

股票代號：2722

# 夏都國際開發股份有限公司

蔡德祥總經理  
101年02月24日

# 簡報內容

公司簡介

產業競爭

經營實績

未來展望

重要揭露事項

# 公司簡介



## 1.1 基本資料

- 設立日期：中華民國84年09月27日
- 實收資本額：新台幣697,549,550元整
- 董事長：陳溪圳
- 總經理：蔡德祥
- 員工人數：302人\*
- 公司地址：屏東縣恆春鎮墾丁路451號
- 主要營業項目：一般旅館業住宿、餐廳、休閒設施、海水浴場、旅遊資訊服務。

\*註：員工人數統計至101年01月31日止



## 1.2 公司沿革

年度	內容
民國84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。
民國87年10月	以墾丁夏都沙灘酒店對外 <b>正式開幕營運</b> 。
民國92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。
民國96年02月	夏都第三館（波西塔諾館）完工並正式營運。
民國98年08月	行政院金融監督管理委員會證券期貨局核准本公司股票 <b>公開發行</b> 。
民國98年09月	財團法人中華民國櫃檯買賣中心准予本公司股票 <b>興櫃買賣</b> ，並於9月17日正式掛牌買賣。
民國100年06月	行政院金融監督管理委員會核准盈餘轉增資6,341萬元，實收資本額6億9,755萬元。
民國101年01月	台灣證券交易所及行政院監督管理委員會核准本公司 <b>申請上市</b> 。

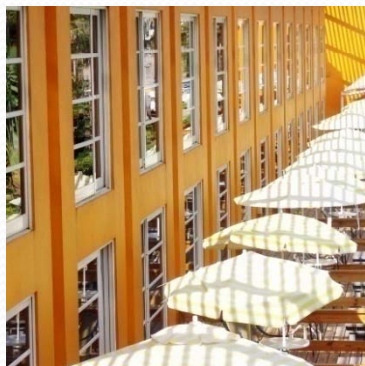
## 1.3 主要產品介紹

所營業務之主要內容：

- (1). 住宿服務
- (2). 餐飲服務
- (3). 精品賣店
- (4). 遊憩服務

# 1.3 主要產品介紹

(1). 住宿服務：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

(2). 餐飲服務：西餐廳×2、中餐廳×1、露天BBQ×1；1000人↑



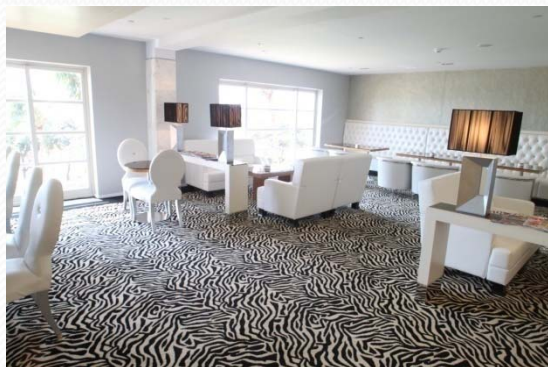
愛琴海西餐廳：250人



熱海日式餐廳：250人



露天BBQ：320人



臨海網路咖啡廳



馬提斯咖啡酒吧



地中海宴會廳：350人





### (3). 精品賣店：精品一店/ 精品二店/ 留影館/ 粉紅貓/ SPA館



精品一店



精品二店



留影館



粉紅貓(Hello Kitty)



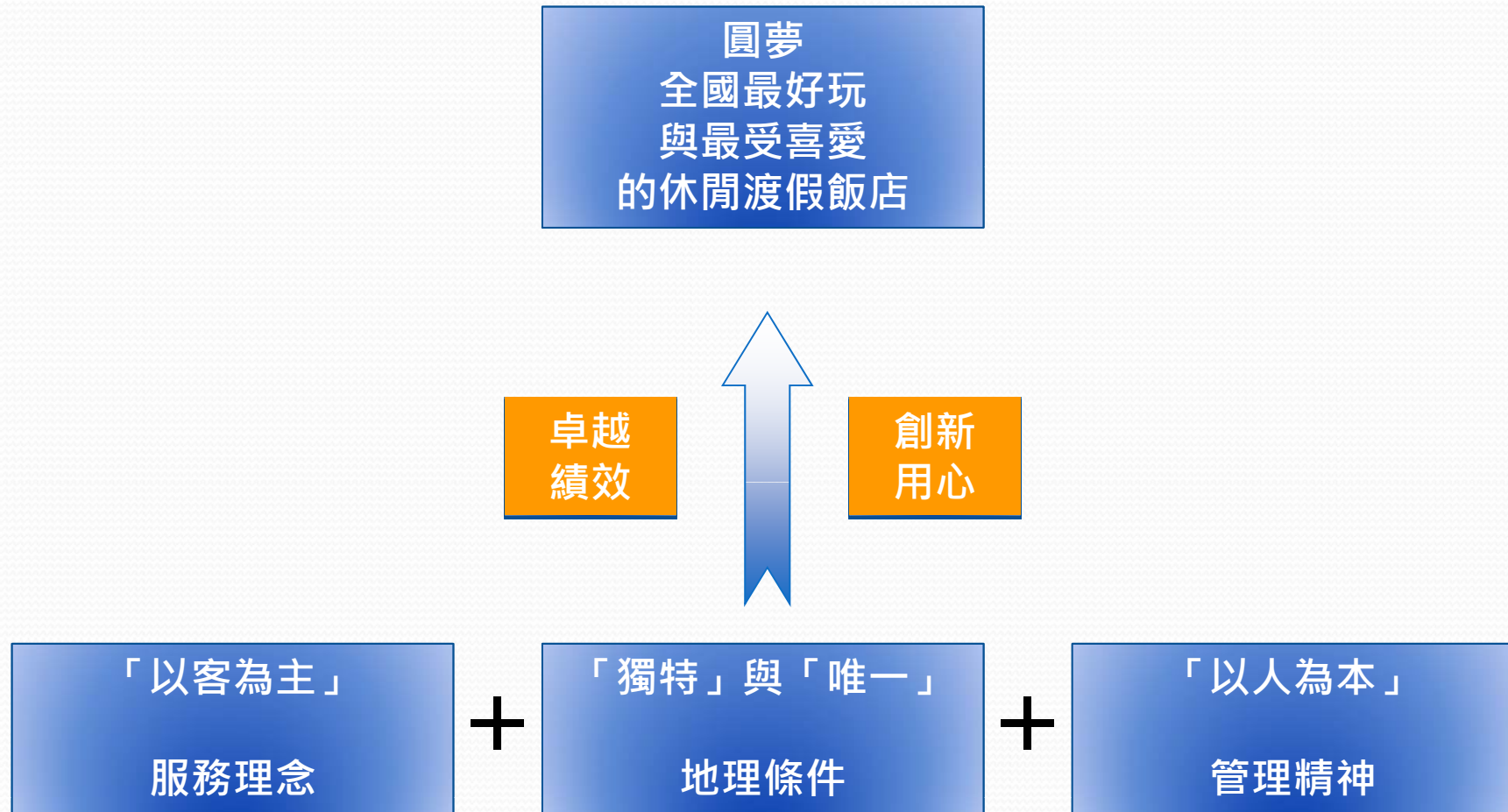
SPA館

#### (4). 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.....



# 1.4 經營理念



## 1.5 夏都主要股東

名稱	主要股東	持有股數	持股比率
新喜(股)公司	官田鋼鐵(股)公司 (100%)	19,540,615	28.01%
中欣開發(股)公司	中國鋼鐵(股)公司 (100%)	15,840,420	22.71%

註：截止101年01月06日最新停止過戶資料

## 1.6 夏都董事及監察人

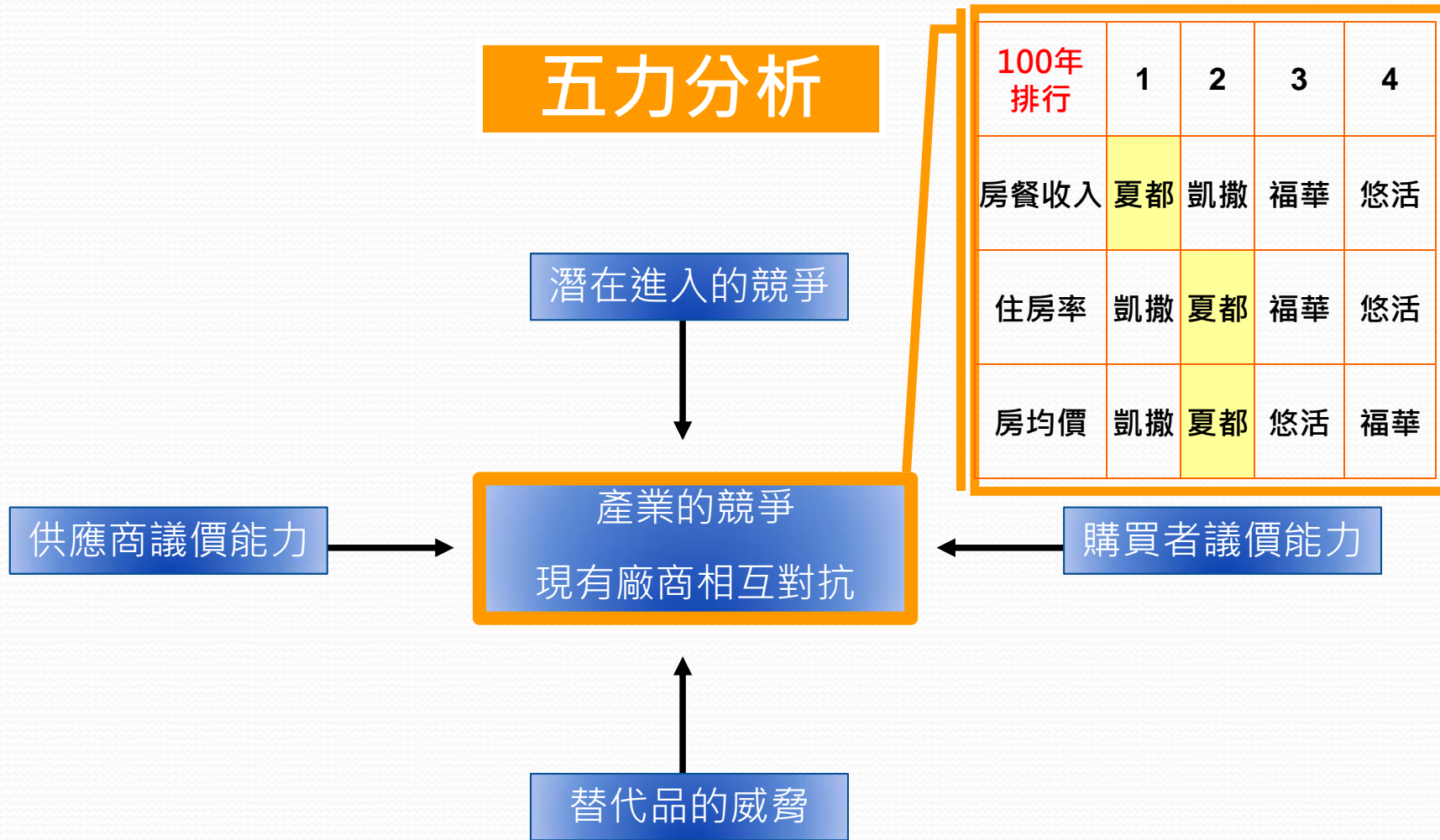
職稱	姓名
董事長	新喜(股)公司 代表人：陳溪圳
董事	新喜(股)公司 代表人：游國芳
董事	中欣開發(股)公司 代表人：徐逸治
董事	陳重憲
獨立董事	林崇仁
獨立董事	何東波
獨立董事	蘇明道
監察人	杜秋萍
監察人	蘇運泰
監察人	陳建興

# 1.7 股利政策

	政策	說明
法定盈餘公積	10%	<p>一. 每年提撥特別盈餘公積，其就保留資金應設立<b>擴點基金帳戶</b>，除了符合下列條件之一，方可停止提撥特別盈餘公積及擴點存入基金。</p> <p>1. 取得新的營運據點之投資總金額合計須5億元以上，且新營運據點連續兩年度投資獲利之情形。</p> <p>2. 該特別盈餘公積已達實收資本額兩倍。</p> <p>二. 擴點基金帳戶之資金為<b>專款專用</b>，限於使用在<b>擴增新營運據點</b>之建館、營運設備、營運週轉金或銀行擔保等相關作業。</p> <p>三. 擴點基金帳戶投資標的主要以穩定孳息獲利為主，以投資於定期存款、政府債券、債券型基金、ETF基金及組合型基金等標的為限。</p>
特別盈餘公積	20%	
董監事酬勞	<1%	
員工紅利	1%	
現金股利	>30%	
股票股利	<70%	

# 產業競爭

# 五力分析





# 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。

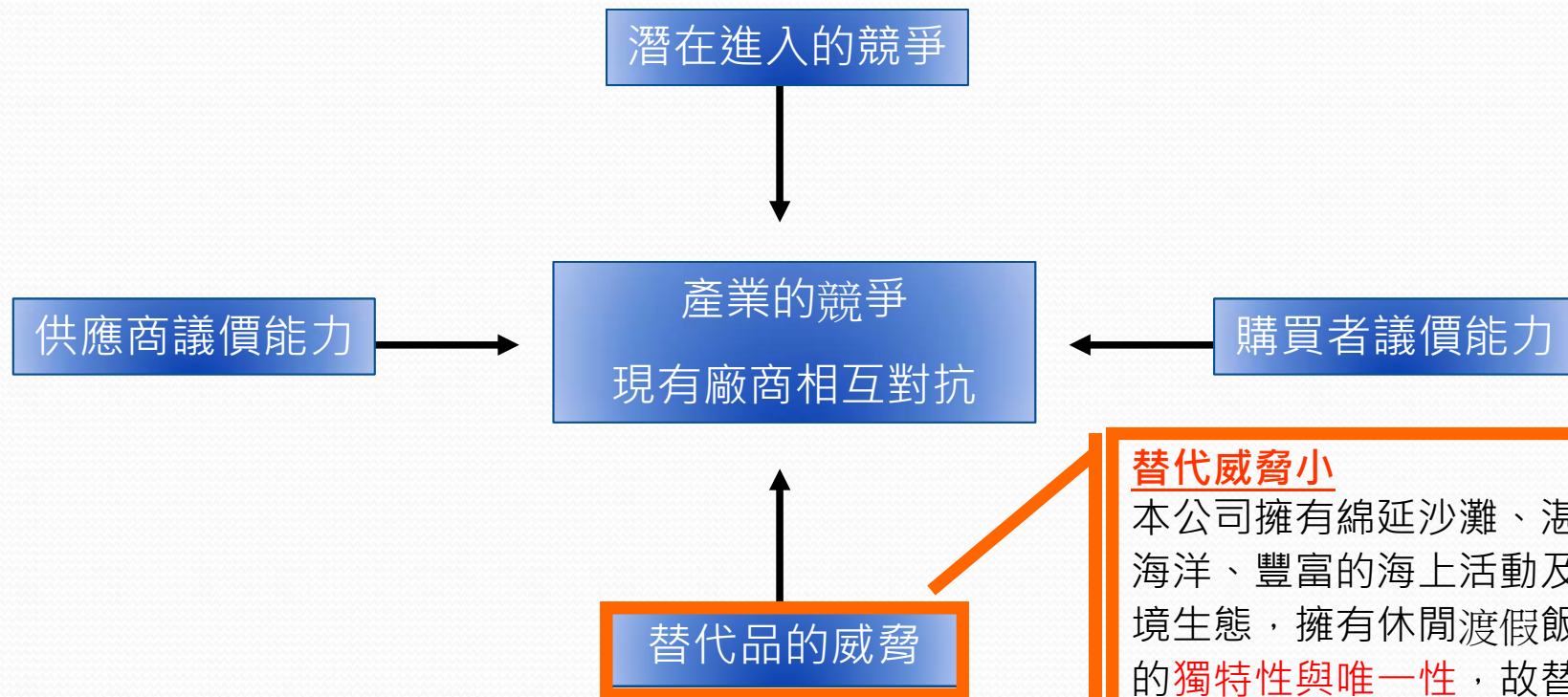
供應商議價能力

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，擁有休閒度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

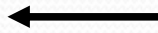


產業的競爭  
現有廠商相互對抗

供應商議價能力



購買者議價能力



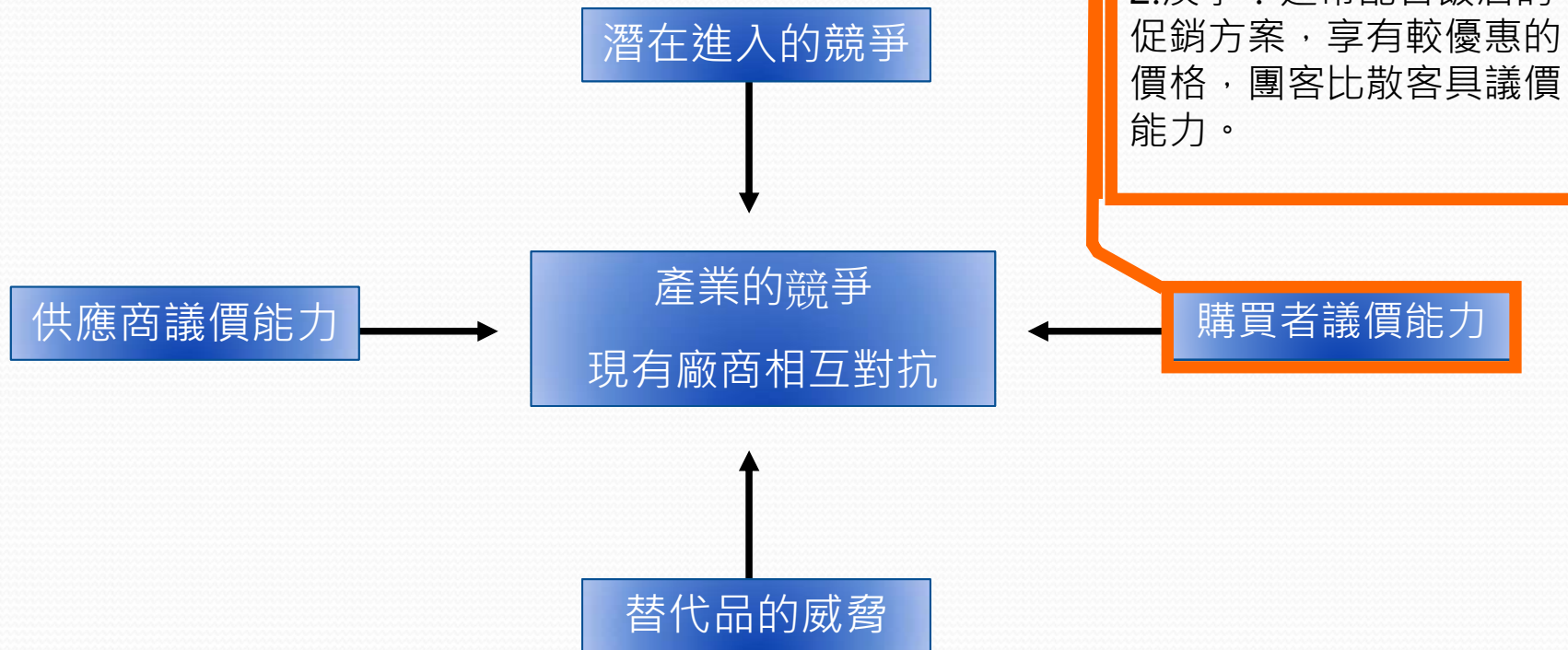
替代品的威脅



**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。

# 經營實績

# 台灣地區整體觀光產業現況

單位：新台幣億元，%

年別	觀光外匯收入	國人國內旅遊	整體觀光收入
99	2,759	2,381	5,140
98	2,253	1,828	4,081
97	1,871	1,842	3,713
96	1,712	2,193	3,905
95	1,651	2,243	3,894
94	1,585	1,926	3,511

※資料來源：交通部觀光局行政資訊系統觀光統計年報。

※目前觀光統計年報資料揭露至99年度。

# 100年度風景區觀光旅館營運排行榜

排名	旅館名稱	住用率	平均房價	房租收入	餐飲收入	總營業收入
1	礁溪老爺大酒店	70.45%	6,955	345,172	221,197	638,547
2	日月潭雲品酒店	66.12%	7,098	361,451	205,114	625,048
3	墾丁夏都沙灘酒店	80.00%	5,065	426,984	170,929	610,539
4	凱撒大飯店	83.95%	5,210	405,482	149,720	584,046
5	墾丁福華渡假飯店	69.84%	3,089	318,865	135,376	485,791
6	涵碧樓大飯店	81.99%	10,355	297,476	117,324	483,578
7	知本老爺大酒店	60.41%	3,908	156,818	85,813	282,282
8	高雄圓山大飯店	54.42%	1,732	36,814	136,403	195,015
9	太魯閣晶英酒店	53.40%	2,921	91,093	63,458	180,326
10	日月行館	19.94%	11,858	79,400	54,327	148,266
11	陽明山中國麗緻大飯店	45.22%	4,338	33,651	27,590	93,358
12	名都觀光渡假大飯店	65.12%	1,696	39,906	47,553	91,035
13	曾文.山芙蓉渡假大酒店	42.63%	1,562	48,852	31,624	83,926
14	龍谷大飯店	33.42%	1,809	41,706	19,938	65,846
15	阿里山賓館	57.02%	5,174	37,691	21,060	65,596
16	南台灣大飯店	52.91%	1,536	31,136	12,480	60,655
17	水沙蓮觀光大飯店	19.22%	2,042	7,738	1,785	9,522

※資料來源：交通部觀光局「台灣區觀光旅館營運統計月報」；公開資訊觀測站。

※營業收入與交通部觀光局統計數字之差異，係公開發行公司採會計師簽證數字之故。





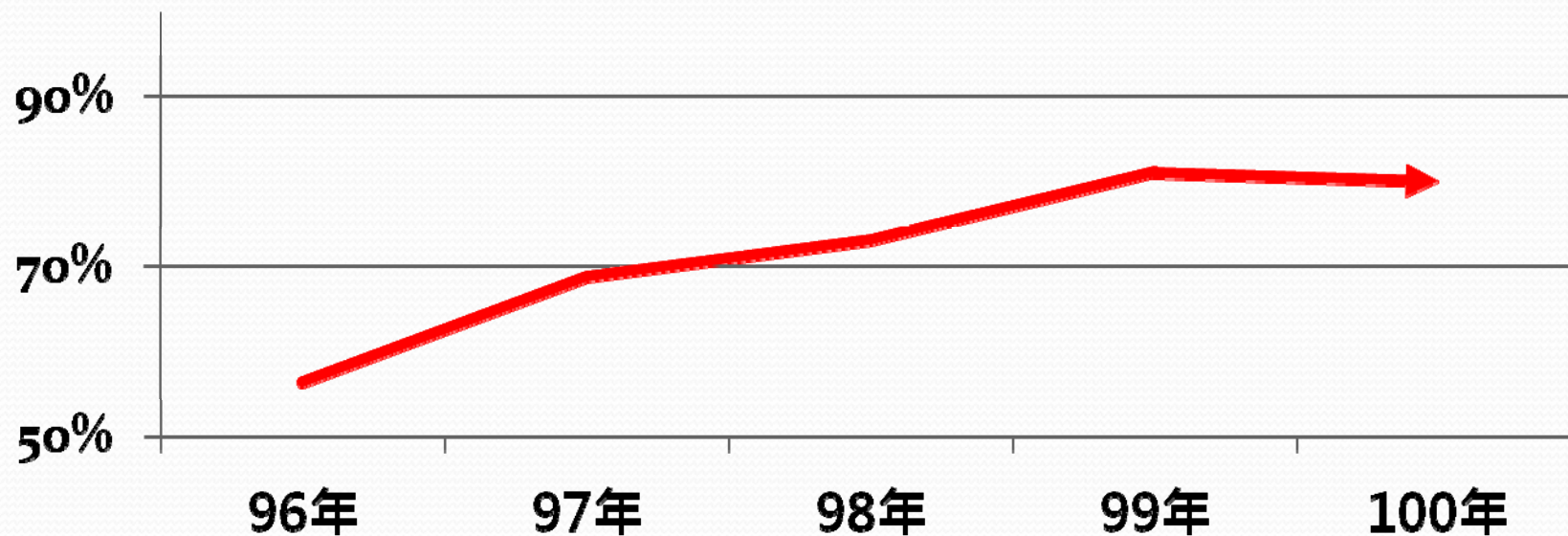
# 100年度風景區觀光旅館住客類別統計

排名	旅館名稱	FIT類別	%	GROUP類別	%	類別合計
1	墾丁福華渡假飯店	117,925	44.28%	148,381	55.72%	266,306
2	墾丁夏都沙灘酒店	175,985	74.20%	61,191	25.80%	237,176
3	凱撒大飯店	170,407	82.19%	36,938	17.81%	207,345
4	礁溪老爺大酒店	90,566	70.59%	37,736	29.41%	128,302
5	日月潭雲品酒店	54,098	46.06%	63,343	53.94%	117,441
6	知本老爺大酒店	60,985	66.68%	30,468	33.32%	91,453
7	曾文.山芙蓉渡假大酒店	13,585	18.06%	61,651	81.94%	75,236
8	太魯閣晶英酒店	39,322	67.27%	19,131	32.73%	58,453
9	涵碧樓大飯店	42,654	74.83%	14,351	25.17%	57,005
10	龍谷大飯店	22,751	40.85%	32,945	59.15%	55,696
11	南台灣大飯店	15,445	34.80%	28,931	65.20%	44,376
12	高雄圓山大飯店	13,494	31.53%	29,308	68.47%	42,802
13	名都觀光渡假大飯店	2,108	5.11%	39,167	94.89%	41,275
14	阿里山賓館	13,210	77.05%	3,934	22.95%	17,144
15	陽明山中國麗緻大飯店	9,345	70.09%	3,988	29.91%	13,333
16	日月行館	6,328	51.44%	5,973	48.56%	12,301
17	水沙蓮觀光大飯店	3,079	32.03%	6,534	67.97%	9,613

※資料來源：交通部觀光局「台灣區觀光旅館營運統計月報」。



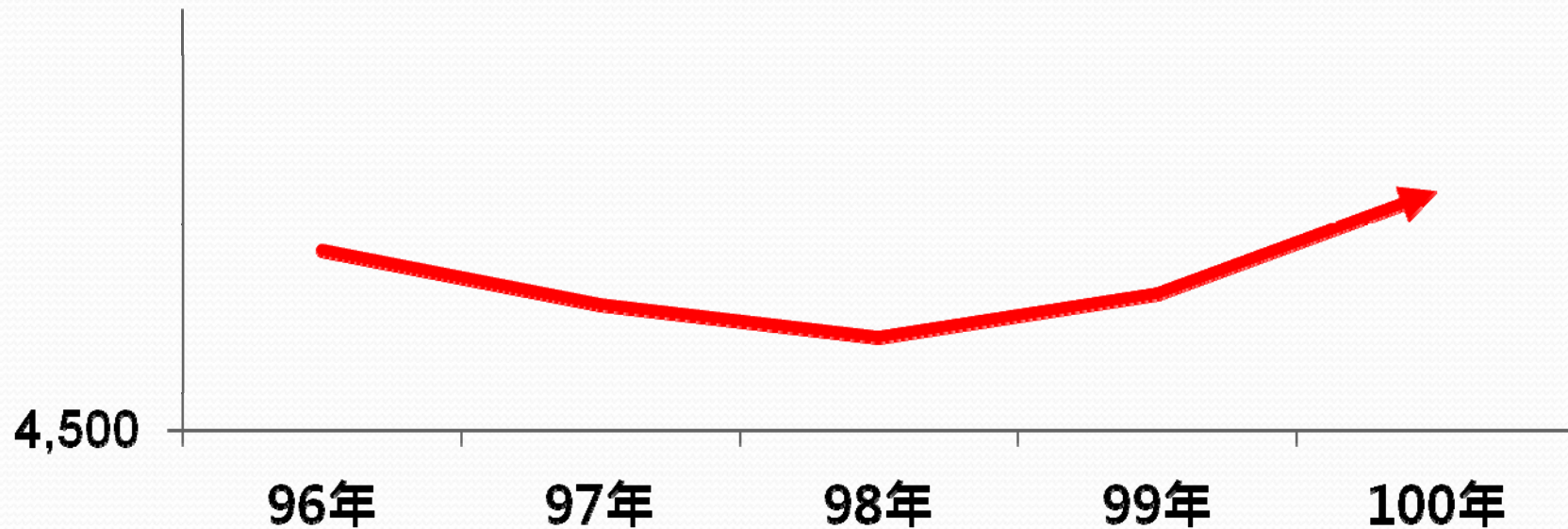
# 夏都住房率



單位：%

項目	96年度	97年度	98年度	99年	100年
住房率	56.23%	68.65%	73.06%	81.10%	80.00%

# 夏都平均房價

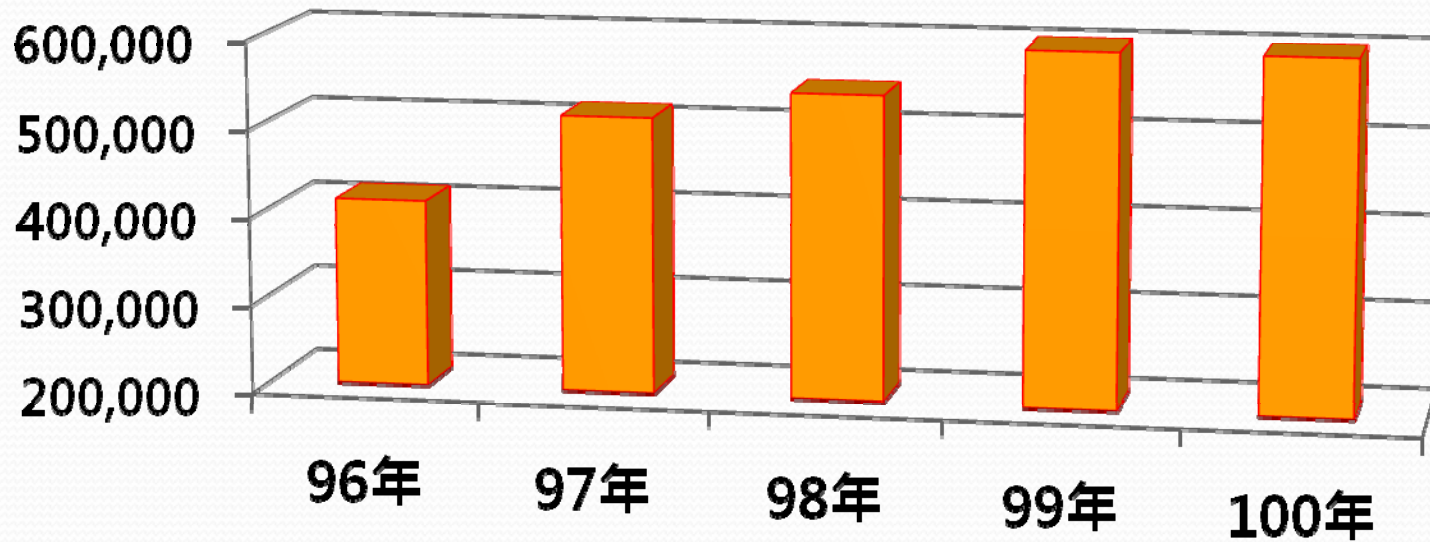


單位：新台幣元

項目	96年度	97年度	98年度	99年	100年
平均房價	4,925	4,797	4,719	4,822	5,065



# 夏都營業收入



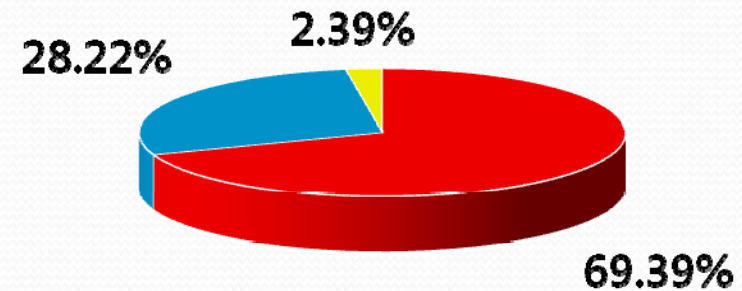
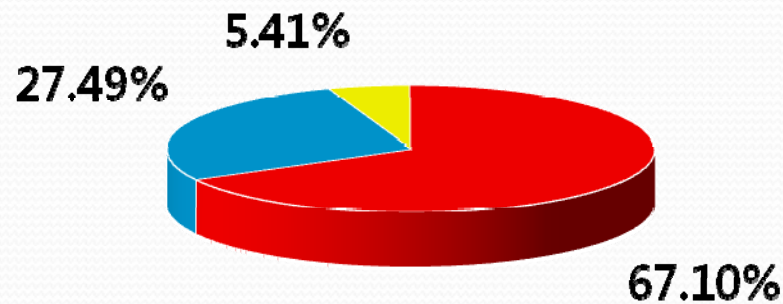
單位：新台幣千元(未稅)

項目	96年度	97年度	98年度	99年	100年
營業收入	411,714	513,403	545,610	601,413	610,539

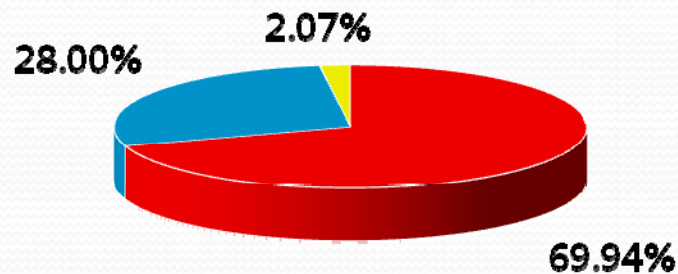
# 夏都營收分佈

98年度：\$545,610仟元

99年度：\$601,413仟元



100年度：\$610,539仟元



■ 客房收入    ■ 餐飲收入    ■ 其他收入



# 簡明損益表

單位：除每股盈餘為元外，其他為新台幣仟元

項 目 / 年 度	98年度	99年度	100年度
營業收入	545,610	601,413	610,539
營業毛利(損失)	307,037	358,146	364,025
營業(損)益	121,570	157,769	164,401
營業外收入及利益	13,794	21,445	19,248
營業外費用及損失	11,806	6,140	5,247
本期稅前(損)益	123,558	173,074	178,402
本期稅後(損)益	58,208	135,758	130,936
每股盈餘	1.03	2.14	1.88

註1：上開最近三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。

# 簡明資產負債表

單位：除每股盈餘為元外，其他為新台幣仟元

項 目 / 年 度	98年度	99年度	100年度
流動資產	126,277	329,149	482,919
基金及投資	83,219	41,898	-
固定資產	161,222	150,377	139,616
其他資產	736,618	675,890	641,851
<b>資產總額</b>	<b>1,107,336</b>	<b>1,197,314</b>	<b>1,264,386</b>
流動負債	171,844	168,954	191,084
長期負債	156,400	122,622	81,770
其他負債	1,868	2,085	2,583
<b>負債總額</b>	<b>330,112</b>	<b>293,661</b>	<b>275,437</b>
股本	566,193	634,136	697,549
資本公積	26,397	26,397	26,397
保留盈餘	161,372	229,187	265,003
金融商品未實現損益	23,262	13,933	-
<b>股東權益總額</b>	<b>777,224</b>	<b>903,653</b>	<b>988,949</b>

註1：每股盈餘均以當年流通在外加權平均股數計算。

註2：上開最近三年度均經會計師查核簽證。



# 財務比率

分析項目		98年度	99年度	100年度
財務結構	負債占資產比率	29.81	24.53	21.78
	長期資金占固定資產比率	579.09	682.47	766.90
償債能力	流動比率(%)	73.48	194.82	252.73
	速動比率(%)	45.45	155	229.88
經營能力	應收款項週轉率(次)	109.6	129.27	163.44
	存貨週轉率(次)	52.9	49.79	45.30
	應付款項週轉率(次)	22.91	21.91	18.13
獲利能力	資產報酬率(%)	5.65	12.06	10.89
	股東權益報酬率(%)	7.87	16.15	13.84
	純益率(%)	10.67	22.57	21.45
	每股盈餘(元)	1.03	2.14	1.88
現金流量	現金流量比率	108.54	122.84	119.80
	現金流量允當比率(%)	218.73	334.58	312.34

註：上開最近三年度均經會計師查核簽證。



# 未來展望

1. 建立品牌價值  
提升競爭力

4. 拓展新據點  
壯實經營效益

夏都

2. 產業深耕  
垂直整合

3. 異業結盟滿足  
不同客群需求



# 1. 建立品牌價值提升競爭力

- 對內：
  - 「用心創新」「追求卓越」的做事態度
  - 「以客為主」的服務理念
  - 「以人為本」的管理精神
- 對外：
  - 強化品牌形象產生價值
  - 品牌形象之行銷

## 2. 產業深耕垂直整合 → 創造績效

上游：強化供應品質著重管理效益

人力資源(招募/教育訓練)-學校機關團體  
餐飲/客房/工務工程用料及設備-供應商

夏都

下游：健全銷售通路互惠互利

夏都業務處/ 國內外TA/ 合約公司/ 直客  
夏都官網/ 網路TA/ 國外訂房平台/ 散客  
異業結盟/ 媒體行銷



### 3. 異業結盟滿足不同客群需求

(1) 透過**異業結盟**，滿足不同客群的旅遊需求

- 春吶音樂祭
- 高鐵/租車/銀行/婚紗/化妝品/百貨業者...
- 鐵人三項/自行車(與國內外知名賽事合作)
- 海域活動(ex.沙板)

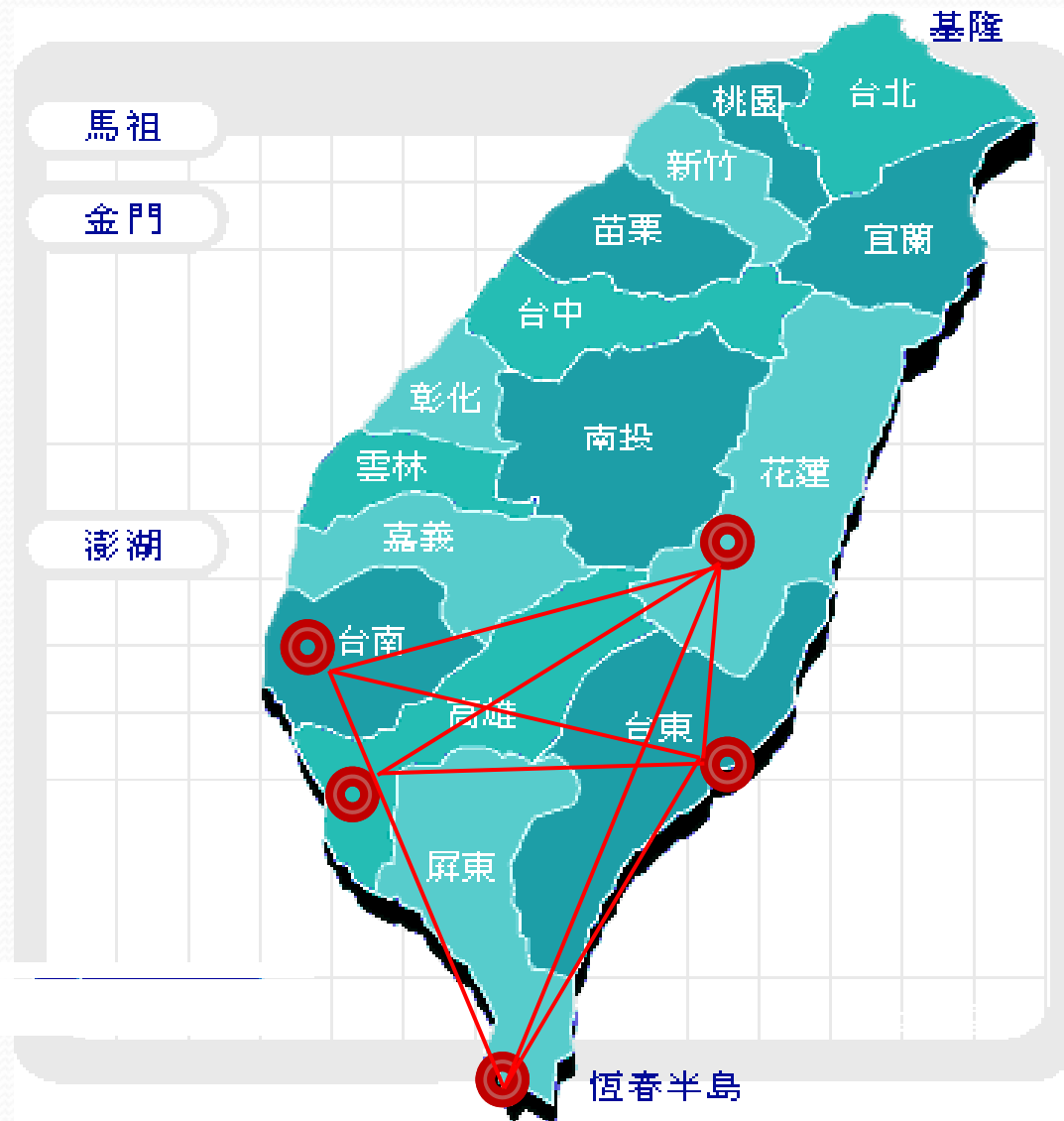
(2) **複合式休閒遊憩資源之整合**，增加活動豐富性，ex.產品展售會/生態旅遊/會議/蜜月/健康/宗教/環境教育等...

## 4. 拓展新據點壯實經營效益

A. 同業結盟 - 承租或委任經營之商務旅館及飯店等業務。

B. 自建、收購或併購有特殊地點或用途之飯店。

# 建構中部以南及花東地區之聯賣網絡



# 重要揭露事項



## 審議會詢問重點

1. 公司近年受電影「海角七號」賣座，營收逐年成長，惟隨著該效應可能逐漸遞減，公司如何持續維持營運成長？
2. 旅館業之員工流動性較高，公司如何維持服務品質之一致性？
3. 請問公司有關星級旅館評鑑計畫及執行情形？依據公司簡報資料得知公司主要客源為散客，面對大環境改變，公司該如何因應？相關國際行銷及大陸自由行招攬作法為何？
4. 針對公司規劃進入資本市場，面對與林務局所簽立之契約書，是否有違反契約相關規定？林務局的態度為何？
5. 公司定位為休閒渡假飯店而非都市型飯店，地處墾丁面對季節性淡旺季之影響，公司如何因應？相關行銷措施為何？

# 風險事項及補充揭露事項

## ● 風險事項

1. 產業風險。
2. 營運風險。
3. 其他重要風險。

## ● 補充揭露事項

1. 最近三年度及申請 ( 100 ) 年度前三季業績變化合理性。
2. 與行政院農業委員會林務局簽訂「墾丁森林遊樂區海濱區之遊樂設施區投資經營契約書」之限制條款、公司之因應措施及未來營運發展計畫。
3. 「墾丁森林遊樂區海濱區之遊樂設施區投資經營契約書」有關經營期限限制對承銷價格之影響情形。

# 謝謝指教

## Q&A

預計101年03月14日掛牌上市

感謝各位貴賓蒞臨指導

股票代號：2722

