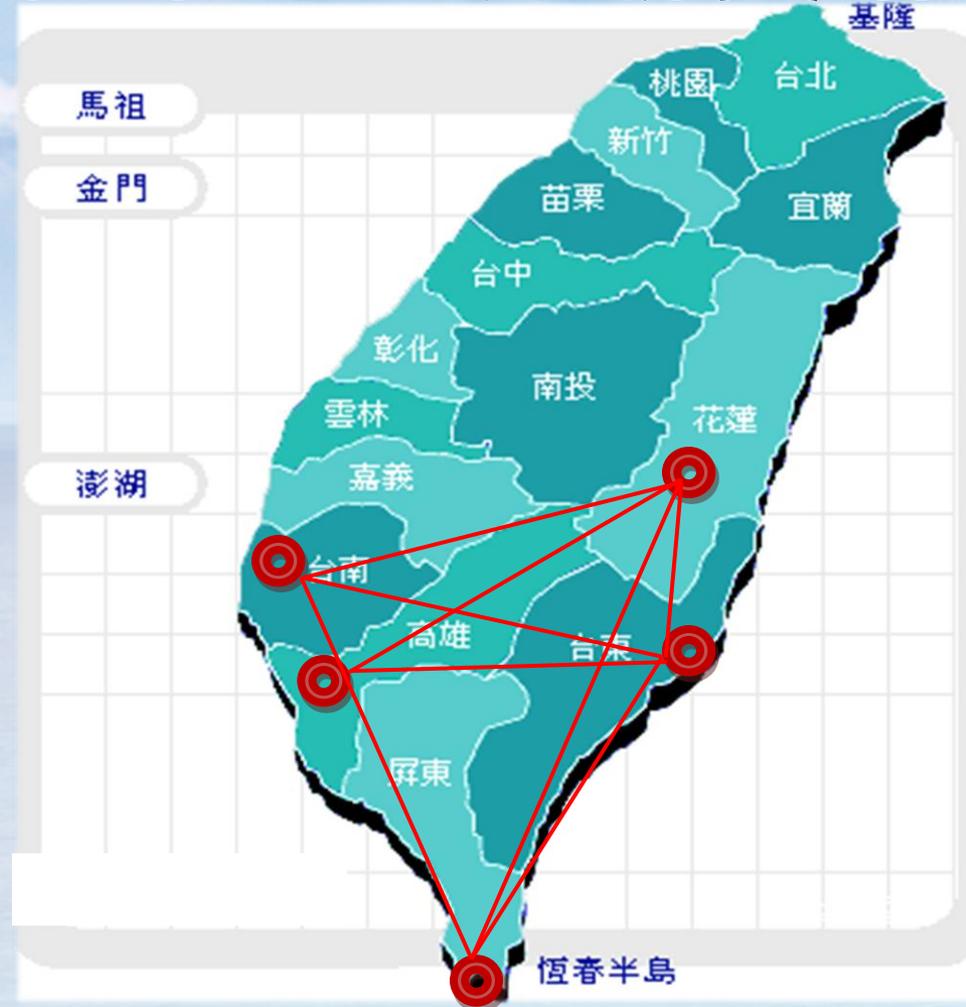
〔管理面〕 精實管理提升利潤率





擴點計畫

建構中部以南及 花東地區之聯賣網絡



謝謝指教 Q&A

