

獨立市場顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司獲託管人－經理及本公司委託編製關於香港酒店行業的報告，以供載入本文件。

託管人－經理及本公司已於本文件載入第一太平戴維斯市場報告，因為託管人－經理及本公司相信，該等資料將有助了解本集團的業務營運及該等物業現時所在地香港的物業市場。託管人－經理及本公司就第一太平戴維斯提供的服務被收取400,000港元費用。



敬啟者：

我們應要求編製一項酒店市場概覽及個別資產分析，以載入朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司發出的文件。該報告包括一項香港酒店市場概覽、油尖旺地區概覽，以及三項酒店物業香港朗廷酒店(朗廷酒店)、香港朗豪酒店(朗豪酒店)及香港逸東酒店(逸東酒店)的個別分析。

## 1.0 香港酒店市場的一般概覽

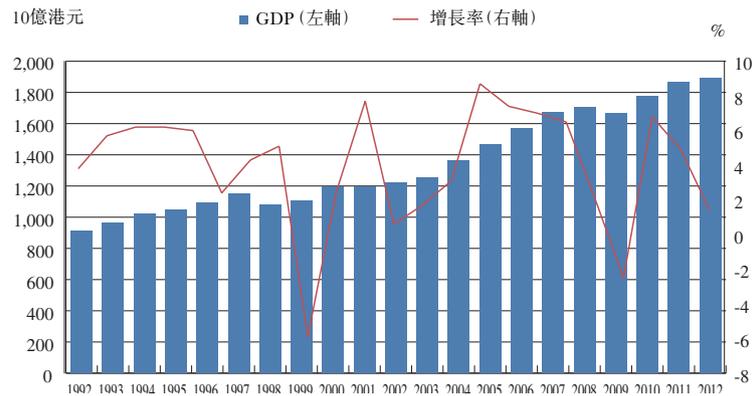
### 1.1 宏觀經濟概覽

#### 1.1.1 主要經濟及人口統計指標

##### 1.1.1.1 本地生產總值(GDP)

由二零零三年至二零零七年期間，由於與中國更緊密的整合，加上金融及貿易行業興盛，香港錄得每年平均實質GDP增長6.5%。雖然如此，全球經濟放緩不利影響到本地經濟，二零零八年實質GDP增長大幅放緩至2.1%，於二零零九年錄得跌幅2.5%，是繼一九九八年亞洲金融危機以來首次錄得按年計實質GDP跌幅。於全球多個經濟體，特別是中國推行量化寬鬆(QE)後，經濟出現反彈，於二零一零年實質GDP錄得強勁增長率6.8%，並於二零一一年錄得穩健的增長率4.9%。然而，由於歐洲主權債務問題惡化及美國經濟增長步伐放緩，出口市場現正呈現疲弱。鑑於外部需求的不明朗性，於二零一二年GDP增長放緩至1.4%。

### 香港實質GDP及增長率，一九九二年至二零一二年



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

進出口貿易行業在香港的經濟扮演重要角色，於二零一一年佔GDP的21.1%<sup>1</sup>。這主要是由於與中國更緊密的一體化所致。於二零一二年，進口及總出口按年計的升幅分別為3.9%及2.9%。由於中國為香港轉口商品的主要接收地，吸收二零一二年總轉口的54.3%，此一行業亦為總出口增長的主要推動力。

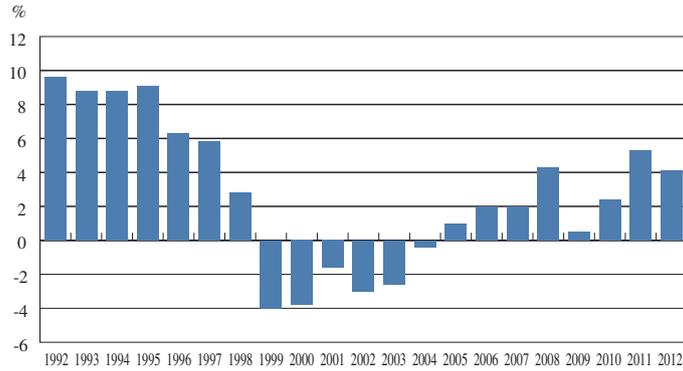
#### 1.1.1.2 通脹

由於經濟狀況不斷改善、消費需求強勁及進口價格上升，香港經歷一段長時間的通縮至二零零四年中告一段落，自此通脹率維持正數，惟於二零零五年一月出現一段短暫下跌的時期除外。綜合消費物價指數(CPI)於二零零七年及二零零八年分別錄得2.0%及4.3%的升幅。二零零九年六月至九月期間通縮再臨，主要是由於經濟向下調整，加上推出一些一次性的政府寬鬆措施，令價格承受下降壓力，但於二零零九年整體CPI仍錄得0.5%增長。由於經濟興盛，綜合CPI再次向上升，於二零一零年及二零一一年分別錄得2.4%及5.3%增長。

於二零一二年，通脹壓力持續上升，綜合CPI期內攀升4.1%，主要是由於外部（由於全球食品及商品價格急升所導致的進口通脹）及內部（住宅租金上升的滯後效應及法定最低工資的一次性效應）因素。

<sup>1</sup> 根據「表036：按經濟活動分析本地生產總值(GDP)－按基本價格計算對GDP的貢獻百分比」。資料來源：政府統計處。

香港通脹，一九九二年至二零一二年



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

1.1.1.3 失業率

季節性調整失業率由截至二零零八年八月止三個月的十年低位3.2%上升至截至二零零九年八月止三個月的5.5%，反映由於全球經濟衰退而導致失業情況急劇惡化。此後失業情況隨著經濟急速復甦而有一定的改善，失業率由截至二零零九年八月止三個月的5.5%高位逐步下降至截至二零一二年十二月止三個月的3.3%，為自一九九八年亞洲金融危機以來的新低，實際反映接近全民就業及本地勞工需求強勁。於二零一二年十二月，香港的工作人口為369萬人，佔總居民人口51%。

失業率及總失業人數，二零零六年一月至二零一二年十二月



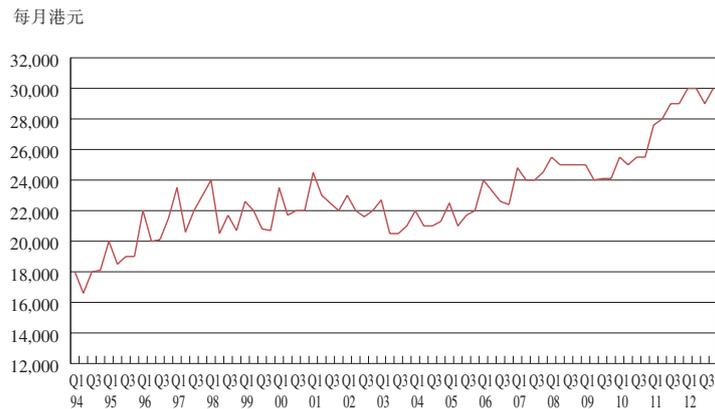
資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

# 臨時數字

#### 1.1.1.4 家庭收入

私人物業家庭每月入息中位數是量度香港居住於私人屋苑人口收入的主要指標。此一指標之前的高位為二零零八年第一季錄得收入中位數每月25,500港元，惟其後發生全球金融危機令收入中位數降至每月24,000港元。經濟復甦帶動失業率創新低，對私人收入構成上升壓力，因而於二零一二年第四季錄得歷史高位每月30,000港元。此等收入水平上升無可避免地導致家庭零售消費上升。

私人物業家庭每月入息中位數，一九九四年第一季至二零一二年第四季



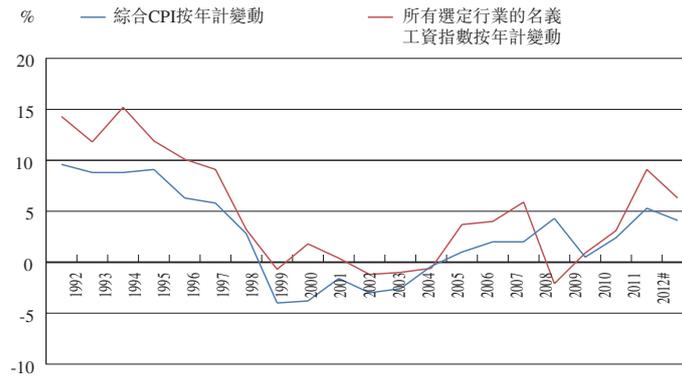
資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 1.1.1.5 工資水平

香港平均工資水平的升幅輕微高於通脹價格的升幅，反映購買力有所增長。經歷二零零二年至二零零四年三年期間的負增長，在經濟持續強勁增長的背景下，工資變幅於二零零五年回復至正數，直至二零零八年發生全球金融危機為止，平均工資變幅下跌，錄得2.1%的跌幅。量化寬鬆推動本地經濟復甦，並使各行各業的僱員受惠，所有選定的主要行業<sup>2</sup>的平均工資水平於二零零九年穩定下來，並於二零一零年及二零一一年錄得按名義值計的回升分別3.1%及9.1%。於二零一二年首三個季度，名義工資增長稍微放緩至按年計為6.3%。

<sup>2</sup> 包括採礦及採石、電力及燃氣供應、製造、排污管理及糾正活動、進出口及批發貿易、零售貿易、運輸、倉儲、郵遞及速遞服務、住宿及食品服務活動、資訊及通訊、金融及保險活動、房地產活動、專業及商業服務、社會及個人服務。

消費物價及名義工資指數按年計變動，一九九二年至二零一二年#



資料來源：政府統計處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

# 名義工資指數變動指二零一二年第三季的按年計變動

#### 1.1.1.6 餐廳收入

於二零零八年、二零零九年及二零一零年，餐廳收入分別錄得13.1%、0.6%及5.1%增長。二零一一年，強勁的本地需求為推動餐飲(F&B)行業的主要推動力，而不斷上升的收入及有利的就業環境亦推動了消費，導致期內餐飲消費上升6.4%。

餐飲行業亦受實質GDP增長下降影響，二零一二年餐廳收入的增長率放緩至5.0%。在各類餐廳中，只有快餐食品店錄得較二零一一年同期有升幅的增長，於二零一二年錄得增長7.6%。

#### 1.1.2 與中國更緊密的一體化

自從中國在一九七八年實行門戶開放政策以來，香港逐漸與中國發展更緊密的聯繫，而此一因素亦將繼續成為本港未來成功的關鍵因素。於二零零五年十月十八日，香港政府及中央人民政府達成協議，進一步放寬《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)下監管香港與中國貿易的措施，CEPA下授出的優惠讓香港的公司享有先導者的優勢，早著先機，並鼓勵中港兩地同步進行跨境金融活動、生產及分銷貨品。

CEPA對兩地貿易的主要貢獻為，該項安排自二零零六年一月起撤銷絕大部分香港製造產品<sup>3</sup>的進口關稅，合資格享有CEPA豁免關稅優惠的產品數目由二零零四年273項擴展至二零一一年1,630項<sup>4</sup>。

作為CEPA下其中一項放寬措施而推行的個人遊計劃(IVS)讓經選定的中國市場居民可以個人身份到香港旅遊。個人遊計劃現時覆蓋包括49個中國城市，合計約有2.70億居民。根據香港旅遊發展局(旅發局)的數據顯示，二零一一年中國居民在個人遊計劃下到訪香港的人次超過1,830萬，與二零零五年比較增長2.3倍。此等旅客佔所有中國旅客的65.2%及佔總旅客人次43.8%。

珠江三角洲(珠三角)<sup>5</sup>地區為全球其中一個廣泛系列輕工業產品的主要來源地以及生產和裝嵌高科技電子產品的主要地點之一。進一步發展此一經濟體將需要投入可借助香港獲得的投資、管理、市場知識、技術及國際聯繫。

### 1.1.3 國際比較

香港為全球其中一個最大的開放及充滿活力的自由市場經濟，受惠於其作為進入中國的前門以及處於歐洲和美國時區之間的策略位地位。香港扮演國際金融、貿易、商業及通訊的中心。於二零一二年九月底，以市值計，香港聯交所在全球各主要國際股票市場中排名第六，在亞洲僅次於日本排名第二。此外，由二零零九年至二零一一年期間，香港連續三年透過首次公開招股(IPO)籌集的資金超越任何其他國際股票市場<sup>6</sup>。按商品貿易計，於二零一一年香港為全球第十大貿易實體<sup>7</sup>。

與其他國家相比，以經濟實力及競爭力計，香港名列前茅。於二零一一年，香港的人均GDP為49,417元<sup>8</sup>(經常賬國際元，就購買力平價(PPP)作出調整)，超越美國、英國及日本。根據二零一一年聯合國人文發展報告，香港被分類為「超高人文發展」地區，擁有高壽命以及高教育水平和高收入，人文發展指數在全球排名第十三，在亞洲則僅次於日本排名第二。

<sup>3</sup> 被禁項目除外(例如二手或廢棄電子機械以及醫療／外科產品、化學殘餘物、城市廢物、虎骨及犀牛角)。

<sup>4</sup> 資料來源：香港貿易發展局研究部二零一二年二月的「CEPA補充協議八措施(概要)-香港的機會(Opportunities for Hong Kong)」。

<sup>5</sup> 指珠三角經濟區，包括東莞、佛山、廣州、惠州、江門、深圳、肇慶、中山及珠海。此外，如包括香港及澳門在內，亦指「大珠三角」。

<sup>6</sup> 資料來源：世界證券交易所協會。

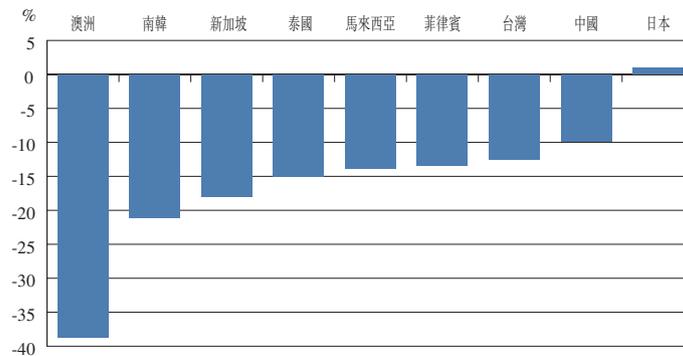
<sup>7</sup> 資料來源：世界貿易組織(世貿)。

<sup>8</sup> 根據購買力平價人均GDP(經常賬國際元)計算的GDP。資料來源：國際貨幣基金組織(IMF)《環球經濟展望》資料庫，二零一二年十月。

香港在二零一二年再度榮獲傳統基金會(Heritage Foundation)<sup>9</sup>從179個國家中選為最自由經濟體，該基金會定期根據0至100分的評分準則對各個國家進行排名（100評分為自由度最高的評分）。香港自該指數於一九九五年推出以來已連續十八年獲得該項殊榮。

自二零零九年起，由於與美元掛鈎，港元兌很多亞太區主要貨幣出現一定程度的貶值，令香港增添價格競爭力，並吸引來自國際和區內的旅客及商務人士數目不斷上升。

港元兌主要貨幣貶值，二零零九年一月至二零一三年一月



資料來源：金融數據月報(Monthly Statistical Bulletin) (二零一三年一月 - 第222期)，香港金融管理局；第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於過去三年，港元兌人民幣貶值約10%，可算是相對而言貶值最少的貨幣。雖然如此，此一折讓已吸引中國購買香港貨品和服務以及實質和金融資產的濃厚興趣。

#### 1.1.4 經濟預測

於二零一三年，我們預期全球經濟增長將更趨向溫和。美國最近期的數據顯示，於二零零九年推出擴張性的貨幣政策後，美國經濟僅維持溫和經濟增長，以及相對較高的失業率。歐元區高負債水平的國家正在苦苦掙扎，並陸逐削減其政府預算，以減低債務負擔。雖然中國的經濟呈現相對強勁的基本因素，缺乏出口訂單及低迷的國內消費可能導致來年增長放緩。

<sup>9</sup> 根據二零一二年經濟自由指數，傳統基金會。

鑑於本地失業率低企、工資穩定增長及旅客消費，全部此等因素均對零售消費起支持作用，預期於二零一三年消費支出將溫和上升。此外，未來數年發展新的商業區、香港政府有意增加土地－因而住宅－的供應，以及推行全面的基建計劃<sup>10</sup>，將推動固定投資的需求。

由二零零二年至二零一一年過去十年，每年平均GDP增長約為4.6%<sup>11</sup>。面對不明朗的經濟狀況，於二零一二年的GDP增長率僅錄得1.4%，低於十年平均的GDP增長率<sup>12</sup>，而長期的實質GDP增長預測則維持溫和，由二零一三年至二零一七年每年平均約為4.0%<sup>13</sup>。

於未來數年，由於市場流動性充足，加上與美元掛鈎及港元兌人民幣貶值，預期價格將面對上升壓力。因此，預測由二零一三年至二零一七年五年期間通脹為每年平均3.4%<sup>14</sup>。

## 1.2 整體酒店市場概覽

### 1.2.1 酒店的分類

香港的酒店根據由旅發局釐定的五項主要準則，即地點、設施、員工對客房比率、房價及業務組五個準則評級的評分系統分為三大類（甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店）。

截至二零一二年第四季末，香港有211間酒店，提供67,394間客房，其中26%分類為甲級高價酒店、37%分類為乙級高價酒店、29%分類為中價酒店，8%無分類。

<sup>10</sup> 二零零七年至二零零八年香港施政報告宣佈十大基建項目，以促進香港的經濟發展及製造就業機會。十大基建項目包括南港島線（鐵路）、沙田至中環線（鐵路）、屯門至赤立角連接路及屯門西繞道、廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋、港深機場的鐵路連接、落馬洲河套發展區、西九文化區、啟德發展計劃，以及新界東北新發展區及洪水橋新發展區。資料來源：二零零七年至二零零八年施政報告，香港特別行政區政府。

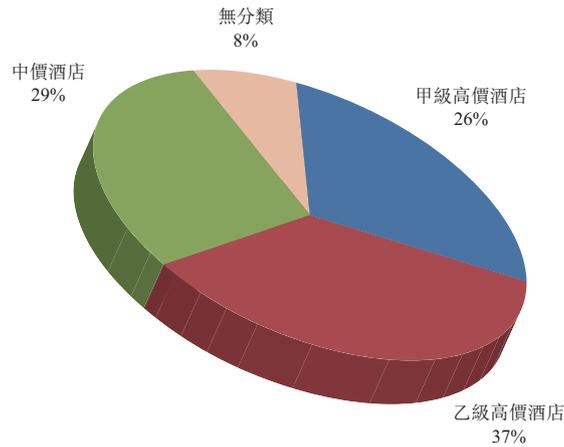
<sup>11</sup> 資料來源：政府統計處。

<sup>12</sup> 資料來源：政府統計處。

<sup>13</sup> 資料來源：FocusEconomics，二零一三年二月。

<sup>14</sup> 資料來源：FocusEconomics，二零一三年二月。

按分類劃分酒店存貨分佈，二零一二年第四季

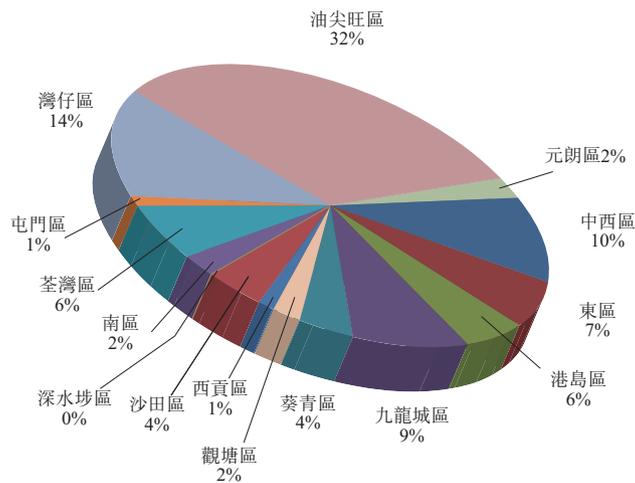


資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 1.2.2 按地區劃分酒店存貨分佈

油尖旺區包括九龍的傳統遊客及零售區油麻地旺角及尖沙咀，擁有最多的酒店存貨，根據民政事務總署牌照事務處的資料，客房數目達到21,410間或佔總酒店客房數目32%，緊隨其後為灣仔區(14%)及中西區(10%)，其餘的分佈香港其他各區。

按地區劃分酒店存貨分佈，二零一二年第四季



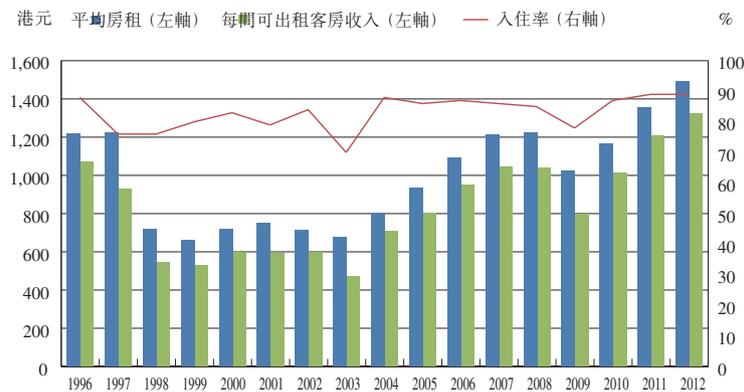
資料來源：牌照事務處，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去數年，由於中國訪港旅客數目不斷上升，酒店行業急速擴展，單在二零一二年已增添4,188間新客房，當中新落成客房最主要集中在中西區(36.8%)，緊隨其後為將軍澳(15.7%)及觀塘(14.7%)。於二零一二年油尖旺區的新落成客房數目為483間，佔年內總供應量的11.5%。

### 1.3 酒店經營表現

#### 1.3.1 整體市場表現

平均酒店房租、入住率及每間可供應客房的收入，一九九六年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

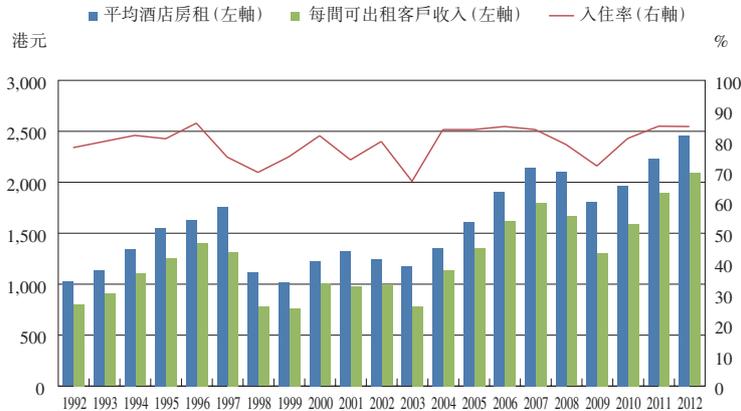
由一九九八年至二零零三年，平均酒店房租維持於每晚706港元。自從二零零三年推出個人遊計劃後，對旅遊市場起了刺激作用，平均酒店房租由二零零四年至二零零八年上升52%。全球金融危機掩至，經濟環境轉差，加上來自美國、歐洲和澳洲的長途旅客數目減少，令平均房租於二零零八年至二零零九年跌16%。於二零零八年至二零零九年公司旅客亦削減其差旅預算，其中部分公司旅客更於二零零八年至二零零九年注重節省成本的期間延遲出差計劃。由二零零九年至二零一二年，平均房租反彈46%平均酒店房租於二零一二年全年維持於每晚1,489港元。

由二零零三年至二零一二年底，平均酒店入住率呈現強勁的改善，由約70%上升至89%，反映在個人遊計劃下中國旅客數目急升，支持對酒店客房有健康的需求。

由二零零三年至二零一二年，房租及入住率均錄得可觀改善，每間可出租客房收入 (RevPAR)<sup>15</sup>於期內攀升181%。二零一二年平均每間可出租客房收入為每晚1,325港元，達到歷史高位及較之前於一九九六年的高位高出24%。

### 1.3.2 按分部劃分的市場表現

甲級高價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

高預算旅客為甲級高價酒店的主要需求來源，高級商務行政人員及長途旅客通常屬於此一類別，特別是位於中區、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等的商業區或傳統旅遊區的旅客。

自一九九二年以來，甲級高價酒店的平均入住率一直高於70%，即使是在一九九七年、二零零三年及二零零八年的經濟衰退期間。甲級高價酒店的入住率由二零零七年84%降至二零零九年72%，此乃由於全球金融危機導致高預算商務及長途旅客數目下跌。經濟強勁反彈，加上旅客數目改善，有助平均入住率於二零一二年間上升至85%。

由於旅客－特別是長途旅客數目減少，每間可出租客房收入由二零零七年1,798港元跌至二零零九年1,302港元。受長途旅客數目上升以及中國旅客的住宿模式改變影響，甲級高價酒店的每間可出租客房收入表現有所反彈，於二零一一年達到歷史高位1,895港元，並於二零一二年再度打破該記錄，平均每間可出租客房收入錄得2,088港元。

<sup>15</sup> 按入住率 × 平均房租作出估計。

### 乙級高價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



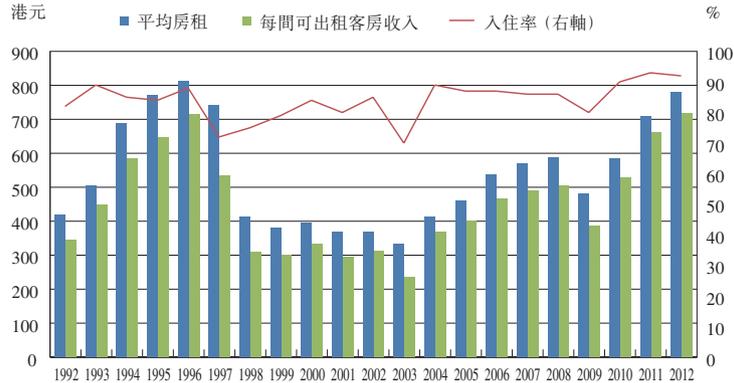
資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

乙級高價酒店的需求主要來自公司旅客以及中至高預算的休閒海外訪港旅客。於二零一二年，甲級高價酒店的平均房租超越二零零七年及二零一一年的高峰，這可能導致部分甲級高價酒店的潛在旅客因成本上升而轉移至乙級高價酒店。

除二零零三年香港爆發非典型肺炎疫症(SARS)以外，乙級高價酒店自一九九二年以來一直維持高於80%的高企平均入住率。平均房租亦呈現強勁上升的趨勢，由二零零三年517港元上升88%至二零零八年爆發全球金融危機前的974港元，惟爆發全球金融危機後平均房租下跌20%。由二零零九年至二零一一年，由於旅客數目增加，平均房租回升45%至1,129港元，二零一二年平均房租更錄得1,228港元。

乙級高價酒店每間可出租客房收入由二零零九年631港元上升至二零一一年1,027港元，此乃由於高入住率所致。平均每間可出租客房收入於二零一二年升勢持續，達到1,117港元，首次超越之前於一九九六年的高峰2%。

中價酒店市場表現，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

中國旅客及旅行團以及個人遊旅客為推動對中價酒店的需求的主要推動力。中國旅客數目不斷上升及他們的財富亦不斷增加對此一酒店類別帶來強勁支持。

自二零零四年以來，由於推行個人遊計劃，支持中價酒店的平均入住率一直超過80%，於二零一零年及二零一一年更上升至超過90%。二零一二年的平均入住率則錄得92%。受到高入住率的支持，中價酒店的平均房租錄得十分強勁的表現，由二零零三年334港元上升134%至二零一二年781港元。於二零一一年平均房租及每間可出租客房收入分別為710港元及660港元。主要受到房租增長及錄得接近全滿的入住率推動，每間可出租客房收入於二零一二年再升9%達到719港元，與一九九六年的水平不相上下。

1.3.3 國際比較

二零一一年平均每日房租

	每晚平均房租 (港元)
紐約.....	2,151
倫敦.....	1,580
巴黎.....	1,558
香港.....	1,356

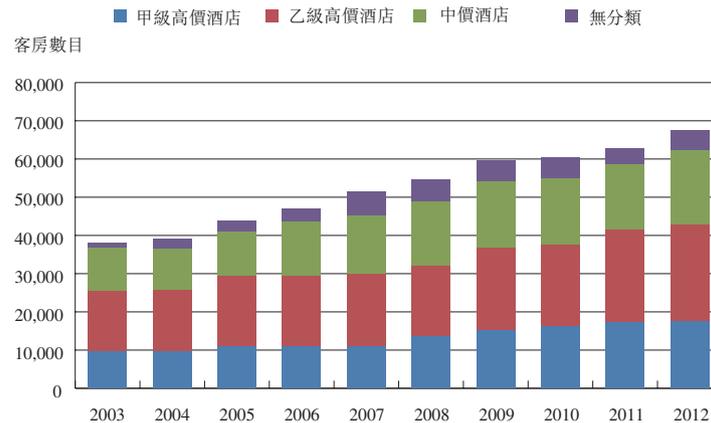
資料來源：旅發局、NYC & Company、TRI Hotstats、Paris Convention and Visitors Bureau、香港金融管理局

雖然香港由於毗鄰中國，加上訪港旅客不斷上升，令香港酒店房租於過去十年大幅上升，但與其他全球主要金融中心比較，其絕對水平仍偏低，於二零一一年，分別較紐約、倫敦及巴黎之酒店房租折讓37%、14%及13%。

## 1.4 按酒店分類劃分的歷史供求

### 1.4.1 歷史供應

按類別劃分的酒店存貨，二零零三年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

自非典型肺炎疫症以來，酒店存貨穩定增加，酒店客房總數由二零零三年至二零一二年上升29,261間或77%。按絕對值計，乙級高價酒店類別錄得最高的客房數目增長，期內增長9,472間，但甲級高價酒店則錄得最高的百分比增長85%，此乃由於期內核心旅遊區的豪華酒店相繼落成，例如中環的四季酒店（399間客房，二零零五年）、均位於九龍站的麗思卡爾頓酒店（312間客房，二零一一年）及W酒店（393間客房，二零零九年），以及旺角的香港朗豪酒店（666間客房，二零零四年）。

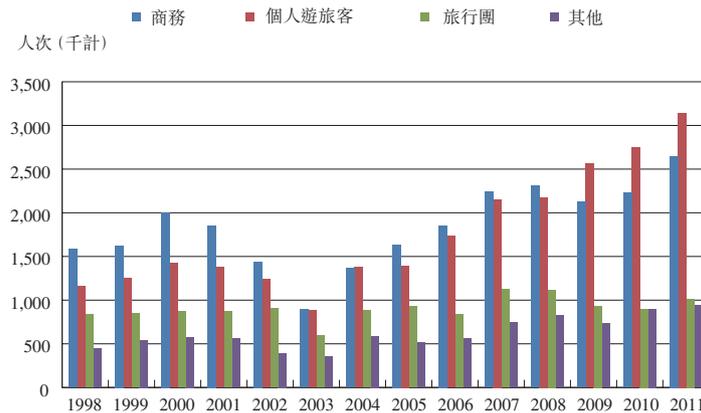
### 1.4.2 歷史需求

#### 1.4.2.1 整體酒店住客概況

根據旅發局的資料，二零一一年約有775萬酒店住客，當中個人遊旅客、商務旅客<sup>16</sup>、旅行團及其他佔總數的比例分別為40.6%、34.2%、13.1%及12.1%。

<sup>16</sup> 根據旅發局的分類，包括政府官員、商務旅客、內部會議及其他會議展覽(MICE)旅客。

按分部劃分的估計酒店住客數目，一九九八年至二零一一年



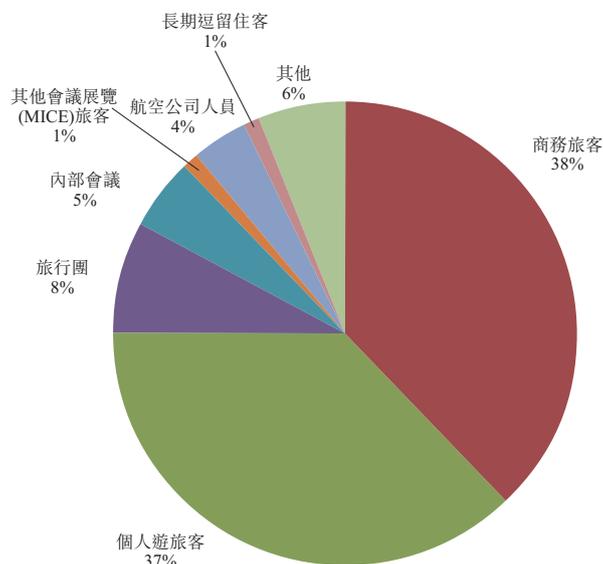
資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

商務及個人遊旅客數目均呈上升趨勢，由二零零五年至二零一一年的增長率分別為62%及125%。透過個人遊計劃訪港的中國旅客數目大幅上升（增加234%），是二零零五年至二零一一年個人遊旅客增長背後的主要推動因素。

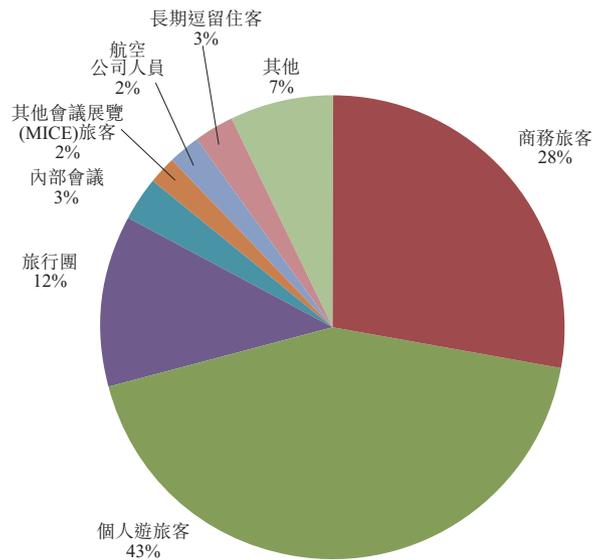
海外公司在香港設立地區辦事處的數目日增，加上會議展覽市場不斷增長，導致商務旅客持續增加。根據政府統計處的資料，於二零一二年共有2,516個地區辦事處，相比二零一一年則為2,412個。

1.4.2.2 按酒店類別劃分的酒店住客概況

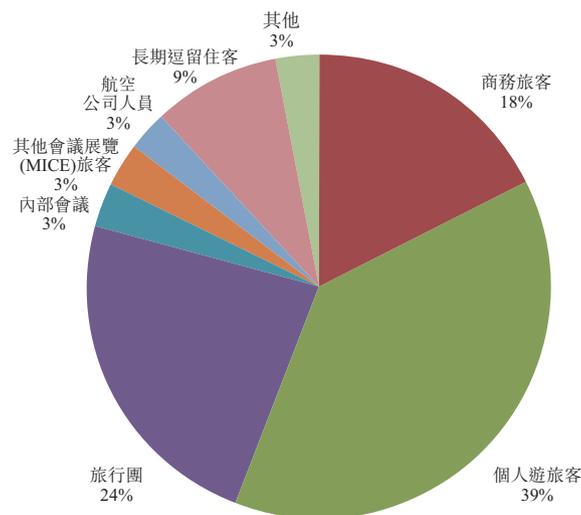
甲級高價酒店的酒店住客概況，二零一一年



乙級高價酒店的酒店住客概況，二零一一年



中價酒店的酒店住客概況，二零一一年

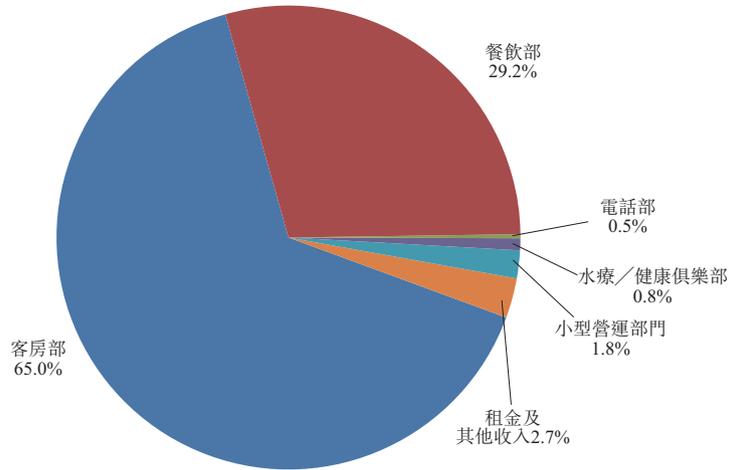


資料來源： 旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

如對按酒店類別劃分的酒店住客概況作進一步的分析，於二零一一年，在全部三個酒店類別中，甲級高價酒店在商務／會議展覽旅客組別中佔最高比例(44%)，而乙級高價酒店則在個人遊旅客組別中佔最高比例(43%)，此乃受到中位預算的公司及個人休閒旅客的支持。另一方面，在全部酒店類別中，二零一一年中價酒店於旅行團組別中佔最大比例(24%)，雖然個人旅客是中價酒店的主要住客類別(39%)，此乃受惠於透過個人遊計劃訪港的中國旅客數目不斷增長所致。

1.5 按酒店分類劃分酒店收入份額

酒店收入的百分比分佈，二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

根據旅發局的數據，於二零一一年平均64.9%的酒店收入來自房租，而第二大重大收入來源餐飲部則約佔總收入29.2%。其他活動及服務，例如水療／健康俱樂部及小型營運部門則貢獻其餘的5.9%。

按酒店類別劃分酒店收入的百分比分佈，二零一一年

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
客房	64.9	55.8	74.5	81.7
餐飲	29.2	36.8	21.5	15.7
電話	0.5	0.5	0.5	0.3
水療／健康俱樂部	0.8	1.3	0.2	不適用
小型營運	1.8	2.0	1.5	1.3
房租及其他收入	2.8	3.6	1.8	不適用

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在甲級高價酒店類別，房租佔所有收入總計的56%，而約37%的收入則來自餐飲，比乙級高價酒店或中價酒店都要高。由於大部分甲級高價酒店為全服務酒店<sup>17</sup>，提供充足的餐廳選擇，以及附帶餐飲服務的會議設施，因此與其他酒店類別比較，甲級高價酒店的餐飲收入通常佔較高比例。

## 1.6 市場前景

由於多項因素將繼續為香港的酒店行業帶來作用，故此行業未來三年的前景正面。近期落成及持續擴建的迪士尼樂園和海洋公園以及將於二零一三年投入運作的啟德郵輪碼頭首個泊位，將吸引休閒旅客訪港。香港作為一個大都會及繁榮城市對中國的吸引力預期將吸引更多訪港旅客，特別是較富裕及成熟、尋求較全面的旅遊經驗多於純粹購物並且願意花費更高於酒店和觀光的旅客群。其他因素，例如收入不斷上升、就業前景改善、更全球化的視野和更多的休閒時間，亦將確保來自亞洲其他地方的旅客持續流入。

隨著香港在中國最富裕及最先進地區珠江三角洲（珠三角）的角色日漸加強，商務旅客的數目將有所增加。香港在經濟上日漸與中國整合，並將繼續扮演一個日益重要的金融、物流及商業服務樞紐角色。

根據香港貿易發展局（香港貿發局）近期的一項調查<sup>18</sup>，香港為十個亞洲城市當中的首選中央商業區(CBD)<sup>19</sup>。香港優越的地理位置、低風險（國家／政治／法律等）、便於經商，以及擁有一個強健的體制結構等等，全部被認為是香港的重要和關鍵優勢。此等有利因素將繼續加強香港作為地區性經商地的優越地位，因此將推動過夜商務旅客的數目不斷上升。

香港的現有運輸基建項目將使跨境交通更方便以及改善香港境內的流動性，另一方面，香港國際機場建議興建第三條跑道將令機場的運力增加至每年可處理620,000班航班升降，滿足至二零三零年及可能二零三零年後的預測需求。該項目已取得政府原則上批准，香港機場管理局已為規劃目的採用三條跑道系統為日後的發展方案。這目前仍在規劃初階，預計整個項目由規劃至執行將最少需時11年，故將不會對香港旅遊業構成短期影響。

<sup>17</sup> 全服務酒店一般為配有餐廳、酒吧設施及會議空間以及最低服務水平一般包括行李服務及客房服務的中價、高檔次或豪華酒店。此等酒店會呈報餐飲收入。資料來源：HotelNewsNow.com。

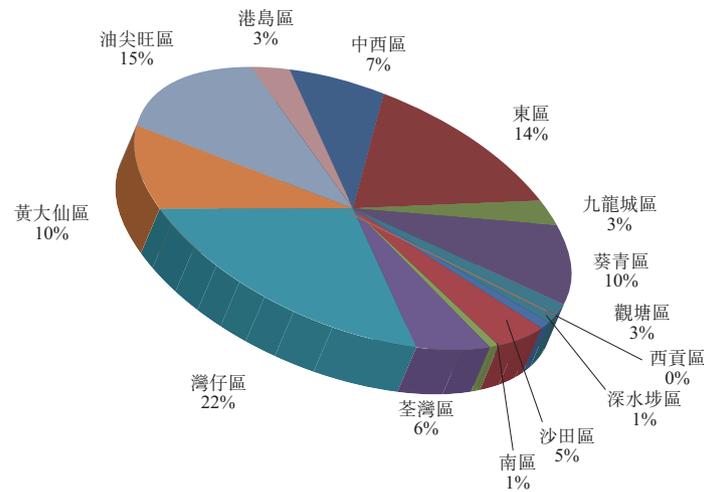
<sup>18</sup> 香港作為亞洲的中央商業區（Hong Kong as Asia's Central Business District），香港貿發局研究，二零一二年十一月。

<sup>19</sup> 十個城市包括香港、新加坡、上海、東京、北京、廣州、台北、首爾、吉隆坡及曼谷。

然而，在競爭激烈的亞洲旅遊市場，威脅是存在的。新加坡推出多項新建的「綜合式渡假村」，提供娛樂場以及會議展覽設施，以吸引休閒和商務旅客。其他地區和國家亦推行類似於個人遊計劃的計劃，以吸引中國的遊客，例如台灣於二零一一年六月推出類似計劃，截至二零一三年一月底合共有250,000人次中國遊客透過該計劃到訪台灣<sup>20</sup>。

### 1.6.1 未來供應

按地區劃分的酒店供應，二零一三年至二零一八年估計



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

由二零一三年至二零一八年期間，旅發局預計市場將額外供應10,163個酒店客房。預計此一供應將集中於灣仔區、油尖旺區及東區，分別供應2,187個、1,509個及1,387個酒店客房。

<sup>20</sup> 資料來源：入出國及移民署，台灣。

供應超過100間客房的主要酒店，二零一三年至二零一八年

項目	客房數目	計劃落成年份
Discovery Bay Resort & Spa . . . . .	325	二零一三年
Courtyard Marriot . . . . .	548	二零一三年
港島英迪格酒店 . . . . .	138	二零一三年
香港荃灣帝盛酒店 . . . . .	548	二零一三年
炮仗街180號－188號的建議酒店項目 . . . . .	161	二零一三年
柯士甸道114號－116號的建議酒店項目 . . . . .	155	二零一三年
The Kush Hotel . . . . .	199	二零一三年
香港九龍貝爾特酒店(Penta Kowloon) . . . . .	<b>695</b>	<b>二零一三年</b>
China Grand Hotel . . . . .	214	二零一三年
文咸街132號－140號的建議酒店項目 . . . . .	199	二零一三年
觀塘道320號－322號的建議酒店項目 . . . . .	200	二零一四年
昌榮路／國瑞路的建議酒店項目 . . . . .	380	二零一四年
葵昌路100號－110號的建議酒店項目 . . . . .	596	二零一四年
麥連街14號－20號的建議酒店項目 . . . . .	351	二零一四年
Kong Link Hotel . . . . .	121	二零一四年
Austin Hotel . . . . .	100	二零一四年
登打士街1號－21號的建議酒店項目 . . . . .	148	二零一四年
皇后大道東373號的建議酒店項目 . . . . .	299	二零一五年
港灣道26號低座的建議酒店項目 . . . . .	120	二零一六年
北角油街的建議酒店項目 . . . . .	<b>840</b>	<b>二零一七年</b>
大有街20號－24號的建議酒店項目 . . . . .	334	二零一七年
合和中心二期 . . . . .	<b>1,024</b>	<b>二零一八年</b>
總計 . . . . .	<b>7,695</b>	

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

現時有22間提供100個或以上客房的酒店將投入服務，其中三間提供超過600個客房，被視為大型項目。提供1,024個客房的合和中心二期將為按酒店客房數目計由現時起至二零一八年止期間最大型的酒店，緊隨其後為提供840個客房的北角油街酒店項目。其他未來投入服務的酒店大部分為相對小規模。

按分部劃分估計酒店供應，二零一三年至二零一八年

酒店類別	客房數目
甲級高價酒店 . . . . .	1,379
乙級高價酒店 . . . . .	3,858
中價酒店 . . . . .	4,926

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

雖然沒有提供按分部劃分未來酒店供應量的官方數據，我們計及將投入運作的酒店供應的地點、規模，以及可能的未來營運者和供應估計有關的細明資料，編製以上的表格。未來五年10,163個將落成的酒店客房中只有1,379個(13.6%)可屬於甲級高價酒店類別，其全部均位於核心旅遊區。計劃將投入服務的乙級高價酒店及中價酒店供應分別佔二零一三年至二零一八年期間未來落成的酒店的38.0%及48.4%。

另一個潛在的酒店供應來源為活化工業大樓；然而，截至二零一二年十一月，只有兩項工業大樓轉型為酒店的項目獲授出特別豁免，地點均位於觀塘。此兩個項目所提供的客房數目仍有待確定。由於現時觀塘的酒店客房供應只佔總客房存貨的2%，該兩項活化項目將不會對整體存貨量造成重大影響。

### 1.6.2 預測旅客人次

鑑於中國市場的規模及該市場不斷增長的財富，加上亞洲區內的旅遊及長途旅程需求前景樂觀，預計未來三年將令訪港旅客人次有可觀增長，即使面對來自其他亞洲國家的競爭。雖然如此，由於比較基準高，加上外圍環境的不明朗因素增加，例如全球金融危機可能重臨及中國經濟硬著陸等，預期增長的步伐將較以往年度溫和。

#### 旅客人次預測，二零一三年估計至二零一五年估計

	總計	按年計變動
二零一三年 .....	53,631,000	+10.3
二零一四年 .....	59,164,000	+10.3
二零一五年 .....	65,268,000	+10.3

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

我們預期旅客人次總數將於二零一三年至二零一五年期間以平均每年10.3%的比率增長，亦即是一九八五年至二零一一年期間旅客人次長期增長趨勢。我們已參考較長時間，以掌握訪港旅客的長期增長趨勢，以及平衡任何短期負面事件（例如亞洲金融風暴、沙士、二零零八年全球金融風暴）及正面措施（如個人遊計劃及CEPA）的影響。

旅客人次預計由二零一二年4,860萬人次增加至二零一五年6,530萬人次，預測升幅看似十分可觀。然而，該增長相當於期內的年平均增長率(AAGR)為10.3%，較於二零零三年至二零一二年的歷史年平均增長率12.0%為溫和。與近年旅客人次增長（二零一零年至二零一二年間每年18.0%）及二零一三年首兩月的按年增長（15.2%）比較，二零一三年至二零一五年間的平均預測增長10.3%亦較為保守。

### 1.6.3 預測酒店客房需求

於二零一一年，每日已出租的酒店客房數目平均為46,019個，導致全年有租金收入的過夜客房數字達到1,680萬。每間客房的平均住客數目為1.66人，平均逗留時間為3.60晚。因此可以估計於二零一一年約有7.7百萬旅客人次住宿酒店，或佔全部過夜旅客的35%。

透過採用訪港旅客人次預測，以及就未來酒店住客與過夜旅客的比率、每個客房平均住客數目及平均逗留時間作出假設使用此一計算方法，這樣便可以預測未來對酒店客房的需求。

酒店客房供求，二零零一年至二零一四年估計

	(1) 旅客 人次總數	(2) 過夜旅客	(3) 平均 逗留期間	(4) 每間客房 平均住客 數目	(5) 入住酒店 客房	(6) 估計酒店 住客人數	(7) 酒店住客 佔過夜住客 百分比	(8) 酒店 客房總數	(9) 每日 可供銷售 客房總數	(10) 入住率
	(千人)	(千人)	(晚)			(千人)			(%)	
二零零一年	13,725	8,878	3.08	1.48	26,580	4,662	52.5	37,132	33,630	79
二零零二年	16,566	10,689	3.62	1.36	29,003	3,977	37.2	38,949	34,395	84
二零零三年	15,537	9,676	4.06	1.31	23,126	2,724	28.1	38,133	32,928	70
二零零四年	21,811	13,655	3.73	1.43	30,109	4,213	30.9	39,128	34,256	88
二零零五年	23,359	14,763	3.66	1.43	31,348	4,471	30.3	43,866	36,522	86
二零零六年	25,250	15,832	3.46	1.47	32,161	4,987	31.5	47,128	37,054	87
二零零七年	28,169	17,155	3.28	1.66	33,913	6,265	36.5	51,581	39,270	86
二零零八年	29,507	17,320	3.26	1.6	35,850	6,422	37.1	54,804	42,362	85
二零零九年	29,591	16,926	3.24	1.55	35,863	6,262	37	59,627	45,199	78
二零一零年	36,030	20,069	3.6	1.6	41,778	6,777	33.8	60,428	48,228	87
二零一一年	41,921	22,302	3.6	1.66	46,019	7,745	34.7	62,830	51,517	89
二零一二年	48,615(a)	23,770(a)	3.6	1.61	50,446	8,255	34.7	67,394(a)	56,611	89(a)
二零一三年	53,631	26,223	3.6	1.61	55,651	9,107	34.7	71,889	61,825	90
二零一四年	59,164	28,928	3.6	1.61	61,392	10,046	34.7	74,414	65,484	94

附註：預測數字以斜體列示，(a)指二零一二年的實際數字

資料來源：旅發局（如下文述明）、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 主要預測假設

編製上述預測時採用的主要假設如下：

#### (1) 旅客人次總數

我們根據上文第1.6.2節所述的長期增長趨勢10.3%預測二零一三年至二零一四年的旅客人次總數。

(2) 過夜旅客

我們假設過夜旅客數目為旅客人次總數的若干百分比。儘管該百分比由二零零七年的60.9%逐步下跌至二零一二年的48.9%，但我們並不預期該百分比將於二零一三年及二零一四年進一步下跌，此乃由於過去數年跌幅的主要原因之一是部份受到旅客到港購買奶粉及藥品等日用品及中國水貨活動帶動，令中國即日來回（即半天遊）旅客大幅增長（由二零零七年的6,400,000人增加至二零一二年的19,800,000人，升幅為210%，而同期中國旅客人次總數上升125%）。隨著實施兩項新措施（即港鐵東鐵線六個指定車站（羅湖、上水、粉嶺、落馬洲、大埔墟及火炭）的乘客行李限制為23公斤及打擊跨境水貨活動的措施），我們預期即日來回的中國旅客數目將會大減，因此我們已假設過夜旅客數目佔旅客人次總數的百分比將於二零一三年至二零一四年維持於48.9%。

(3) 平均逗留期間

由於我們並無發現平均逗留期間數字於二零零一年至二零一一年間大幅上升或下跌，亦無其他原因預期有關數字將會大幅上升或下跌，因此我們假設二零一二年至二零一四年的平均逗留期間為3.60晚，與二零一一年平均逗留期間相同。有關預測數字較二零零七年至二零零九年的數字為高，此乃由於該期間正值全球金融危機，遊客一般礙於旅遊預算減少而在港逗留較短時間。但有關情況正好與中國內地旅客旅遊模式變化相符，特別是較富裕及成熟、尋求較全面的旅遊經驗多於純粹購物並且願意花費更高於酒店和觀光的旅客群，彼等於近年逗留時間較長（由二零零七年的3.6晚增加至二零一一年平均的3.9晚）。

(4) 每間客房平均住客數目

由於我們並無發現每間客房平均住客數目於二零零一年至二零一一年間大幅上升或下跌，亦無其他原因預期有關數字將會大幅上升或下跌，因此我們假設二零一二年至二零一四年的每間客房平均住客數目為1.61人，與二零零七年至二零一一年平均數相同。值得注意的是，有關數字由一九九八年的1.61人下跌至二零零六年的1.47人，但於隨後五年回升至約1.61人。採用該較高數字是假設更多旅客由於預期客房供應緊張及住宿成本增加而願意共用客房。採用較高的每間客房平均住客數目亦將計算到較保守的入住率預測。假設數字並不如二零一一年錄得的數字（1.66人）高，是由於二零一一年新酒店供應異常緊張（淨增加2,402間酒店客房），但二零一二年至二零一四年的酒店供應則較多（期內淨增加11,584間客房，或每年淨增加3,861間客房），稍微紓緩供應緊張的情況。

(5) 入住酒店客房

二零零一年至二零一一年間的數字由旅發局提供，而二零一二年後的預測數字則是按以下算式計算： $(6) \div (4) \times (3) \div 365$ 。

(6) 估計客房住客人數

二零零一年至二零一一年間的數字按以下算式計算： $(5) \times (4) \div (3) \times 365$ ，而二零一二年之後的預測數字則按以下算術關係計算： $(2) \times (7)$ ，與二零零一年至二零一一年間所採用的算式不同，此乃由於(5)（入住酒店客房）是根據（其中包括）(3)（平均逗留時間）及(4)（每間客房每均住客數目）估算，因此數字將會出現循環，而於二零零一年至二零一一年間，(5)則是根據旅發局的數據。

(7) 酒店住客佔過夜住客百分比

我們假設酒店住客為過夜住客的若干百分比。我們假設於二零一二年至二零一四年間，34.7%的過夜旅客將為酒店住客，即二零一一年間的數字，原因為(i)我們並無發現有關百分比於二零零一年至二零一一年間有任何大幅上升或下跌的趨勢；(ii)我們認為該百分比反映短途及長途旅客以及中國旅客的旅遊及住宿模式變化；及(iii)有關百分比於過去五年波動，二零零七年至二零一一年間的平均數為35.8%，因此採用較低的數字以作出較保守的假設。

(8) 酒店客房總數

有關記錄（二零零一年至二零一二年）及預測（二零一三年至二零一四年）數據均由旅發局提供。

(9) 每日可供銷售客房總數

每日可供銷售客房總數相等於酒店客房總數扣除正在維修或翻修的客房。我們假設二零一二年酒店客房總數中的84%為每日可供銷售客房總數，此乃根據二零一一年間的百分比。由於未來數年的供應情況將持續緊張，很有可能使現有擁有人延後主要翻新或小型及非緊急維修工程，令每日可供銷售客房逐步增加，因此我們亦根據二零零七年至二零一一年間的增長趨勢，假設該比例將於二零一三年及二零一四年遞增。

(10) 入住率

二零零一年至二零一二年的入住率數據由旅發局提供。二零一三年至二零一四年的預測入住率按入住客房與每日可供銷售客房的比率計算，即 $(5) \div (9)$ 。

根據第一太平戴維斯對旅客人次的預測（根據長期增長趨勢作出），以及對過夜旅客與酒店住客相當於上文所列的過夜旅客數目的百分比作出的假設，作出酒店住客估計數目的預測。舉例說，預測二零一二年酒店住客將達到約830萬人次。根據此一預測酒店住客數目以及對平均逗留時間和每個客房平均住客數目作出的假設，預測每日預計有830萬人次酒店住客租用約為50,446個已出租客房數目。

根據以上預測每日有50,446個已出租客房數目及每日有56,611個可供出租客房數目計算，二零一二年的入住率估計為89%，與二零一二年的實際水平相同。當應用於預測二零一三年及二零一四年的入住率時，這將得出預測入住率分別為90%及94%。

然而，透過採用較長期旅客人次預測應用於計算二零一五年的較長期入住率預測時，二零一五年所得出的預測入住率100%似乎並不現實。雖然如此，此一異常的預測結果反映按現時所知二零一五年的較長期新客房供應將不敷應付未來的需求。在此情況下，現有酒店的經營者可能延遲客房翻新工程，以全面利用手頭上的存貨。供應趨緊的情況將鼓勵開發商及投資者一是加快現有的酒店發展計劃（如有），一是動工興建更多的酒店發展項目。為分析目的，我們假設二零一五年的入住率將為95%，與二零一四年的預測水平相若，相當於實際上大致全面出租。

透過參考一九九七年至二零一一年各酒店類別的入住率與整體市場入住率的歷史關係，仍然可以按酒店類別作出入住率預測，雖然未來的新供應無法按類別細分。

#### 平均入住率預測概要，二零一三年估計至二零一五年估計

年份	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
	(%)	(%)	(%)	(%)
二零一三年 .....	90	86	92	93
二零一四年 .....	94	90	95	98
二零一五年 .....	95	91	96	98

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 1.6.4 預測平均房租

外圍經濟波動可以對酒店客房需求造成重大影響，影響酒店入住率和平均房租。近年的負面事件包括二零零八年和二零零九年的全球金融危機，以及二零一一年歐洲債務危機，但由二零零三年起放寬中國旅客的訪港限制，以及由二零零四年起香港成為首次公開招股的集資中心令香港的知名度得到提升，導致入住率及房租均告上升，所帶來的正面影響有過之而無不及。

展望未來，我們相信，在沒有不可預見的衝擊因素下，富裕的中國人、長途旅客及高消費的商務旅客數目不斷增長，將為酒店客房需求提供支持。根據現時已知的發展中酒店項目，我們預期未來的酒店客房供應將無法滿足預測的需求。

一九九七年至二零一二年期間的平均房租變動及入住率與已出租酒店客房數目之間有著高度的正比關係。假設此一關係日後維持不變，預測二零一三年至二零一四年平均房租升幅介乎9%至10%，二零一五年預測為較溫和的4%。根據此一模型，至二零一五年平均房租將為1,860港元，較一九九七年的高峰水平高出51%。

高價酒店的核心需求基礎為對價格敏感度較低的高消費商務旅客和長途旅客，以及日益富裕的中國人。另一方面，中價酒店則較靚準背包旅客、經濟預算商務旅客及旅行團客群。我們可以根據整體房租與不同類別酒店房租之間的歷史關係，預測得出二零一三年至二零一五年不同酒店類別的房租。

#### 平均房租預測概要，二零一三年估計至二零一五年估計

年份	所有酒店	甲級	乙級	中價酒店
		高價酒店	高價酒店	
	(%)	(%)	(%)	(%)
二零一三年 .....	+9.2	+9.2	+9.7	+8.9
二零一四年 .....	+9.6	+9.6	+10.1	+9.3
二零一五年 .....	+4.3	+4.3	+4.5	+4.2

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一三年，金融行政人員對甲級高價酒店客房的短期需求可能進一步放緩；然而，富裕的中國旅客以及以香港作為踏板進入中國的各國旅客的增長可能足以彌補該等下跌有餘。乙級高價酒店及中價酒店預期將可繼續受惠於中國旅客的強勁增長。雖然如此，乙級高價酒店預期將可從其較多元化的住客種類中受惠，吸納中價範圍預算的海外及中國商務旅客。中價酒店預期將繼續吸引一般對價格敏感度較高及因而承受價格能力稍為較受限制的中國休閒旅客。

### 1.6.5 預測每間可出租客房收入

由二零一三年至二零一五年，我們預測所有酒店的每間可出租客房收入將按年平均增長率10.1%增長，同時預測所有三個酒店類別的每間可出租客房收入將按相若的幅度增長。預測每間可出租客房收入增長率將與十年歷史平均水平（二零零三年至二零一二年）相若。

當與歷史數字比較時，此等預測增長率並不特別地高。過去20年（一九九三年至二零一二年）中12年所有酒店類別的每間可出租客房收入均呈上升，其餘8年因外圍經濟波動而導致每間可出租客房收入錄得一些跌幅。每間可出租客房收入將來可能受到一些外部因素影響，例如全球金融動盪、新非典型肺炎疫症、恐怖襲擊或類似事件，此等事件均可能對香港的酒店業造成直接衝擊。但是，該等事件發生的可能性、時間和所帶來的影響現時無法確定地計算。

#### 每間可出租客房收入增長率概要，二零零二年至二零一五年估計

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
十年（二零零三年至二零一二年）				
歷史平均數（每年%）.....	10.3	9.6	11.6	11.3
預測平均增長率，二零一三年至				
二零一五年（每年%）.....	10.1	10.2	10.2	9.8

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按絕對值計，截至二零一二年末所有酒店類別的每間可出租客房收入已超越一九九六年錄得的高峰，而根據二零一五年入住率為95%的假設，二零一五年所有酒店類別的每間可出租客房收入預測將較一九九六年高65%。於二零一五年，甲級高價酒店、乙級高價酒店及中價酒店的每間可出租客房收入預期將分別超越其各自的高峰水平99%、36%及33%。

上述預測為大致的行業平均值，個別酒店的表現將因具體的微觀市場因素及經營策略而與平均值有所偏離。在其周圍區域面對較少競爭、提供豪華優質設施或鄰近經改善的基建設施的酒店因而預期表現將超越整體市場。

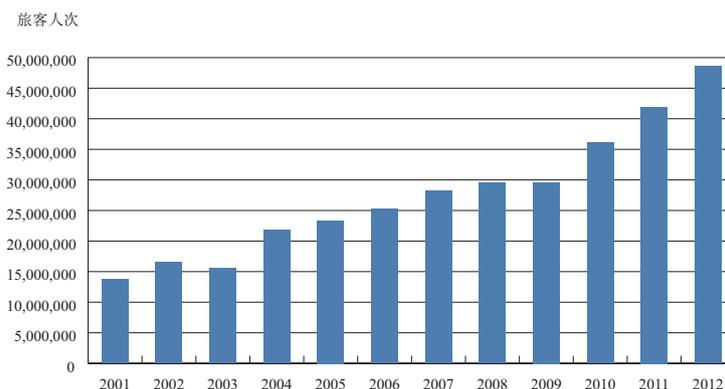
## 2.0 具體的酒店市場發展、趨勢及推動力

### 2.1 旅客人次分析

#### 2.1.1 旅客人次

根據世界經濟論壇編製、覆蓋全球140個國家的二零一三年觀光旅遊競爭力指數，以旅遊及觀光業競爭力計，香港在亞洲排名第三（僅次於新加坡及日本）及在全球排第十五。

旅客人次，二零零一年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

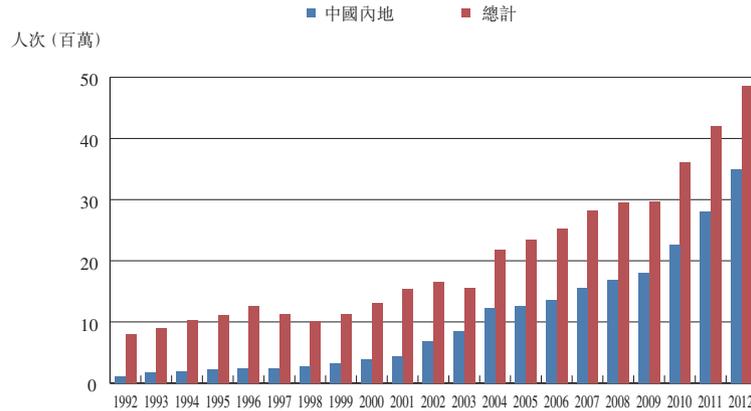
於二零零三年，繼世界衛生組織（世衛）於該年六月撤銷因非典型肺炎疫症而就香港發出的旅遊警告，加上隨後的月份推出及逐步實施個人遊計劃後，旅客人次大幅攀升。由二零零三年至二零一二年，由於中國旅客數字強勁，旅客人次增長213%，於二零一二年末錄得4,860萬人次。

#### 2.1.2 按來源地劃分旅客人次

由二零零一年起，中國到香港旅遊實施一系列的放寬限制措施（申請手續以及貨幣管制），因而釋放酒店的需求。這包括於二零零三年七月推出的個人遊計劃，據此容許來自經選定中國城市的旅客可以個人身份而非只可以旅行團形式來港旅遊。該計劃現時覆蓋中國49個城市，包括約2億7,000萬人。

由二零零三年至二零一一年，來自中國的旅客人次由850萬人次大增至2,810萬人次，相當於自實行個人遊計劃以來攀升231.9%。此一強勁的增長使中國成為香港單一最主要旅客來源地，於二零一一年其數目佔該年總旅客人次約67.0%。

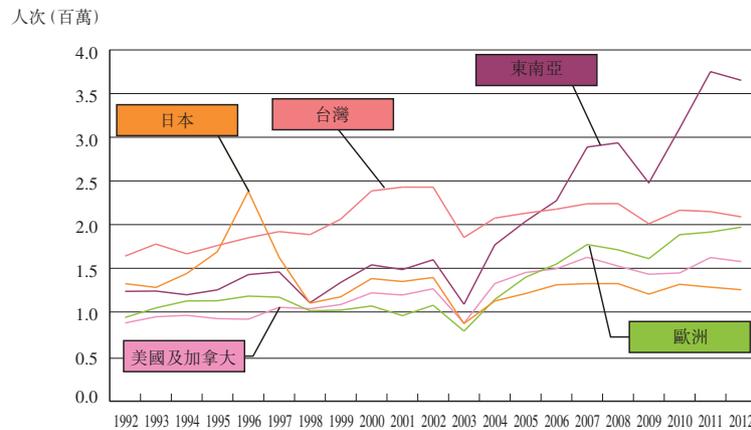
來自中國的旅客人次對旅客人次總數，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一二年期間旅客人次持續強勁增長，訪港旅客人次達到48,600,000，按年增長率為16.0%。中國旅客人次佔最大比重，數目達到34,900,000或佔旅客數目的71.8%，而強勁的按年升幅24.2%則僅稍高於香港各主要來源地市場的平均增長。

按其他主要來源地市場劃分的旅客人次，一九九二年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

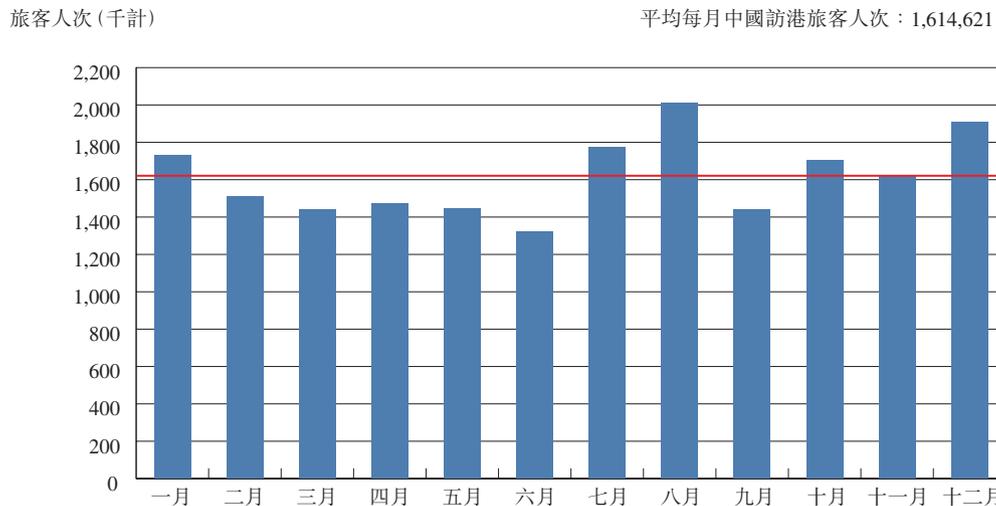
於二零一二年，來自歐美的旅客及其他長途旅客由二零一一年起呈現一定的放緩（長途市場為-0.6%）。由二零零九年至二零一二年，來自美國／加拿大及歐洲的旅客人次分別升22.4%及10.1%，因此，我們相信長途市場於二零一二年的該等放緩只屬臨時性。

### 2.1.3 季節性趨勢

根據二零零四年至二零一一年平均每月旅客人次統計數據，四月、十月、十一月及十二月為入境旅客的季節性高峰月份（不包括中國旅客）。在很多國家，四月和十二月為假期季節（復活節及聖誕節），而十月和十一月通常為商務旅遊的旺季，很多貿易會議和展覽在香港舉行。

然而，單就中國旅客的統計數據來看，對中國旅客而言，一月、七月、八月、十月及十二月均為到訪香港的受歡迎月份：一月和十月分別為中國農曆新年及國慶假期傳統「黃金週」所在月份，而七月、八月及十二月則為學校假期的月份，亦即家庭旅遊，特別是學童海外遊學的月份。

平均每月中國訪港旅客人次，二零零四年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 2.1.4 旅客概況

根據旅發局的資料顯示，於二零一二年所有過夜的訪港旅客中，約60.4%是為渡假及18.0%為探親而來，另一方面過夜的商務旅客則佔過夜旅客總數的15.1%，其餘(6.5%)屬於其他類別。由二零零一年至二零一二年，中國過夜商務旅客大幅上升140.4%，於二零一二年錄得1,621,300人次或佔過夜商務旅客總人次的45.2%。中國商務旅客增加，反映香港作為全球金融、貿易及通訊中心的地位與日俱增。

按平均逗留時間計，則由二零零一年3.1晚增至二零一一年3.6晚，中國過夜旅客現時的逗留時間可媲美長途旅客（於二零一一年均為3.9晚），並遠高於短途旅客（於二零一一年為2.8晚）。中國旅客逗留時間的此等升幅可能反映對香港的興趣已超越純粹的購物。

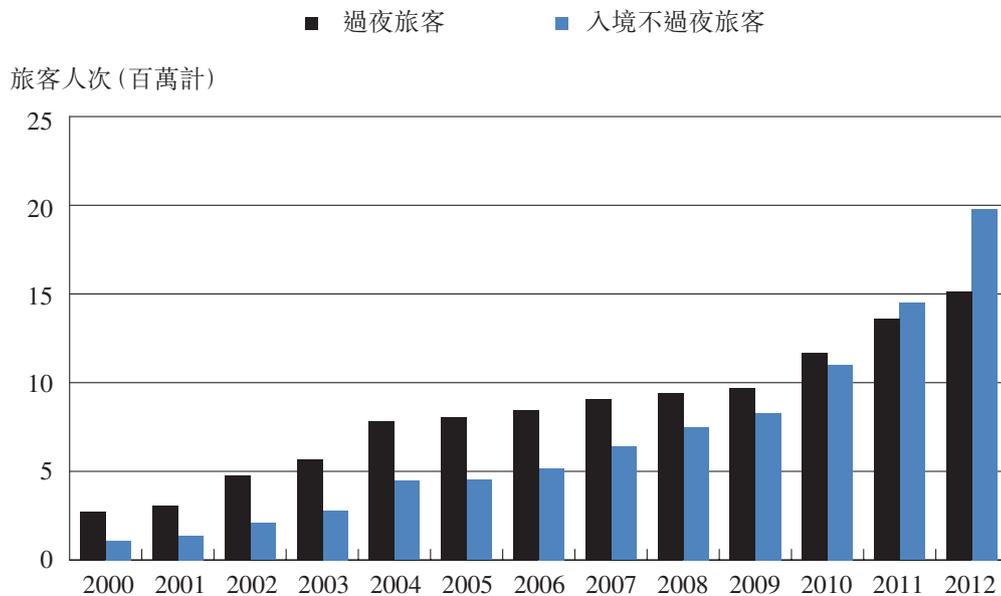
平均逗留時間，整體及中國旅客，二零零七年至二零一一年

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
整體.....	3.3	3.3	3.2	3.6	3.6
中國.....	3.6	3.5	3.4	3.9	3.9

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

過去十年，另一個明顯的趨勢為入境不過夜中國內地旅客的比例不斷上升。由二零零一年至二零一一年，中國旅客中約60%至70%在香港過夜，雖然此一百分比已逐步下降。於二零一二年期間，入境不過夜的中國旅客人次首次超越過夜的中國旅客人次，數目達到1,980萬（佔中國旅客總人次56.7%）。

中國旅客人次，過夜對入境不過夜，一九九九年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此一訪港模式的改變乃由於個人遊計劃下來自華南的旅客人次不斷上升，同時反映有一批多次入境旅客，此等旅客發掘了如沙田及上水等新的零售商場，只需要訪港一日到此等地方購買日常用品，但訪港的次數更頻密。

## 2.2 旅客支出分析

### 2.2.1 整體支出

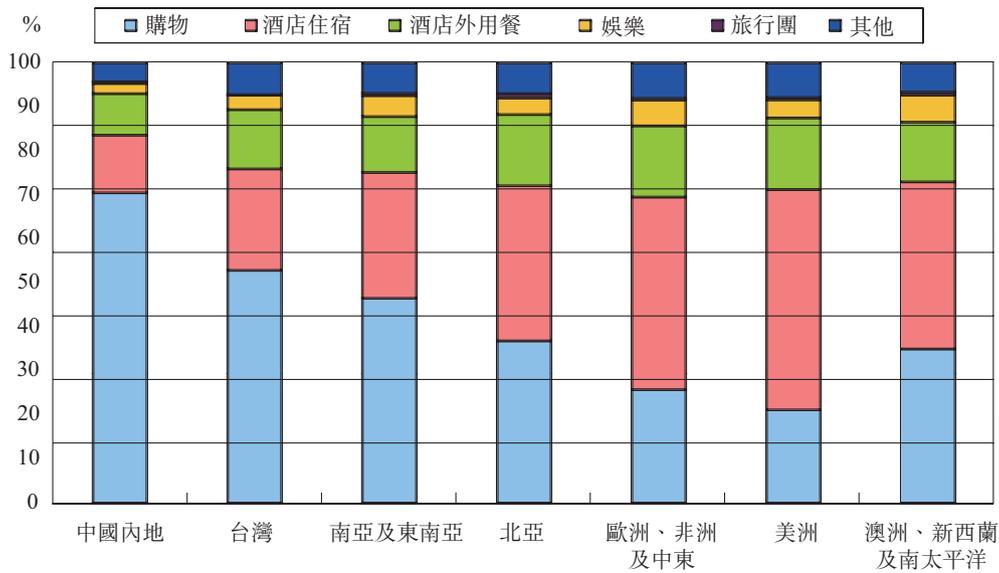
於二零一一年，旅客消費<sup>21</sup>合計約為2,631億港元，與二零零一年比較，升幅為325.6%，其中1,667億港元為過夜旅客的消費，佔63.3%。過夜旅客消費總額中約59.3%為「購物」的消費。

<sup>21</sup> 包括入境不過夜旅客及過夜旅客。資料來源：旅發局。

各國旅客的消費喜好均有所不同；亞洲旅客，特別是中國的旅客約70%為購物的消費，而來自歐美的過夜旅客則傾向花費更多於酒店（約44%至50%）。

根據旅發局刊發的《二零一一年訪港旅客分析報告》，購物為最吸引遊客的活動，於二零一一年，所有旅客中87%有購物。成衣服飾鞋履為最受歡迎的項目，於二零一一年吸引全部旅客中46%購買，而其他受歡迎的項目則包括零食／糕點、化妝品／護膚產品、鞋履等。

按類別及主要市場劃分過夜旅客的支出細明，二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

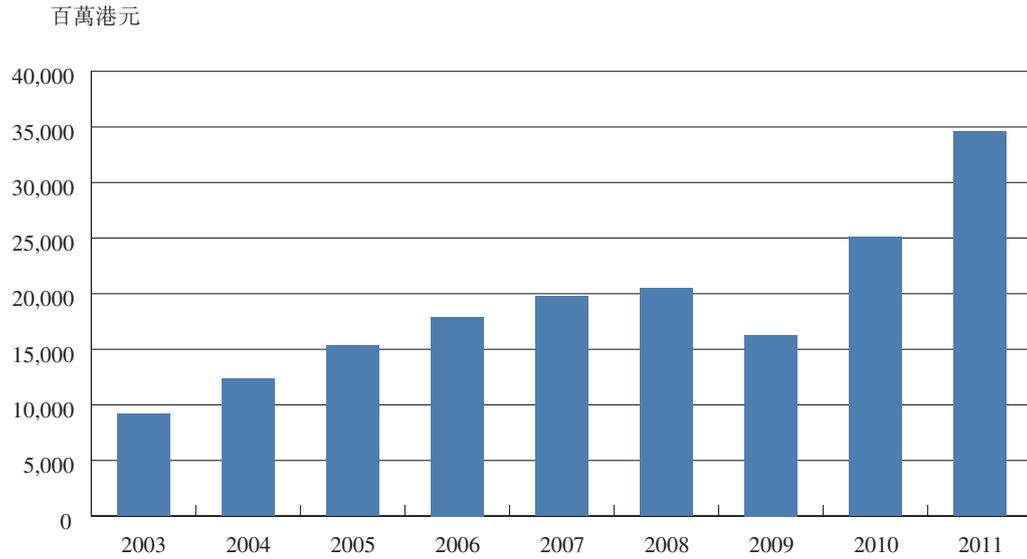
過去數年，海外旅客消費在支持香港的零售市場上扮演日益重要的角色，旅客支出總額中「購物」方面的支出由二零零零年佔香港零售銷售總額約11.6%，增加至二零一一年約32.9%。

### 2.2.2 旅客在酒店消費方面的支出<sup>22</sup>

受旅客人次不斷上升及其旅遊模式不斷轉變所推動，特別是開始注重旅遊體驗的中國旅客，過夜旅客在酒店住宿方面的消費於過去九年一直呈向上升趨勢，由二零零三年9,183,000,000港元升至二零一一年34,560,000,000港元，增幅為276%。

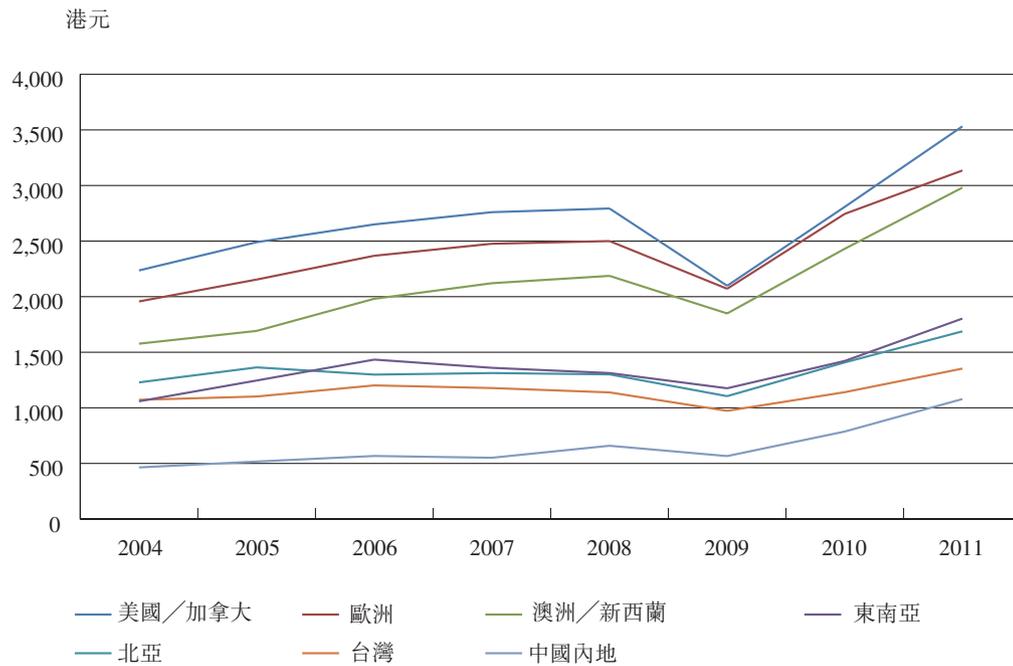
<sup>22</sup> 包括酒店內的所有收費。

過夜旅客在酒店住宿方面的支出，二零零三年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按來源國家劃分過夜旅客在酒店住宿的人均消費，二零零四年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

來自美國／加拿大的過夜旅客在酒店住宿方面的消費最高，二零一一年平均的人均消費為3,532港元，緊隨其後為歐洲和澳洲／新西蘭酒店住客。一方面中國內地旅客的預算中大部分消費仍為購物（於二零一一年為71%），中國旅客追求個人風格和休閒的旅遊形式表示他們日益願意為追求較舒適和全面的旅遊體驗而住宿較高級和更昂貴的酒店。

## 2.3 旅遊／休閒行業市場發展及趨勢

### 2.3.1 政府政策對旅遊業的影響

旅遊基建規劃以及進一步發展會議展覽市場將吸引更多的渡假和商務過夜旅客到訪香港。香港迪士尼樂園的持續擴建、海洋公園擴充、未來的啟德郵輪碼頭（第一期將於二零一三年落成，第二期將於二零一四年落成）及西九龍文化區（西九文化區）（由二零一五年起），還有已規劃的會展中心第三期，全部均為新的吸引景點及潛在推動旅遊的元素。

在運輸基建方面，廣深港高速鐵路香港段、港珠澳大橋（港珠澳大橋）、屯門至赤立角連接路及屯門西繞道，此等項目將進一步提升中國與香港的一體化。待二零一五年及二零一六年此等項目落成後，從中國到訪香港的方便程度將大大改善，並將進一步加強中國旅客的角色。

儘管廣深港高速鐵路將大幅縮短往來中國主要城市及香港的時間，必然吸引更多有意過夜的長途中國旅客到訪香港，短途中國旅客（主要來自廣東省）的交通時間縮短亦表示更多人可以即日來回，因此減少此組別過夜旅客的百分比。

較長遠而言，香港國際機場建議興建第三條跑道將提升航空業的運力，從而令旅遊業受惠，特別是來自歐洲及美洲的長途旅客。

於二零一一年，過夜旅客的平均逗留時間為3.6晚。為提升酒店行業的競爭力及吸引旅客延長逗留時間，自二零零八年七月一日起已豁免酒店房租稅(3%)。政府已推出多項措施促進酒店發展，以應付旅客各種各樣的需要。舉例說，香港多個不同的區域已指定為「只發展酒店」。此外亦正採取措施容許將舊工業大廈轉型及將歷史建築活化為酒店。

### 2.3.2 旅遊及運輸基建

現時有多項運輸及旅遊基建項目興建中／規劃中，此等項目將進一步提升香港與華南的整合，同時將可增加香港對海外旅客的吸引力。

#### 主要的運輸及旅遊基建項目

<u>項目</u>	<u>種類</u>	<u>預期落成年份</u>
<b>運輸基建</b>		
1 西港島線	鐵路	二零一四年
2 南港島線（東線）	鐵路	二零一五年
3 港珠澳大橋	橋	二零一六年
4 廣深港高速鐵路	鐵路	二零一五年
5 屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路	公路	二零一六年（屯門至赤鱸角連接路南段） 二零一八年（屯門至赤鱸角連接路北段）
6 香園圍及蓮塘新邊境檢查站	邊境檢查站	二零一八年
7 沙田至中環線	鐵路	二零一八年（沙田至紅磡） 二零二零年（紅磡至金鐘）
8 中九龍幹線	公路	審議中
9 香港國際機場－第三條跑道	機場	審議中
<b>旅遊基建</b>		
10 新郵輪碼頭	旅遊基建	二零一三年中（一號泊位） 二零一四年（二號泊位）
11 海洋公園擴充	旅遊基建	二零零九年（第一期） 二零一二年（第二期） 水上樂園（審議中）
12 擴建迪士尼樂園	旅遊基建	二零一三年Marvel hero 園區（審議中）
13 西九龍文化區	文化及娛樂	由二零一五年起（第一期） 由二零二六年起（第二期）

資料來源：香港特區政府，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

主要基建的地理位置圖



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

我們將於下文特別指出將對本地酒店市場整體及對特定酒店組合帶來影響的一些基建項目的進展。

### 2.3.2.1 港珠澳大橋

建議的港珠澳大橋（港珠澳大橋）是一個橫跨香港、珠海市和澳門的大面積海面的大橋項目。該大橋的功能是為應付香港、中國與澳門之間的陸路客貨運輸需求、建設珠江東西岸之間的新陸路運輸連接，以及提升經濟發展。港珠澳大橋的主橋為一條長29.6公里的橋隧結合三線雙程分隔車道大橋，包括一條長約6.7公里的海底隧道。估計落成年份為二零一六年。

### 2.3.2.2 廣深港高速鐵路

廣深港高速鐵路香港段為一條全長26公里的地底隧道，由西九龍總站至皇崗邊境站連接中國段。由西九龍至廣州石壁站全程需時48分鐘，由西九龍至深圳福田則只需14分鐘。估計資本成本將為624億港元，預計落成年份為二零一五年。

### 2.3.2.3 屯門西繞道及屯門至赤鱸角連接路

建議屯門至赤鱸角連接路及屯門西繞道將提供由新界西北至大嶼山的最直接路線。待落成後，新路線將大大減低新界西北至大嶼山之間的行程時間。該項目將釋放現有道路的運力，為物流行業提供強大支持，並透過提供陸路運輸的替代方案，鞏固香港國際機場作為國際及地區性航空樞紐的地位。

### 2.3.2.4 香園圍及蓮塘新邊境檢查站

位於新界東北的蓮塘／香園圍新邊境檢查站（邊境檢查站）將為來往香港與深圳東部之間的跨境貨車及旅客提供過境服務。該新邊境檢查站將連接深圳東部走廊及提供由邊境接達廣東東部（包括汕頭、汕尾及潮州）與及福建和江西等鄰近省份的高效連接。

### 2.3.2.5 香港國際機場－第三條跑道

待建成第三條跑道後，香港國際機場將可每小時處理102班航班升降（ATM，亦稱為航班升降），或年實際最高處理能力約為620,000 ATM。這表示香港國際機場可應付直至二零三零年及其後的預測需求，為香港的經濟提供重大的推動力及有助維持香港機場作為全球最重要航空樞紐之一的地位。第三條跑道仍在規劃初階，將不會對香港旅遊業構成短期影響。

### 2.3.2.6 新郵輪碼頭

政府致力於推廣香港成為具領導地位的地區性郵輪中心，發展啟德的新郵輪碼頭的工作正全速進行。碼頭大樓及一號泊位預期於二零一三年中將投入運作，二號泊位預期於二零一四年落成。政府將設計及興建郵輪碼頭及向郵輪碼頭經營者出租碼頭硬件，同時會保留該地皮及碼頭的擁有權。

### 2.3.2.7 海洋公園擴充

海洋公園建議在海洋公園內開發三間各有獨一無二主題的酒店，合共提供1,300個客房。預期該三間酒店將由二零一六年／二零一七年起投入運作，以配合該樂園分階段落成的重新發展計劃。

為進一步提升其設施，海洋公園將在大樹灣興建一個全天候的水上樂園。政府將向海洋公園提供23億元貸款，以推動該項目盡早動工。政府將於未來數月內向財務委員會提交一項融資建議。

### 2.3.2.8 擴建迪士尼樂園

在未來數年，香港迪士尼樂園將推出一項新的晚間花車巡遊及全球首個以「Marvel heroes」為主題的園區。此等新項目將以迪士尼樂園的營運盈餘撥資。

### 2.3.2.9 西九龍文化區

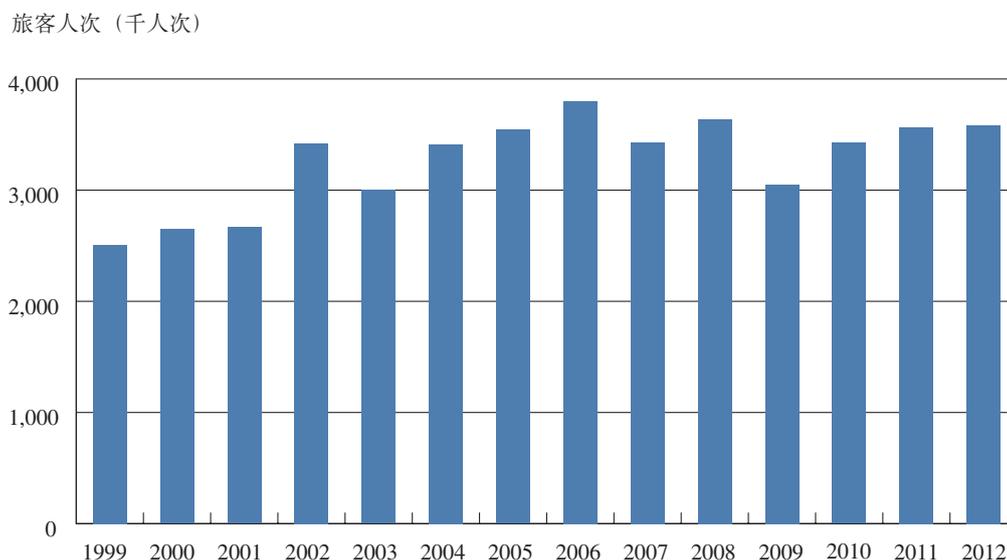
西九龍文化區（西九文化區）項目是香港特別行政區政府一項為支持發展香港的藝術文化而作出的重要策略性投資。此項目將滿足長遠的基建需要以及推動文化創意產業的自然增長。西九文化區將為一個綜合式的藝術文化區，配備世界級的設施、優秀人才、地標性建築及優質節目。此項目旨在成為推動改善生活質素的動力，以及進入華南珠三角地區的文化大門。

除15個分階段落成的不同類型和規模表演藝術場地外，亦將興建一個重點展出20及21世紀視覺藝術的博物館(M+)的文化機構，以及一個重點展出藝術文化與創意產業展品的展覽中心。西九文化區項目將提供集零售、餐飲、娛樂於一身的設施以及住宅、酒店和辦公室發展項目。根據規劃，藝術及文化設施將由二零一五年起分階段投入運作。

## 2.4 商務旅客市場發展及趨勢

大量來自美國及歐洲的過夜商務旅客，以及為短期項目暫居香港及預算較高的外國來港居留人士，一般會選擇逗留中環、尖沙咀等傳統核心商業區的酒店。上環是一個新興區域，因其鄰近中環的位置優勢而成功吸引很多來自金融行業的年輕行政人員。位於主要購物區的酒店亦十分受來自台灣、日本及中國等其他亞洲國家的遊客歡迎。

到訪香港的過夜商務旅客，一九九九年至二零一二年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一二年，有3,584,500人次商務旅客到訪香港，較二零一一年同期升0.6%。單計來自中國的旅客則錄得6.0升幅。

於二零一二年，一大部分商務旅客來自歐洲、非洲及中東(31.2%)及美洲(30.0%)，豪華酒店(甲級高價酒店及乙級高價酒店)仍為受此等旅客群歡迎的酒店選擇。隨著本地經濟持續增長，預期短期內來自商務旅客的需求將維持強勁。介乎數日至一個月租期的酒店被商務旅客視為方便的一站式方案。

## 2.5 會議展覽市場發展與趨勢

### 2.5.1 定義

會議展覽市場於過去十年已發展成為一個成熟的業務類別，近年在亞洲區內興起。會議展覽市場的一般定義如下<sup>23</sup>：

**會議(Meetings)**：一個意指多名人士聚集於一個地方以舉行或進行特定活動的一般詞彙。會議可以時臨時性質或根據預設的模式，例如年度大會、委員會會議等。

**獎勵旅遊(Incentives)**：作為回饋參與者某些優良表現而作為一個項目一部分而舉行的會議活動。

**大型會議(Conventions)**<sup>24</sup>：專為讓參與人士進行討論、事實研究、解決問題及諮詢而設的會議。與代表大會比較，大型會議一般上規模較小及性質較為選擇性，較傾向於促進資訊交流。「大型會議」一詞並不包含關於召開頻率的特定涵義。雖然並沒有固有的開會時間限制，大型會議通常在會議時間長短上有限制，並有具體的開會目標。

**展覽(Exhibitions)**：陳列展示產品及服務的活動。

### 2.5.2 香港的會議展覽市場發展

雖然本地的經濟發生轉離傳統製造基地的結構性轉移，但鑑於其策略性地理位置、具規模的基建及其他競爭優勢，香港仍是受買家和供應商歡迎的會議地點。香港會議展覽中心(會展中心)二期及九龍灣國際展貿中心(九龍灣展貿)於九十年代落成後，加強了香港作為珠三角製造商的「展覽室」的地位。與此同時，香港轉型為一個國際金融中心以及旅遊／零售目的地，使香港成為舉行國際會議展覽活動的地區性中心。

<sup>23</sup> 資料來源：《會議行業詞彙(Meetings Industry Terminology)》，國際專業會議組織者協會。

<sup>24</sup> 原文使用「Conference (大型會議)」一詞。

二零零五年亞洲國際博覽館在新赤立角國際機場開幕，標誌著香港的會議展覽行業的一個發展里程碑，該博覽館已舉辦過一些高知名度的展覽、活動和演唱會，例如商貿展覽會暨論壇「國際電信聯盟二零零六年世界電信展」、二零零七年「亞洲國際航空展覽會暨論壇」，以及一系列的中國採購展覽會。

鑑於會展中心客戶對展覽場地的需求不斷增加，會展中心於二零零六年五月展開第二期擴建工程，並於二零零九年四月完成。該項目為會展中心增添19,400平方米額外展覽空間。

香港在全球各地被公認為會議展覽以及商務旅客最佳目的地之一；於二零一一年，香港在二零一一年Business Traveller Asia-Pacific Travel Awards頒獎禮中榮獲「全球最佳商務城市(Best Business City in the World)」殊榮，並在CEI Asia雜誌頒發的最佳會議展覽城市大獎(Best MICE City Awards)中排名第一。

香港貿發局致力推廣香港的會議展覽市場，特別是展覽方面。香港貿發局舉辦的商品貿易展的展覽商和貿易買家的數目由二零零五年／二零零六年財政年度至二零一一年／二零一二年財政年度均錄得40%升幅<sup>25</sup>，於二零一一年／二零一二年財政年度分別達到32,774名及675,300名。

於二零一一年／二零一二年財政年度，按展覽商數目計，香港貿發局十個貿易展覽於同類貿易展覽中在亞洲排名第一，同年，香港貿發局舉辦的三個活動，即香港禮品及贈品展、香港鐘表展及香港秋季電子產品展，是全球同類展覽中展覽商數目最多的展覽活動。

### 2.5.3 對會議展覽設施的需求

香港的會議展覽市場已發展成為亞洲區內舉辦大型會議和展覽的中心。二零一一年有約1.6百萬人次過夜會議展覽旅客到訪香港，相當於較二零一零年升9%及較二零零八年增長33.9%。二零一二年過夜會議展覽旅客訪港人次剛超越1.6百萬，較去年同期升2.8%。

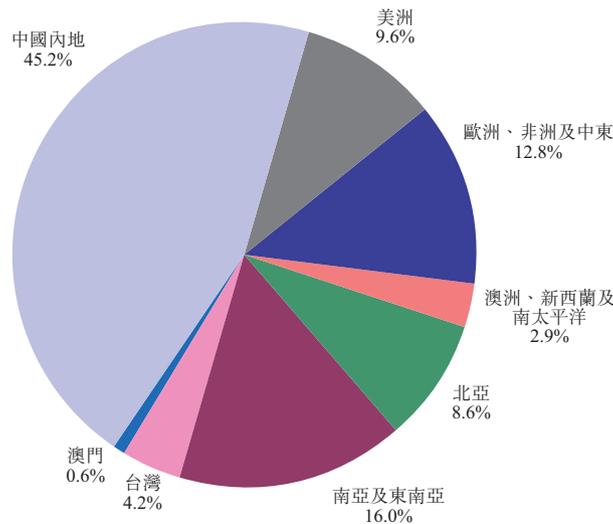
#### 過夜會議展覽旅客

年份	過夜旅客人次	按年計增長 (%)
二零零八年	1,167,657	
二零零九年	1,164,848	-0.2
二零一零年	1,429,941	+22.8
二零一一年	1,562,940	+9.3
二零一二年	1,606,154	+2.8

資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>25</sup> 由二零零五年／二零零六年財政年度至二零一一年／二零一二年財政年度。資料來源：香港貿發局二零零五年／二零零六年及二零一一年／二零一二年年報。

按主要市場劃分會議展覽旅客的明細，二零一二年

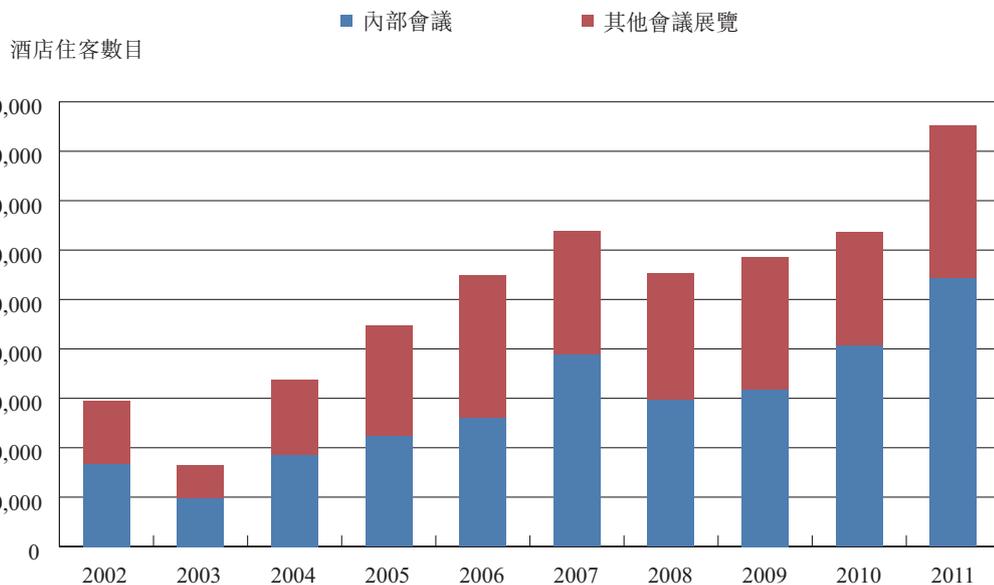


資料來源：香港旅遊發展局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一二年，在過夜會議展覽旅客中佔最大比例為中國旅客，在所有主要市場中佔45.2%，對比二零零八年為佔35.5%。二零一二年中國過夜會議展覽旅客總人次為726,272，較二零零八年升75.4%。

會議展覽旅客一般為高消費旅客。於二零一一年，過夜會議展覽旅客的人均消費為9,187港元，較二零一零年(8,475港元)升8.4%，並較二零一一年整體過夜旅客人均消費(7,333港元)高25.3%。

按類別劃分會議展覽酒店住客，二零零二年至二零一一年



資料來源：旅發局，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

會議展覽旅客亦為本地酒店行業提供支持，於二零一一年，約426,000名被識別為會議展覽類別的旅客住宿酒店，較二零零二年上升189%。會議展覽酒店住客佔已出租總房夜的百分比亦由二零零二年3.7%上升至二零一一年5.5%，由於部分獎勵旅遊旅客可能被分類為個人遊客，而一些多重商務目的（包括出席會議展覽活動）的旅客可能被分類為商務旅客，此一百分比實際上可能更高。

#### 2.5.4 會議展覽市場前景

香港的會議展覽市場雖然面對鄰近城市的挑戰，但仍發展迅速。除國際旅客普遍上升及亞洲作為會議展覽目的地的重要性日增外，香港本身擁有關鍵的成功因素，使之從其他亞洲城市中脫穎而出，並持續吸引海外的會議展覽旅客：

- 除先進的會議展覽設施外，透過廣泛的酒店住宿選擇、各種菜式美食、國際服務水準，為商務旅客提供全面及優良服務的旅遊體驗。
- 香港有聲譽和可靠的專業服務提供者確保活動主辦者獲得所需的解決方案。相對高的英語水平亦令國際會議展覽旅客更易於溝通。
- 全球約三分之一的人口居於距離香港五個小時內的航程範圍。有超過55條國際航線每週提供約1,900班客運航班，連接超過130個城市的目的地。受惠於免簽證入境政策，來自超過170個國家的居民到訪香港變得更容易。此等發展成熟的航班及海關支援縮短頻密進出香港的商務旅客的行程時間。
- 自一九八三年起，港元按固定匯率與美元掛鈎，並可全面自由兌換，資金流入或流出香港並無限制。全面而公平的法律制度亦確保商業合約獲得兌現，任何貿易糾紛可以公平和合法的方式解決。這減低來港做生意的國際買家所面對的貨幣及法律風險。
- 香港被公認為一個有保障及安全的城市，提供各式各樣的選擇，匯聚東西文化。糅合傳統與現代化，同時有著大都會的城市生活－集購物、餐飲和娛樂於一身－此外香港亦擁有大面積的大自然美景，例如郊野公園和海灘，吸引會議獎勵旅客來港。

雖然如此，本地會議展覽市場的進一步增長亦面對一些挑戰，包括對旅客而言相對較高的住宿成本，以及展覽場地不足導致未能滿足展覽商的需求等。近期落成的會展中心擴建部分，將有助推動香港貿發局五個超大型展覽成為各自行業內全球之冠的展覽<sup>26</sup>。

為吸引更多展覽商及買家，政府及香港貿發局亦擬增加現有的貿易展，以及進一步發掘機會以吸引亞洲其他地方的國際展覽和會議來港舉行，成功的例子為「國際電信聯盟二零零六年世界電信展」及二零零七年「亞洲國際航空展覽會暨論壇」。

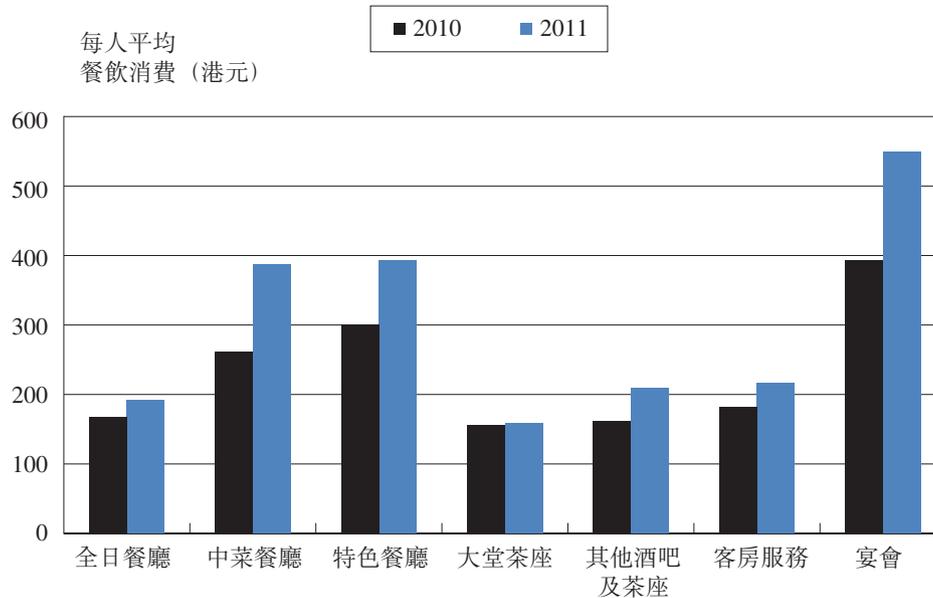
與其與廣州、深圳、澳門等鄰近城市面對面競爭，香港寧與此等城市合作，特別是在大型會議及展覽領域，據此香港可以利用相對其鄰近城市較高的英語水平，以及全面的營商和法律支援系統，處理較複雜及高端產品貿易展覽和更多的國際大型會議。與此同時，中國的城市可利用其規模及成本優勢處理大型的商品貿易展，以及更多的國內及地區性會議。

於留港期間，高消費的會議展覽旅客使本地的酒店、餐飲和零售行業大為受惠。對於出席在會展中心、亞洲國際博覽館或九龍灣展貿舉行的貿易展及大型會議的旅客而言，他們的首選住宿一般為鄰近此等設施的高價酒店，而同區的零售及餐飲門市亦勢將受惠。

<sup>26</sup> 資料來源：香港貿發局。

## 2.6 酒店餐廳／餐膳／宴會業務概覽

按類別分析的每人平均餐飲消費<sup>27</sup>明細，二零一一年與二零一零年比較<sup>27</sup>



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

與二零一零年比較，餐飲設施於二零一一年錄得正增長。宴會業務錄得最高的每人餐飲消費，於二零一一年達每人549港元，較二零一零年增長40%。該數字亦較緊隨其後的兩個類別（即中菜及特色餐廳，分別為387港元及393港元）高40%，反映此類業務欣欣向榮。

此外，每間入住客房的平均上座數為0.49，我們可預期該等人次大部分均來自參與入住酒店中舉行的會議的代表。

### 二零一一年按酒店類別分析的每人平均港元餐飲消費明細

	所有酒店	甲級 高價酒店	乙級 高價酒店	中價酒店
全日餐廳	191	236	173	120
中菜餐廳	387	852	194	191
特色餐廳	393	616	159	不適用
大堂茶座	158	220	116	114
其他酒吧及茶座	209	303	151	82
客房服務	216	246	40	113
宴會	549	697	408	317

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

<sup>27</sup> 人均餐飲消費

於二零一一年，中菜餐廳為甲級高價酒店主要餐飲消費來源，達每人852港元，是眾多餐飲設施之冠，乙級高價及中價酒店者更高。宴會緊隨其後，達每人697港元。對於乙級高價酒店，宴會消費則更為重要，達每人408港元，較緊隨其後的中菜餐廳的消費高110%。

### 3.0 尖沙咀及油麻地／旺角豪華（甲級高價／乙級高價）酒店市場分析

#### 3.1 近期區域發展及趨勢

##### 3.1.1 尖沙咀

尖沙咀及鄰近地區為發展成熟的零售、娛樂及商業區。市區規劃的新發展及預定改善項目將使該區繼續備受注目。憑藉歷史建築、現代化的購物商場、優質食府及港島壯麗的景觀，尖沙咀一直是旅客必到之處。尖沙咀坐擁香港太空館、香港文化中心、香港藝術館、香港科學館及香港歷史博物館等多項文化設施，是舉辦各類文化及娛樂節目的理想地點。

尖沙咀業已發展為交通樞紐。乘客可選擇以巴士、道路及鐵路（包括港鐵西鐵線、荃灣線、東涌線及機場快線）等眾多交通往返尖沙咀及香港其他地區，連接所有主要商業區，如中環、銅鑼灣及旺角，以及九龍東、西九龍文化區及機場快線鐵路站等九龍半島所有主要新發展區。中港城內的中港碼頭亦提供前往澳門、珠海、順德、中山及番禺等中國城市的跨境渡輪航線。紅磡海底隧道、西區海底隧道及天星小輪則接駁尖沙咀與港島區的中環及灣仔。

尖沙咀是主要旅遊勝地以及區內重要文化交匯點。1881、尖沙咀鐘樓、星光大道及天星小輪等歷史建築、博物館及獨特名勝亦使旅客對該區趨之若鶩。

該區亦是香港頂尖零售／娛樂區之一，現代購物商場（如圓方、海港城、The ONE及iSQUARE國際廣場）、高檔商店（沿廣東道及彌敦道）、優質食府、戲院林立，同時吸引本地及海外旅客。

新世界中心重建項目是尖沙咀未來主要發展項目。樓宇拆卸工程已經完成，地基平整及加固等地基工程則正在進行。該工程於二零一二年施工，計劃建築面積達3,185,647平方呎。儘管零售、辦公室、酒店及住宅比例尚未確定，惟該項目於完成後對尖沙咀作為零售熱點的形象將有助益。

尖沙咀亦為主要商業區，甲級辦公室比比皆是，包括中港城、環球貿易廣場及港威大廈等。尖沙咀辦公室租戶主要來自貿易及製造業。近年來，保險公司、投資銀行及金融服務企業等亦紛紛進駐尖沙咀，當中包括瑞信、摩根士丹利及德意志銀行。海外買家及該等公司的業務人員對區內酒店客戶需求殷切，尤其是每當主要貿易展舉行之時。

高鐵西九龍總站位於尖沙咀西。長26公里的廣深港高速鐵路香港段跨越中港邊境連接香港與16,000公里長的全國高鐵網絡。該項目的建築工程已經展開，預期於二零一五年落成。根據城市規劃委員會資料，車站上蓋將發展為高級辦公室集中地，並提供露天空間及其他配套設施，並計劃興建三座包含辦公室（約285萬平方呎）、零售（約31.6萬平方呎）及停車場（約657個停車位）的商業樓宇。該項目將進一步提升尖沙咀作為主要交通及商業樞紐的地位。

西九龍文化區毗鄰高鐵西九龍總站及機場快線九龍站，是尖沙咀西另一大型發展項目。該項目佔地40公頃，包括23公頃露天空間以及15個藝術場館、零售餐飲設施以及酒店及住宅發展項目，勢將鞏固尖沙咀的文代及娛樂選擇。

長遠而言，上述大型項目連同其他規劃中的項目（包括港鐵尖沙咀站北行人隧道及入口改善工程以及港鐵尖沙咀站加拿芬道行人隧道及入口改善工程）定能加強尖沙咀的旅遊勝地面貌。

### **3.1.2 油麻地／旺角**

油麻地／旺角是四通八達的交通樞紐，乘客往返油麻地／旺角與香港其他地區的選擇繁多，計有巴士、道路及港鐵鐵路（港鐵旺角站及港鐵旺角東站）。

該區吸引眾多本地及海外購物人士，區內零售設施包括購物商場、地面商舖及露天墟市攤販。區內大中型零售商場包括朗豪坊、新世紀廣場、雅蘭商場、始創中心、銀行中心商場、潮流特區及先達廣場。

地面商舖沿彌敦道、西洋菜南街及花園街雲集。通菜街則設有露天墟市，零售選擇多不勝數；西洋菜南街匯聚售賣電器以至時裝等各類零售商；花園街則為著名運動服裝零售區。地面匯集本地及到訪旅客促使運輸署於西洋菜南街及通菜街設立時段性行人專用區。

廟街夜市是香港最有名夜市之一。該夜市一般由下午六時正前後開始，無數攤販售賣本地製造服裝及手工藝品，以及電子、腕錶、收音機、電話及影音設備。甘肅街的玉器市場集合約300名售賣戒指、佛像及其他手工藝品的玉器攤販，呈現中國獨有的玉石文化。

旺角本身為香港主要商業區之一，區內優質辦公室樓宇眾多，包括朗豪坊辦公大樓、雅蘭中心、始創中心及新世紀廣場。大部分辦公室租戶來自貿易、零售及保險業。銀行業亦視旺角為重鎮，可見於旺角滙豐大廈、恒生旺角大廈及上海商業銀行大廈均坐落於亞皆老街。

在未來發展項目方面，市區重建局正於洗衣街進行重建項目，涵蓋290個住宅單位，總商業建築面積達53,066平方呎。零售部分將專為運動產品而設，整個項目預期於二零一七／一八年度完成。

運輸署已訂立長遠計劃改善旺角行人天橋接駁系統。建議中的天橋將經亞皆老街接駁港鐵旺角東站與朗豪坊，並進一步伸延至塘尾道。此舉將減輕路面人流，並有助於連接兩個港鐵車站。

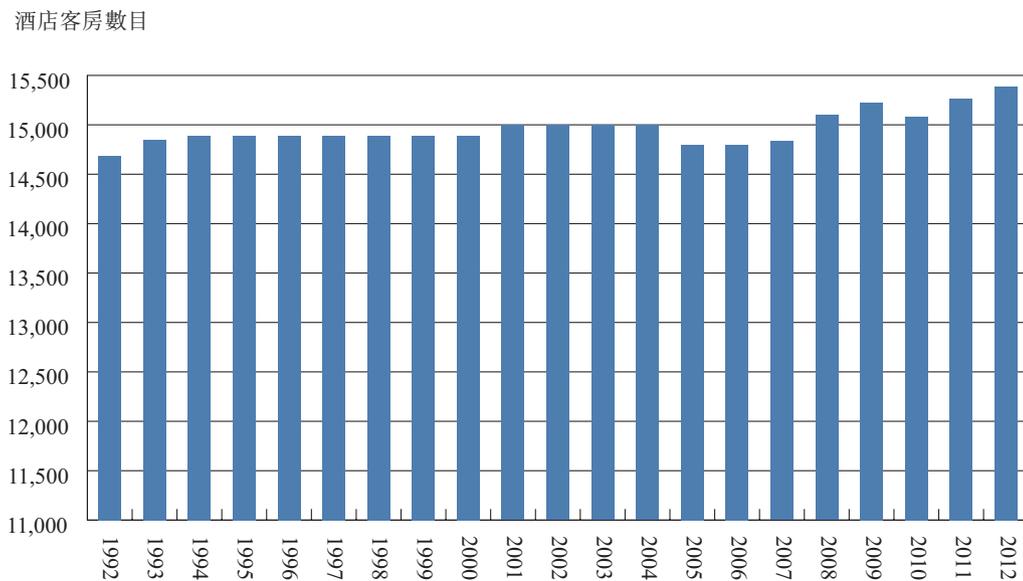
工業貿易署大樓由旺角遷往啟德，將可為旺角帶來更多商業空間，原址可能興建新的甲級辦公室大樓，提升該區的商業地位。啟德新工業貿易署大樓按計劃將於二零一四年底落成。

## 3.2 酒店房量及供應

### 3.2.1 尖沙咀

根據香港旅遊發展局資料，於二零一二年第四季，尖沙咀有43間酒店，涉及約15,139間客房，佔香港總數的22.5%。

一九九二年至二零一二年按落成年份分析的尖沙咀酒店房量分佈



資料來源：香港旅遊發展局、民政事務總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

尖沙咀酒店發展始於一九二八年落成的香港半島酒店（一九二八年，300間客房）。大部分酒店均於二十世紀八十年代落成，該十年間酒店市場新增7,052間酒店客房，佔截至二零一二年年底現有房量的47.8%。

一九九五年至二零零四年間只有尖沙咀皇悅酒店（二零零一年，343間客房）落成。鑑於個人遊計劃帶來與日俱增的旅客，酒店客房供應於該期間後恢復增長。於二零零五年至二零一二年間，每年落成的酒店客房數目平均為265間。期內落成的四間主要酒店為麗景酒店（二零零八年，324間客房）、香港W酒店（二零零八年：393間客房）、香港尖沙咀凱悅酒店（二零零九年，381間客房）及香港麗思卡爾頓酒店（二零一一年，312間客房）。

## 附錄五

## 第一太平戴維斯市場報告

於二零一一年新增的580間客房來自於該年開幕的唯港薈酒店（二零一一年，264間客房）及香港麗思卡爾頓酒店（二零一一年，312間客房）。此外，於二零一二年開幕的香港華麗酒店則帶來該年新增的396間客房。

### 二零一三年至二零一七年未來酒店供應

項目	酒店客房數目	落成時間
山林道5、7及7A號.....	59	二零一三年
天文台圍5號.....	89	二零一三年
柯士甸道114至116號.....	155	二零一三年
棉登徑1至3號.....	76	二零一三年
金巴利街5號.....	52	二零一三年
珀豪酒店（尖沙咀）.....	71	二零一四年
6 Knutsford.....	50	二零一四年
加拿分道2號.....	62	二零一四年
柯士甸路2號.....	15	二零一四年
Austin Hotel.....	100	二零一四年
HSRS Red Hotel.....	22	二零一四年
38-40A Hill Road.....	84	二零一六年
梳士巴利道18-24號（新世界中心發展項目， 酒店2）.....	未知	未知
梳士巴利道18-24號（新世界中心發展項目， 酒店3）.....	未知	未知
天文台道13-17號.....	未知	未知
金馬倫道7-7B號.....	未知	未知
<b>總計</b> .....	<b>835</b>	

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

撇除未知項目，預期於二零一三年至二零一七年間尖沙咀將有十二間酒店落成，涉及835間客房。

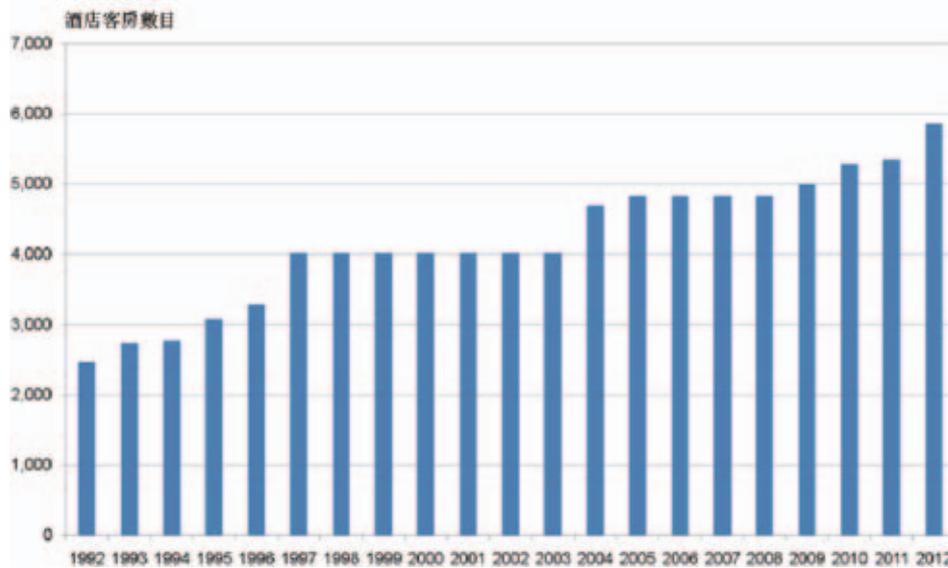
尖沙咀曾有兩間主要酒店關閉：二零零五年的凱悅酒店，令尖沙咀酒店客房房量減少723間；以及二零一零年初的香港九龍萬麗酒店，令房量減少545間。

紅磡的都會海逸酒店於二零零二年落成，提供合共819間客房。香港旅遊發展局將其歸類為油尖旺區的酒店，但並不被視為處於傳統旅遊／商業區。

### 3.2.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角酒店客房總房量於二零一二年約為5,860間。於二零零三年前，酒店客房供應一直穩定維持於約4,000間，惟於二零零三年至二零一二年間增加近46%。

#### 一九九二年至二零一二年按落成年份分析的旺角酒店房量分佈



資料來源：香港旅遊發展局、民政事務總署、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於一九九七年前，酒店客房供應約為3,000間，包括維景酒店（430間客房）、香港逸東酒店（「香港逸東」，465間客房）及諾富特酒店（389間客房—前大華酒店）。帝京酒店（一九九七年，699間客房）的落成使旺角房量增至約4,000間。

香港旺角朗豪酒店（「朗豪酒店」）於二零零四年落成，再添666間客房，隨後於二零零五年至二零一二年間亦有若干較小型的酒店落成。截至二零一二年底，油麻地／旺角區共有約5,860間客房供應。

#### 二零一三年至二零一五年旺角未來酒店供應

項目	酒店客房數目	落成時間
通菜街123-127號	50	二零一三年
砵蘭街372-378號	50	二零一三年
蒼賢居	87	二零一三年
旺角彌敦道476號	88	二零一三年
太子道西179號	50	二零一四年
登打士街1-21號	148	二零一四年
砵蘭街68號	78	二零一四年
廟街3-5號	48	二零一四年
諾富特酒店擴建項目	75	二零一五年
<b>總計</b>	<b>674</b>	

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

按未來供應計算，根據香港旅遊發展局的資料，預測旺角於二零一三年至二零一五年間將有九個酒店項目落成，提供合共674間客房。未來九個酒店項目規模均較小，各提供約50至150間客房。預期該等小型項目的目標賓客將為酒店預算較低的中國訪客。

根據香港旅遊發展局的資料，香港九龍彌敦道諾富特酒店擴建項目將使該酒店增添75間客房，使其總酒店客房數目於二零一五年增至464間。

### 3.3 酒店需求及入住率

#### 3.3.1 尖沙咀

鑑於尖沙咀位處主要零售及商業區，故區內酒店賓客主要屬海外及中國旅客及商務訪客。預算高的旅客以及於香港進行短暫工作或出席會議的商務訪客將入住甲級高價酒店。

尖沙咀入住率表現與整體市場大致一致。然而，憑藉商業、購物及交通樞紐的優越位置，其於二零零八年五月至十月全球金融危機後衰退期間的表現稍微勝於整體市場。

#### 二零零七年至二零一二年按年份分析的平均入住率

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
整體.....	86	85	78	87	89	89
尖沙咀.....	87	85	79	87	88	89

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零零八年、二零一零年及二零一二年，尖沙咀的酒店入住率普遍與整體市場一致，於二零零七年及二零零九年則勝於整體市場。然而，二零一一年的入住率輕微低於整體市場。

### 3.3.2 油麻地／旺角

入住油麻地／旺角酒店的賓客主要是海外及中國旅客。預算較少及旅行團的旅客傾向入住乙級高價及中價酒店，而旺角的甲級高價酒店則向高預算的旅客、長途及中國旅客以及商務訪客提供住宿。

油麻地／旺角的酒店入住率勝於整體市場，於二零零七年一月至二零一二年十二月期間，整體市場入住率平均為86%，油麻地／旺角平均則為90%。於二零一二年，油麻地／旺角酒店整體入住率達92%。

#### 二零零七年至二零一二年按年份分析的平均入住率

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
整體.....	86	85	78	87	89	89
油麻地／旺角.....	90	88	84	92	92	92

資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 3.4 競爭環境

### 3.4.1 尖沙咀

旅客及商務訪客需求強勁，是近年尖沙咀酒店房租的動力。作為零售及娛樂區，區內逾半酒店房量均歸類為甲級高價，提供合共逾7,200間客房。

區內甲級高價酒店各自均擁有逾300間客房，於經營時可確保規模經濟效益。於二十世紀八十年代，大部分甲級高價酒店客房（3,400間）落成，其中大部分均由凱悅、洲際及馬哥孛羅等國際性酒店經營商經營。

於甲級高價酒店中，大部分酒店位於尖沙咀中部及東部海濱，如廣東道、北京道及梳士巴利道，該等地區同時亦為傳統核心購物及商業區。部分該等酒店享有維多利亞港海景。只有香港W酒店及香港麗思卡爾頓酒店位於尖沙咀西部，被視為位於正在冒升的商業及交通樞紐西九龍區。

### 3.4.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角區擁有多間酒店，包含甲級高價至中價酒店。

區內甲級高價酒店非常有限，僅有朗豪酒店及帝京酒店，為高預算訪客提供住宿，因此，油麻地／旺角區的甲級高價酒店之間的競爭並不激烈。

乙級高價酒店則可見於彌敦道沿途，包括香港逸東、彌敦酒店及彌敦道諾富特酒店。該等酒店為中預算訪客提供住宿，當中包括長短途旅客以及中國訪客。

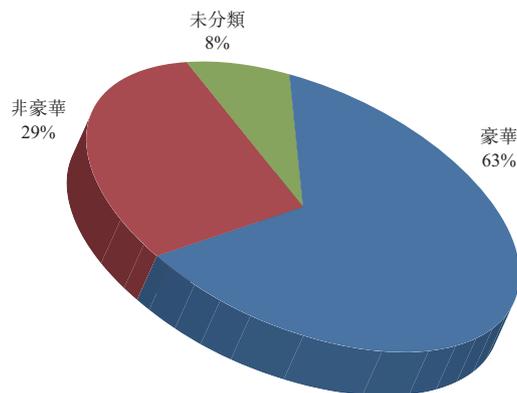
旺角多間小型中價酒店分散於各個地點，並無個別集中位置。該類酒店主要目標賓客為毋須豪華住宿的中國訪客及旅行團。整體而言，中價酒店客房數目少於200間。

儘管旺角酒店客房需求強勁，入住率高企於逾90%，表現勝於整體市場，惟旺角包含甲級高價至中價酒店的多元化酒店群一方面加強該區作為酒店業中樞的形像，亦同時產生競爭。

## 3.5 香港以及尖沙咀及油麻地／旺角之豪華酒店分部市場佔有率

### 3.5.1 尖沙咀

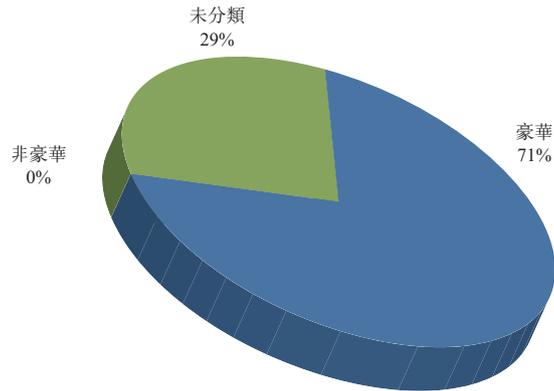
二零一二年第四季香港酒店客房按分部分析的百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在香港，甲級及乙級高價酒店被分類為豪華酒店，於二零一二年第四季佔所有酒店客房的63%。餘下29%及8%酒店房量分別屬非豪華及未分類。就已分類房量而言，豪華酒店客房與非豪華酒店客房比例為2.2間對1間。

二零一二年尖沙咀豪華酒店分部市場佔有率



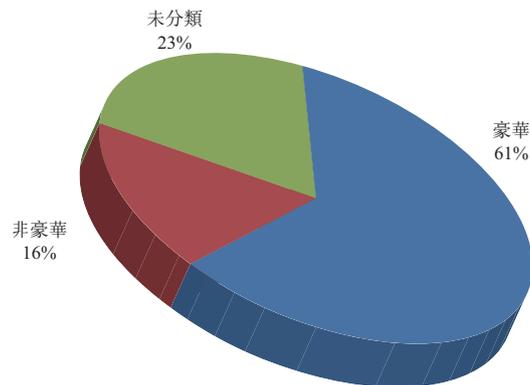
資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

在尖沙咀，由於處於優越零售及娛樂區，故所有已分類酒店客房均屬豪華酒店客房。百分之二十九的酒店客房屬未分類。

### 3.5.2 油麻地／旺角

油麻地／旺角豪華的酒店佔所有酒店房量的61%，而非豪華酒店則佔16%。旺角約23%的酒店屬未分類。

二零一二年旺角酒店客房按分部分析的百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 3.6 豪華酒店市場展望

#### 3.6.1 尖沙咀

尖沙咀是傳統旅遊勝地及核心商業區，附近交通及道路網絡完善。高鐵線及行人隧道改善項目等在建或規劃中的基建項目勢將提高該區接駁及吸引力。此外，進出口貿易表現強勁以及會議展覽市場發展預期將繼續吸引商務訪客蒞臨該區。

於二零一三年至二零一七年，區內將有835間酒店客房落成。然而，該等酒店規模相對較小，主要歸類為乙級高價或以下酒店，因此不會為尖沙咀中部的甲級高價酒店帶來激烈競爭。二零一五年及以後的供應量低，長遠將支持酒店入住率及房租。鑑於尖沙咀酒店的過往表現，吾等認為入住率水平將大致與整體酒店市場同步。

#### 3.6.2 油麻地／旺角

作為傳統旅遊區，油麻地／旺角的豪華酒店市場欣欣向榮。受惠於旅客及商務訪客的殷切需求，入住率將可穩企於90%以上的高水平。

由於可發展土地有限，故油麻地／旺角的大型豪華酒店數目一直有限。目前，油麻地／旺角僅有的兩間豪華酒店為朗豪酒店及帝京酒店，大部分供應均歸類為經濟型酒店、中價酒店或非豪華酒店，為中國訪客提供住宿。

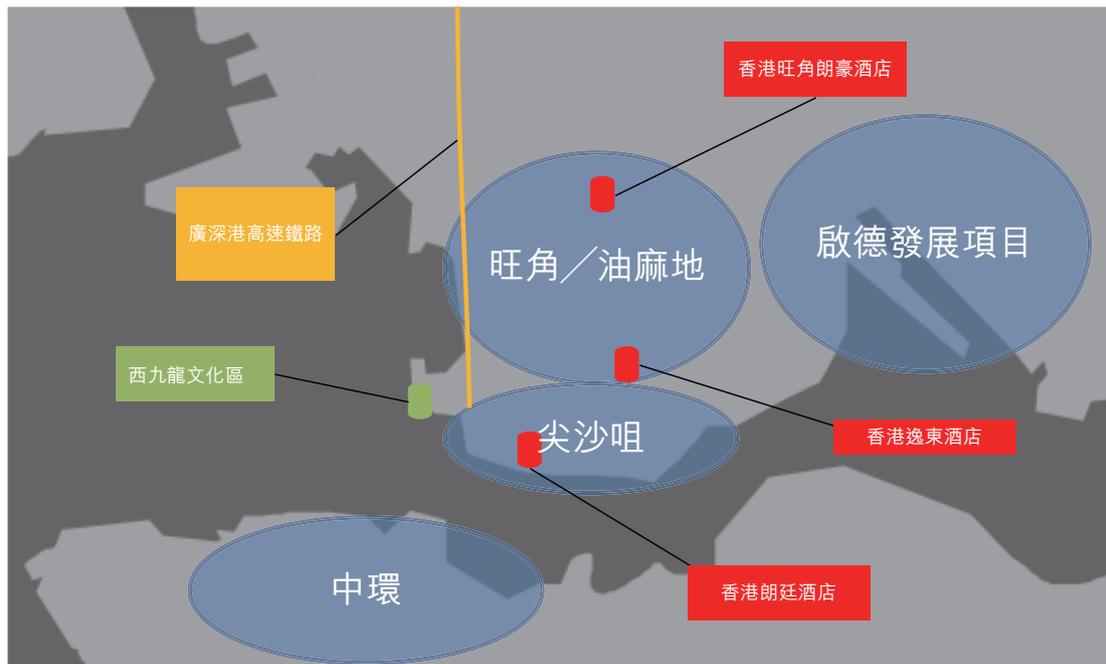
長途及高預算訪客將為旺角豪華酒店的主要推動力。來自朗豪坊辦公大樓及旺角滙豐大廈等鄰近甲級辦公室的商務訪客亦將為豪華酒店帶來穩定需求。

未來酒店供應主要為小型項目，不會為豪華酒店分部構成直接競爭。僅九個酒店項目計劃於二零一三年至二零一五年間落成，提供674間客房。

## 4.0 個別酒店分析

### 4.0.1 概覽

三個有關項目（香港朗廷酒店、朗豪酒店及香港逸東）均位處九龍半島油尖旺區優越位置。西九龍文化區及廣深港高速鐵路位於區內西部。與此同時，啟德發展項目則位於油尖旺區東面，乃總規劃面積逾320公頃的龐大發展項目，包含各類社區、住屋、商業、旅遊及基建設施。油尖旺區乃黃金零售、商業及娛樂區。該區可進一步細分為尖沙咀及旺角／油麻地區。

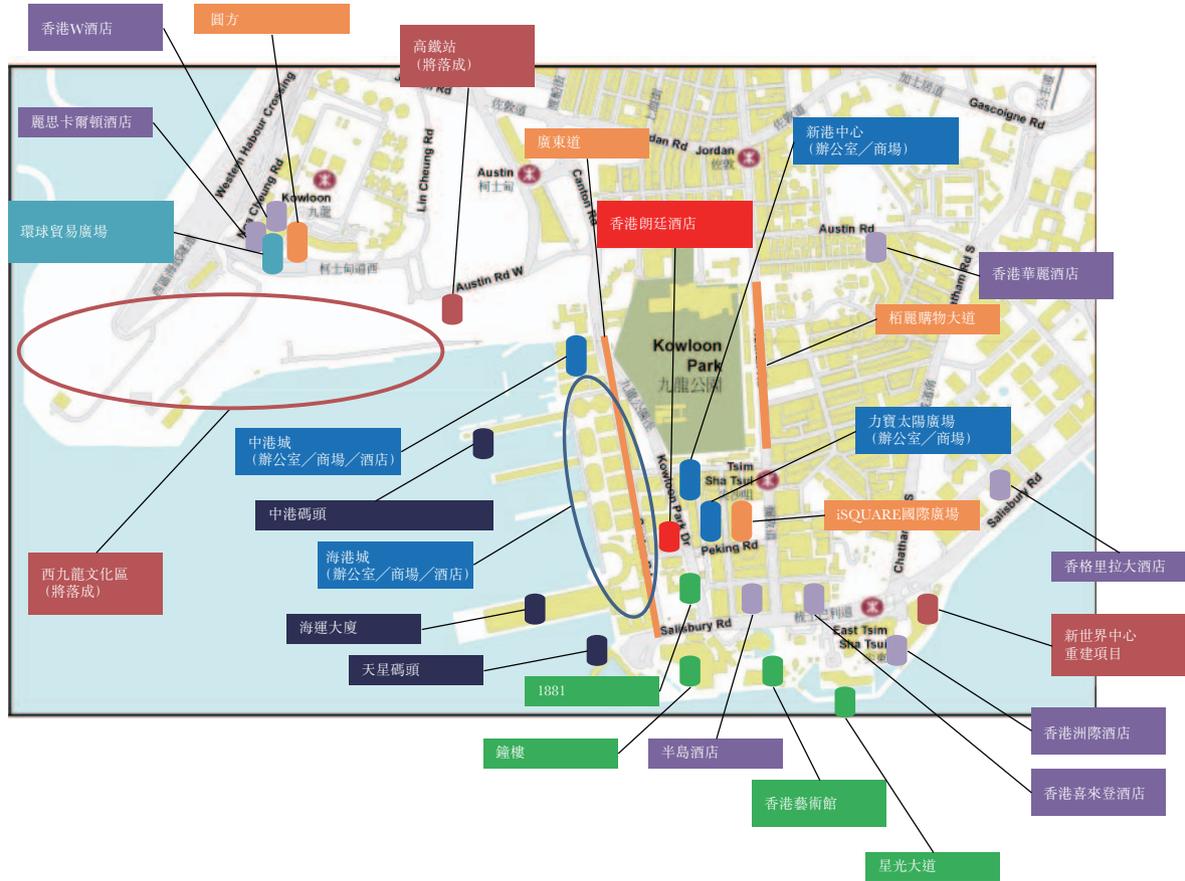


資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 4.1 尖沙咀酒店物業

### 4.1.1 位置及物業

香港朗廷酒店位於尖沙咀東部北京道8號，毗鄰力寶太陽廣場，面對北京道一號。該酒店位於香港最繁華的旅遊零售勝地之一，受惠於連接區內西部四通八達的交通網絡。附近的廣東道是香港最尖端的零售街道，吸引大量國際以及中國購物客。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

該酒店於一九八八年落成，總建築面積約375,057平方呎，樓高16層，附設地庫，設有498間酒店客房。

酒店設有四個功能性會議室、一個大宴會廳及一個會議中心。大宴會廳及功能性會議室位於二樓。大宴會廳可劃分為甲宴會廳及乙宴會廳，讓酒店舉行會議、講座、展覽或晚宴。

四個功能性會議室以四位文藝復興時代的藝術大師的名字命名，分別為米開朗基羅廳、波提利廳、伯爾尼廳及拉斐爾廳。酒店最近已於二零一二年完成功能性會議室的翻新。

會議中心設於酒店大堂的二十四小時商務中心之內，更可分成兩個會議室。

「朗廷會」位於酒店十一樓，為商務訪客而設，為會員提供專人辦理入住及退房登記手續，以及免費會內有線／無線寬帶上網服務。會員亦可獲提供每天海外報紙及使用圖書閣。

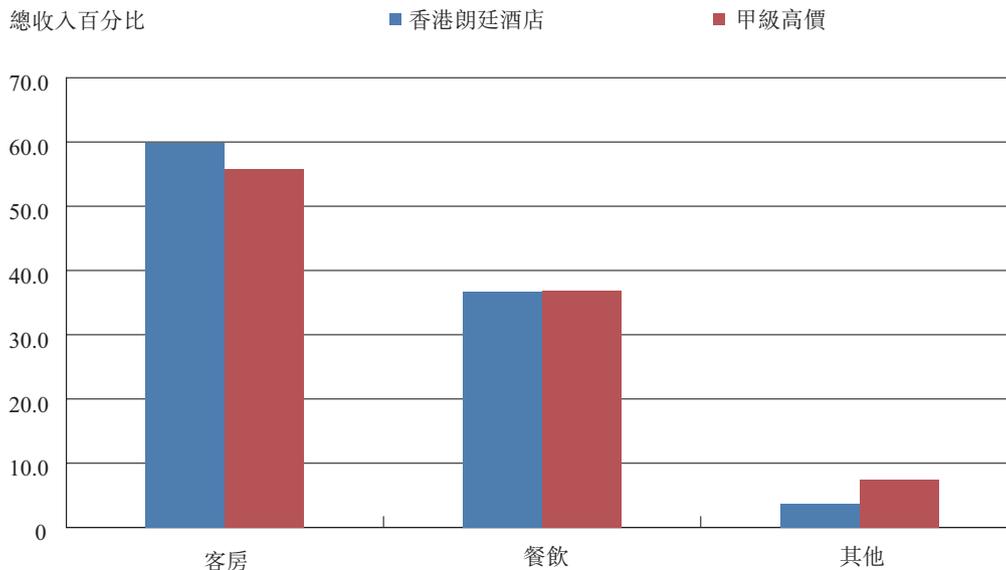
健身中心、游泳池及按摩浴池位於十五及十六樓。十五樓的室外恆溫游泳池四週更設有日光浴場。

該酒店於近年榮獲Voyage Magazine、Expedia.com、Tripadvisor.com及TTG Asia等眾多旅行社及網站多項殊榮。該酒店榮獲TTG Asia頒發的香港最佳城市酒店，並獲Tripadvisor.com旅行者之選香港排名前25位的酒店。

酒店設有五間餐廳，分別為L'Eclipse、唐閣、美岸海鮮廳、Main St. Deli及廷廊。於二零一二年，粵菜餐廳唐閣榮獲米芝蓮一星評級以及HK Tatler二零一二年最佳餐廳獎。此外，波士頓風格牛排及海鮮餐廳美岸海鮮廳亦為米芝蓮指南推介餐廳。

#### 4.1.2 過往表現 — 入住率、房租及可出租客房平均收入

二零一一年香港朗廷酒店及甲級高價酒店收入明細

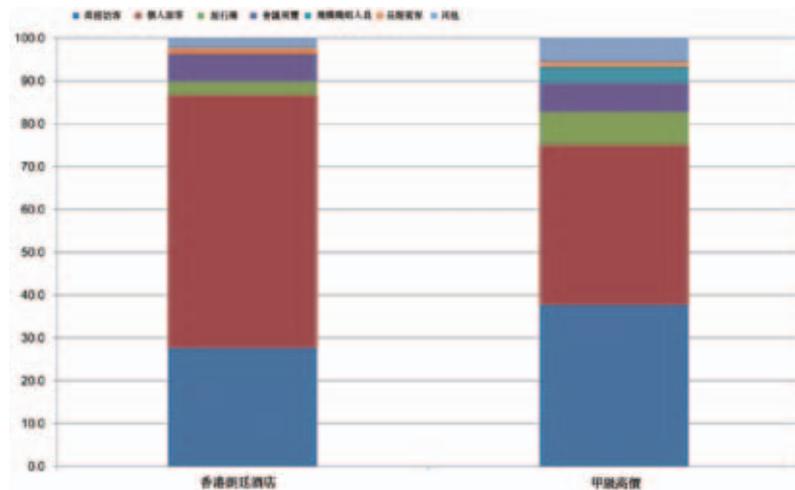


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，香港朗廷酒店客房、餐飲及其他收入份額分別為59.8%、36.7%及3.6%。與香港甲級高價酒店相比，香港朗廷酒店的客房收入較高，餐飲收入比例則相若。

於二零一二年，香港朗廷酒店客房、餐飲及其他收入份額分別為60.4%、36.9%及2.7%。客房及餐飲收入比例較上一年輕微增長。非宴會活動（如會議）的餐飲收入佔63.2%。

### 二零一一年香港朗廷酒店及甲級高價酒店賓客按來訪目的分析的組合

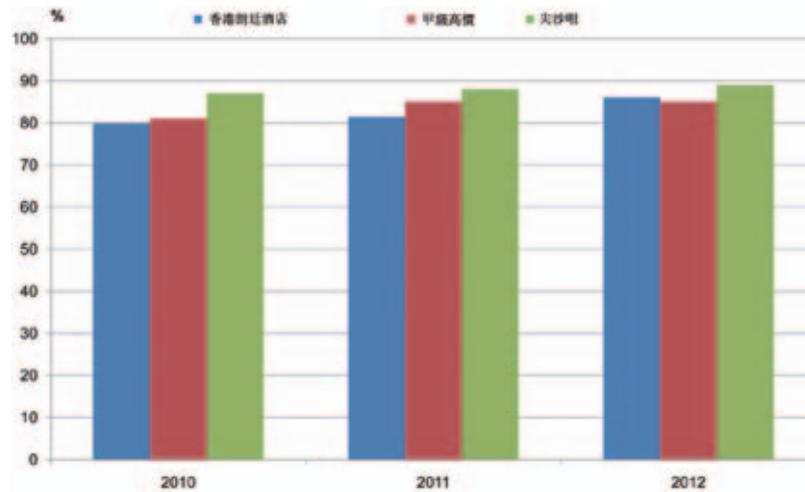


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，個人旅客、商務訪客兩大分部以及其他賓客分別佔香港朗廷酒店賓客的59.1%、27.6%及13.3%。相比下，甲級高價酒店賓客組合中個人旅客、商務訪客亦佔相若比例；然而，香港朗廷酒店的個人旅客數目較多。

於二零一二年下半年，個人旅客、商務訪客分別佔香港朗廷酒店賓客組合的59.9%及18.7%，而其他賓客則佔餘下21.4%。

### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店、尖沙咀酒店及甲級高價酒店平均入住率

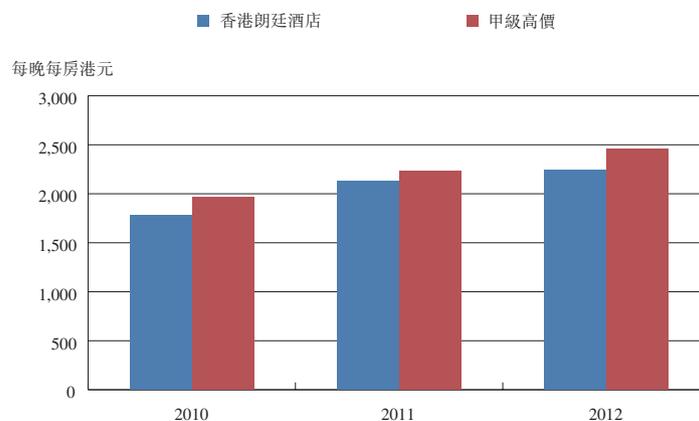


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港朗廷酒店入住率於二零一零年及二零一一年低於甲級高價市場，惟於二零一二年則超前，原因為酒店設施於該年有所提升，包括翻新宴會廳及會所大堂。

與整體尖沙咀酒店相比，香港朗廷酒店入住率於二零一零年至二零一二年均較低。然而，香港朗廷酒店的入住率一直改善，與同區差距正在收窄，由二零一零年的7.2個百分點及二零一一年的6.6個百分點減至二零一二年的2.9個百分點，原因亦為設施有所改善。

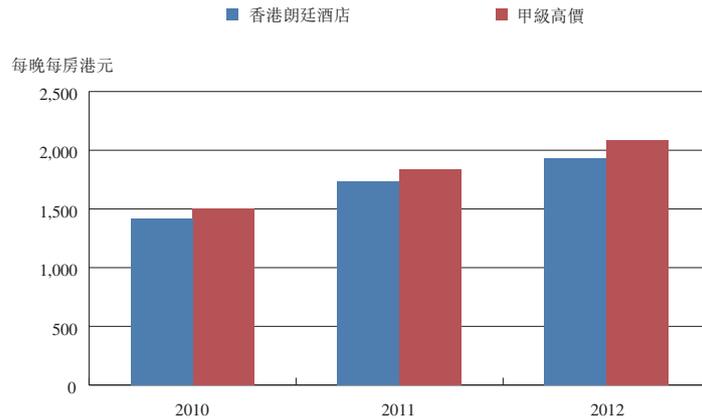
### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店及甲級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一零年至二零一二年，香港朗廷酒店的平均房租普遍跟隨香港甲級高價酒店平均房租趨勢。於二零一二年，香港朗廷酒店平均房租達每晚2,239港元，較二零一一年上升5.2%，較同期香港甲級高價酒店低5個百分點。

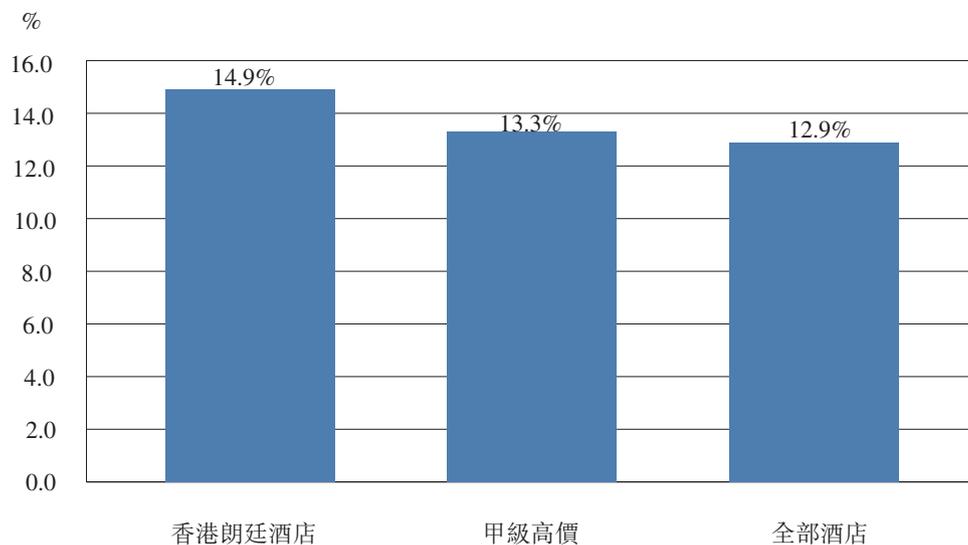
#### 二零一零年至二零一二年香港朗廷酒店及甲級高價酒店可出租客房平均收入



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一零年至二零一二年，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入跟隨甲級高價整體平均可出租客房平均收入趨勢。於二零一二年，香港朗廷酒店的可出租客房平均收入達每晚1,927港元，較二零一一年水平高11.3%，並較甲級高價酒店期內數字低2.6個百分點。

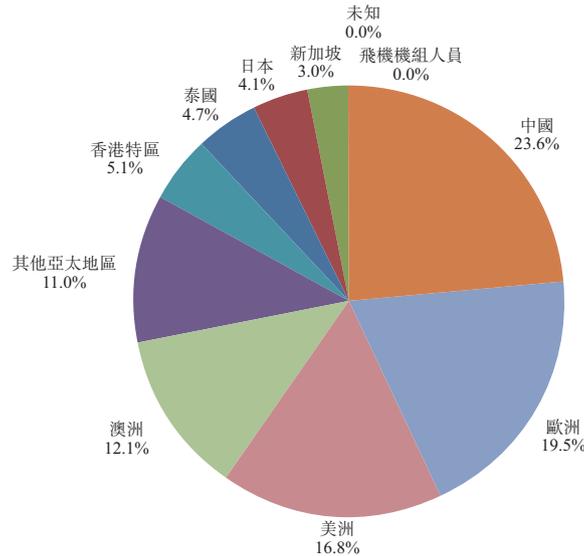
#### 二零零三年至二零一二年香港朗廷酒店、甲級高價及整體酒店 過往可出租客房平均收入複合年增長率比較



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管於二零一二年，香港朗廷酒店可出租客房平均收入與市場近乎相等，惟其於二零零三年至二零一二年期間的過往複合年增長率高企於每年14.9%，高於同期甲級高價酒店（每年13.3%）及整體市場（每年12.9%）。過去十年表現持續優勝在在反映香港朗廷酒店的品牌認受性以及優質管理。

二零一一年香港朗廷酒店按地區組合分析的客房收益



資料來源： 鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，歐洲(19.5%)、美洲(16.8%)及澳洲(12.1%)為亞洲以外三大客房收入來源，顯示其品牌聲譽崇高。23.6%的收入來自中國賓客，乃按地區計最大賓客群。此賓客組合多元化，並無過份集中於任何個別分部。

#### 4.1.3 競爭分析及競爭定位

本節挑選若干可資比較酒店以協助識別香港朗廷酒店的競爭優勢。吾等已就香港朗廷酒店選出三間可資比較酒店，全部均為位於廣東道之甲級高價酒店，賓客組合相類，設施適合商務及國際訪客。所有酒店均位於黃金商業區，受惠於與其他地區四通八達的交通接駁。

#### 香港朗廷酒店

地址.....	北京道8號
落成年份.....	一九八八年
客房數目.....	498間
餐廳及酒吧數目.....	5間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池、宴會廳及會議室

資料來源： 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

除優越位置外，香港朗廷酒店的優勢亦在於其優秀的餐廳及酒吧。於可資比較酒店當中，其擁有最多餐廳及酒吧，亦榮獲若干國際性殊榮。於二零一二年，粵菜餐廳唐宮榮獲米芝蓮一星評級以及HK Tatler二零一二年最佳餐廳獎，而波士頓風格牛排及海鮮餐廳美岸海鮮廳則為米芝蓮指南推介餐廳。

#### 馬哥孛羅香港酒店

地址.....	廣東道3號
落成年份.....	一九六九年
客房數目.....	665間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池、宴會廳及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

尖沙咀三間馬哥孛羅酒店均由著名酒店經營商馬哥孛羅經營。憑藉有利位置，該等酒店可有效合作運用資源。舉例而言，該三間酒店共享一個游泳池。

儘管馬哥孛羅香港酒店為可資比較酒店之中歷史最長的酒店，惟其擁有最多客房，在房間安排上較為充足及具靈活性。部分客房亦享有開揚海景。

#### 香港港威酒店

地址.....	廣東道13號
落成年份.....	一九八一年
客房數目.....	397間
餐廳及酒吧數目.....	1間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港港威酒店正在進行改建工程，工程至二零一三年八月底。儘管該酒店並無宴會廳，惟其擁有五間會議室可提供活動及會議設施。

### 香港太子酒店

地址.....	廣東道23號
落成年份.....	一九八一年
客房數目.....	393間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心、游泳池及會議室

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港太子酒店最為接近中港碼頭及九龍公園，亦最接近西九龍文化區及高鐵站。

於二零一二年的新供應中，在規模上，只有提供逾300間客房的香港華麗酒店可與香港朗廷酒店比較。然而，酒店市場定位及位置上的差別顯示其對香港朗廷酒店的威脅不大。新世界中心重建項目中的酒店部分在級別及定位方面與香港朗廷酒店類似，可能構成若干威脅，惟其位置遠離廣東道／海港城核心商業／零售區，落成時間亦不明朗，表示其於未來三年內將未能與香港朗廷酒店直接競爭。

#### 4.1.4 展望

香港朗廷酒店位於傳統觀光勝地及核心商業區的優越位置，交通及道路網絡四通八達。高鐵站及西九龍文化區等在建或規劃中的基建項目將於二零一五／二零一六年度分階段落成，勢將提升該區交通接駁及吸引力。

如第2.3.1節所討論，廣深港高速鐵路將大幅縮短往來中國主要城市及香港的時間，必然吸引更多長途中國旅客到訪香港，因此將有更多潛在長途中國酒店住客到訪尖沙咀區，入住香港朗廷酒店。

儘管如此，高速鐵路落成亦縮短短途中國旅客（主要來自廣東省）的交通時間，這亦表示更多短途中國旅客可以即日來回，而其他節省旅費的旅客則可能選擇跨境到中國較便宜的住宿地點留宿。因此，儘管我們預期廣深港高速鐵路落成後，有意在香港留宿的長途中國旅客可能增加，對香港酒店業的影響普遍正面，但由於更多來自廣東省的旅客即日來回及更多節省旅費的旅客跨境到中國留宿，這或會抵銷部份正面影響。此兩類住客不大可能為香港朗廷酒店的目標酒店住客。

於尖沙咀，未來四年將有835間酒店客房落成。然而，香港朗廷酒店具備會議、餐飲及休閒等全面而高質素的酒店設施，且最近經翻新以保持競爭力。

鑑於未來數年將落成的酒店規模有限且位置較遜色，對香港朗廷酒店構成的競爭不大。

#### 二零一三年至二零一五年平均入住率預期

年度	甲級高價酒店
	(%)
二零一三年 .....	86
二零一四年 .....	90
二零一五年 .....	91

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

#### 二零一三年至二零一五年平均甲級高價酒店房租預期

年度	房租變動百分比
二零一三年 .....	+9.2
二零一四年 .....	+9.6
二零一五年 .....	+4.3

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

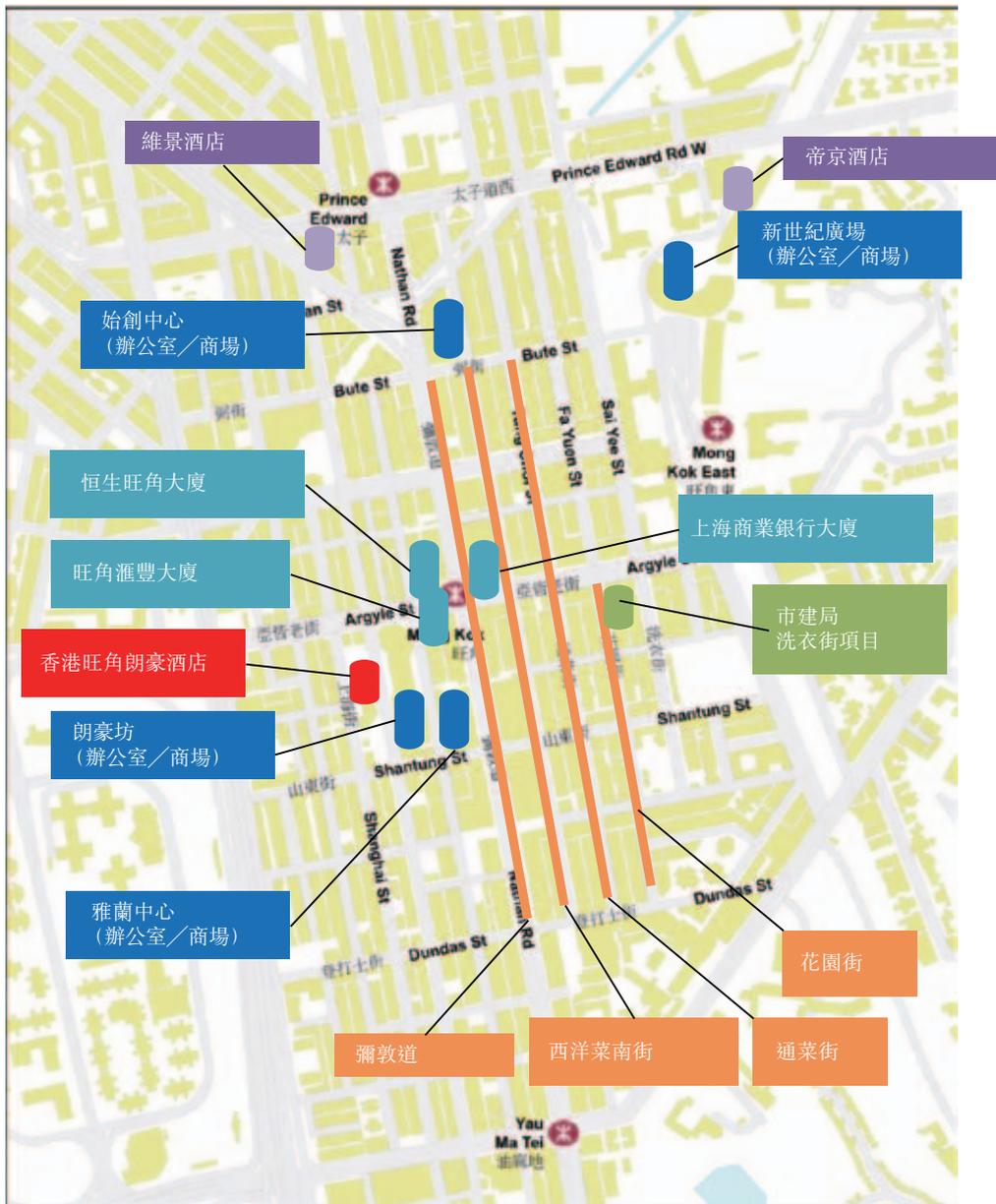
鑑於酒店業整體展望理想，休閒旅遊增長，甲級高價酒店的可出租客房平均收入預期上升。

## 4.2 油麻地／旺角酒店物業

### 4.2.1 物業位置

#### 4.2.1.1 朗豪酒店

朗豪酒店藉接駁朗豪坊的港鐵旺角站，連接香港四通八達的鐵路網絡。旺角是發展成熟的零售、娛樂及商業中心，為該酒店重要的吸引力來源。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零零四年開幕，總建築面積約為579,870平方呎。該酒店擁有666間客房。

朗豪酒店的五間餐廳及酒吧包括The Place、The Backyard、明閣、Portal – Work & Play及Tokoro—爐端燒日本料理及威士忌吧。享負盛名的明閣於二零零九年及二零一二年均榮獲米芝蓮二星評級。

朗豪酒店的設施包括朗豪廳、位於酒店頂層的星願亭以及另外三個會議及宴會廳。

朗豪酒店亦提供一系列休閒設施，包括「川」水療中心、游泳池、全天候健身中心及LIFE零售商店。

朗豪酒店自開幕起已榮獲多項國際知名獎項，包括Conde' Nast Gold List 2012、2012年度The Spa Traveller大獎及Trip Advisor旅行者之選中國排名前25位的酒店以及亞太區50間客房以上的最佳水療酒店／渡假村。

香港旅遊發展局將朗豪酒店歸類為甲級高價酒店。

朗豪酒店位於油麻地／旺角區優越位置，是九龍的傳統零售及商業樞紐。油麻地／旺角交通四通八達，區內公共交通網絡眾多，包括港鐵、巴士及小巴。

#### 4.2.1.2 香港逸東

香港逸東藉港鐵油麻地或佐敦站連接四通八達的鐵路網絡。香港逸東位處彌敦道旁，彌敦道乃香港最繁華的街道之一，可乘搭其他公共交通，如的士、小巴及巴士。發展成熟的零售、娛樂及商業中心油麻地／旺角近在咫尺，為該酒店重要的吸引力來源。



資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於一九九零年開幕，於一九九六年進一步擴建。其總建築面積約為339,081平方呎，共有465間客房及套房。

香港逸東設計簡約時尚，裝潢以怡人的暖調棕色及自然色調為主。該酒店專注提升基本要素，即舒適、方便及便利性。該酒店為區內其中一間最佳生態酒店。

香港逸東的七間餐廳及酒吧為逸東軒、Yagura、Metro Buffet & Grill、Metro Lounge、Main St Cafe、T Garden及T吧，提供中外佳餚。

香港逸東於有三個宴會廳（包括鑽石廳）、兩個會議室以及餐宴廳，並可再分拆為八個較小的餐宴廳。

香港逸東的設施包括24小時開放的健身中心以及先進的互聯網及列印設施。

香港逸東亦提供必要的零售設施。

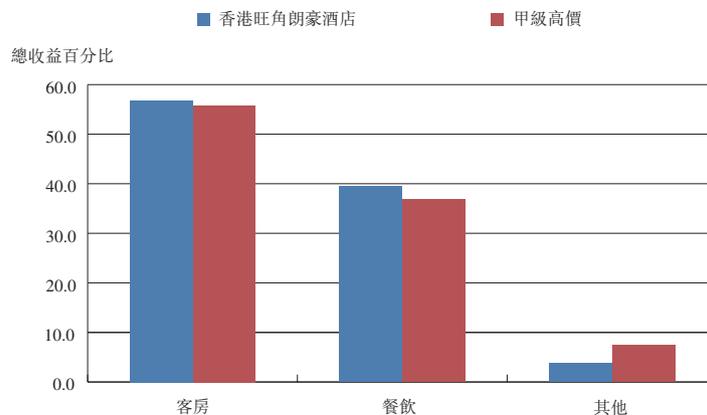
香港逸東於二零一二年獲Hotel Club Hotel Awards 2012香港最佳生態酒店以及《資本企業家》的2012資本企業家綠色大賞。

香港旅遊發展局將香港逸東歸類為乙級高價酒店。

#### 4.2.2 過往表現

##### 4.2.2.1 朗豪酒店

二零一一年朗豪酒店及甲級高價酒店收益明細



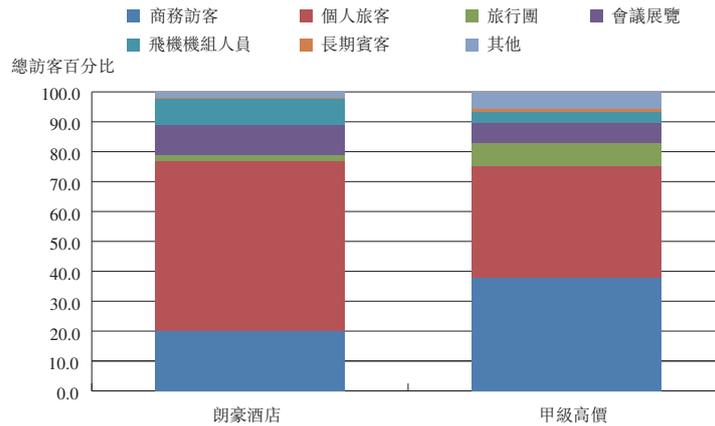
資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，朗豪酒店的客房、餐飲及其他收益分別為56.8%、39.5%及3.7%，所有收益來源的表現均勝於甲級高價酒店。於二零一二年，客房、餐飲及其他收益分別為57.3%、39.0%及3.7%，客房及餐飲收益比例較上一年度輕微增長。

於二零一一年，朗豪酒店的餐飲收益中，43%來自宴會業務。餐飲收益貢獻強勁來自朗豪酒店多元化的餐飲選擇，同時吸引酒店賓客及非酒店訪客慕名而至。

於二零一一年，甲級高價酒店的客房、餐飲及其他服務收益比例分別為55.8%、36.8%及7.5%。與之相比，朗豪酒店於二零一一年的收益中，客房銷售為最重要的收入來源(57%)，其次為餐飲(39%)。

二零一一年朗豪酒店及甲級高價酒店按來訪目的分析的組合

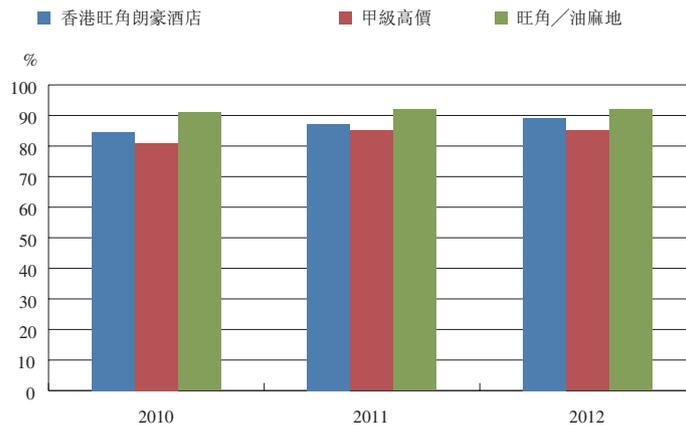


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，朗豪酒店大部分酒店賓客為個人旅客(56.9%)，其次為商務訪客(19.3%)。朗豪酒店的個人旅客比例較甲級高價酒店平均數(37.3%)為高，反映品牌於個人旅客之間知名度極高。

於二零一一年，朗豪酒店亦為大量飛機機組人員(9%)提供酒店住宿，有助支持其入住率。

二零一零年至二零一二年朗豪酒店、甲級高價及旺角／油麻地酒店平均入住率

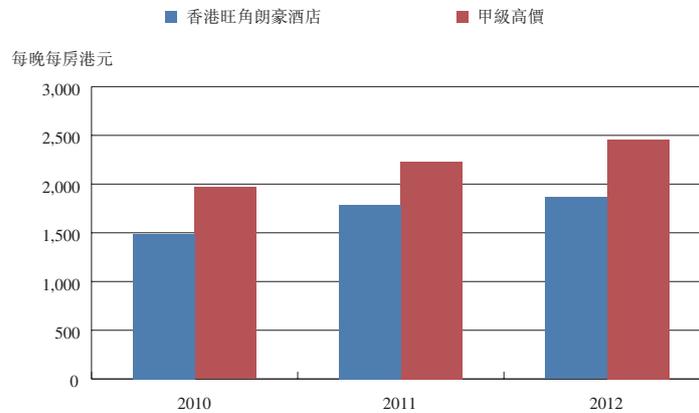


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零一零年至二零一二年間的入住率強勁，穩企逾80%，表現勝於甲級高價市場。朗豪酒店入住率保持升趨，自二零一零年的85%上升至二零一二年的89%，而甲級高價酒店入住率於二零一一年及二零一二年均穩企於85%。

朗豪酒店的入住率趨勢與旺角／油麻地酒店類似。

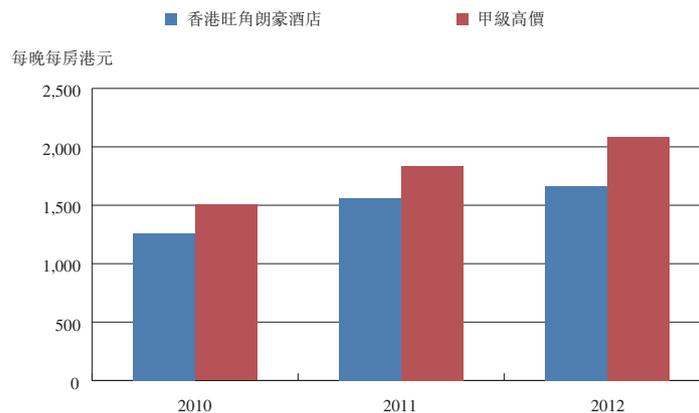
### 二零一零年至二零一二年朗豪酒店及甲級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

儘管區內存在可資比較酒店提供類似服務，朗豪酒店平均入住率高企部分原因為房租具競爭力，低於甲級高價市場平均。然而，朗豪酒店於二零一零年至二零一二年的房租增長率(25.4%)與甲級高價市場(25.0%)相若。

### 二零一零年至二零一二年朗豪酒店及甲級高價酒店可出租客房平均收入

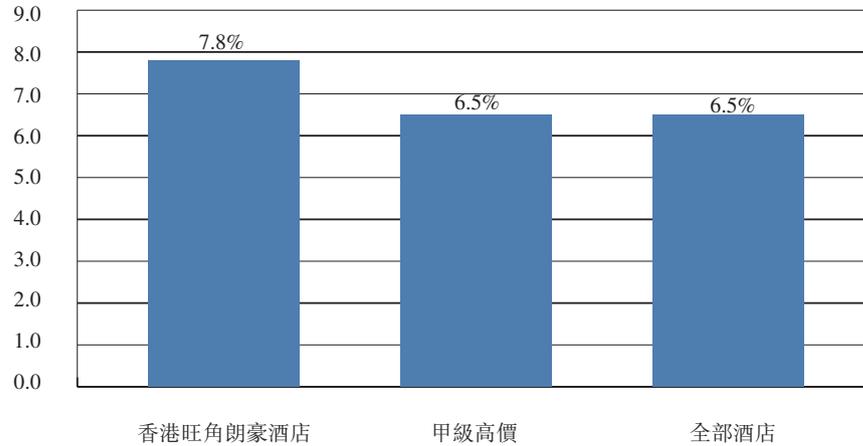


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店的可出租客房平均收入大致跟隨甲級高價酒店平均可出租客房平均收入趨勢，由於朗豪酒店入住率及平均房租均有改善，故於二零一零年至二零一二年期間強勁增長32.3%。

二零零六年至二零一二年朗豪酒店、甲級高價及整體酒店  
過往可出租客房平均收入複合年增長率比較

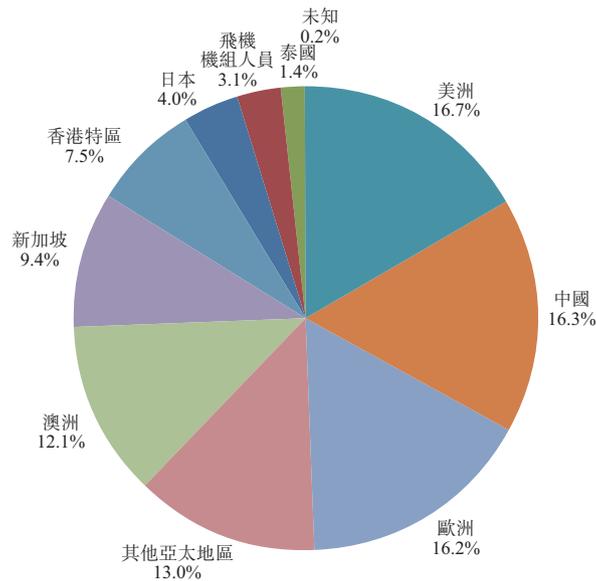
可出租客房平均收入複合年增長率百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零零六年至二零一二年期間的過往複合年增長率穩企於每年7.8%，為同期甲級高價酒店（每年6.5%）的一倍，亦高於整體市場（每年6.5%）。過去六年表現持續優勝，反映品牌強勁以及朗豪酒店管理水平高。

### 二零一一年朗豪酒店按國籍分析的客房收益明細

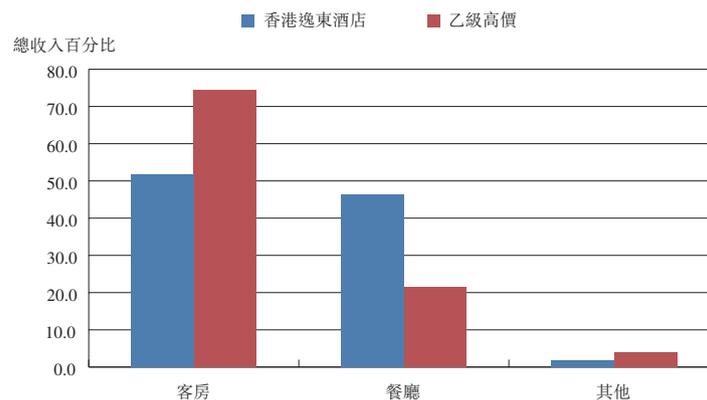


資料來源： 鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

朗豪酒店於二零一一年之大部分酒店賓客收益來自歐洲、美洲及澳洲賓客(45.0%)，其次為中國賓客(16.3%)。新加坡及日本賓客分別佔客房收入的9.4%及4.0%。朗豪酒店的酒店賓客組合非常多元化。

#### 4.2.2.2 香港逸東

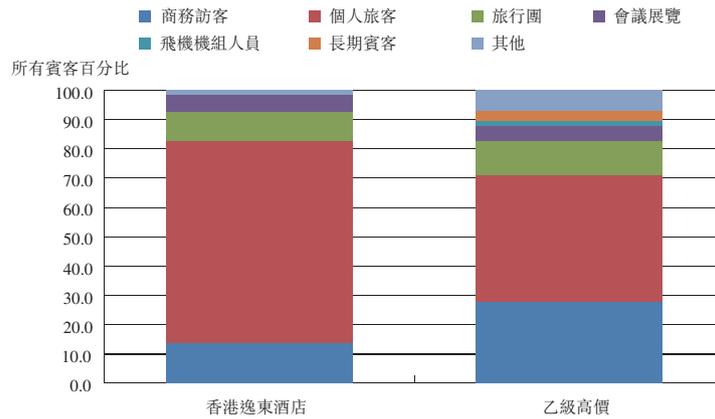
### 二零一一年香港逸東及乙級高價酒店收入明細



資料來源： 香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，香港逸東的客房、餐飲及其他收益分別為51.9%、46.5%及1.6%。香港逸東的多元化餐飲選擇，讓其來自餐飲的收益較任何其他個別收益來源均更高。於二零一一年，香港逸東餐飲收益的51.5%來自宴會業務。

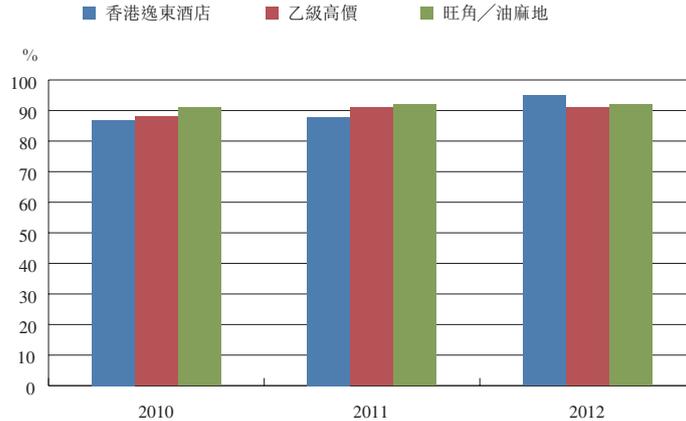
二零一一年香港逸東及乙級高價酒店賓客按來訪目的分析的組合



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，個人旅客佔香港逸東所有酒店賓客的68.9%，其次為佔13.6%的商務訪客。香港逸東的個人旅客數量高於乙級高價酒店的平均43.3%。

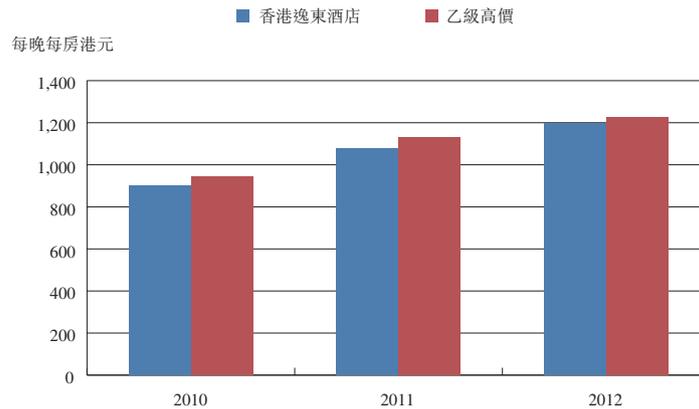
二零一零年至二零一二年香港逸東、乙級高價及旺角／油麻地酒店平均入住率



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於二零一零年的平均入住率維持於86.8%，表現遜於乙級高價及旺角／油麻地酒店平均。然而，於二零一二年，客房及設施翻新工程推動入住率上升至高於90%，表現勝於乙級高價及及旺角／油麻地酒店平均表現。

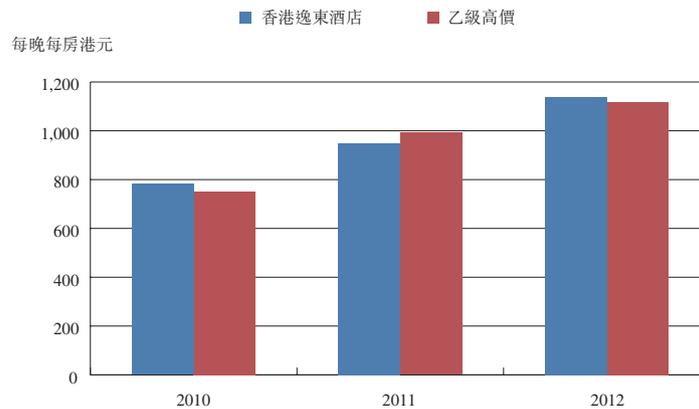
### 二零一零年至二零一二年香港逸東及乙級高價酒店平均房租



資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東的平均房租於二零一零年至二零一二年間上升33.1%，表現勝於同期的乙級高價酒店(29.8%)。於二零一二年，平均房租穩企於每晚1,198港元，非常接近乙級高價平均每晚1,228港元的水平。

### 二零一零年至二零一二年香港逸東及乙級高價酒店可出租客房平均收入

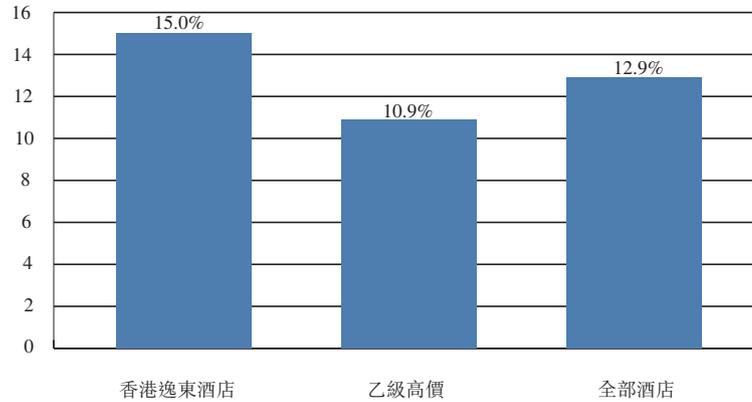


資料來源：香港旅遊發展局、鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東的可出租客房平均收入於二零一零年至二零一二年間由782港元增長至1,138港元，兩年間增長率已達45.5%。

### 二零零三年至二零一二年香港逸東、乙級高價及整體酒店 過往可出租客房平均收入複合年增長率比較

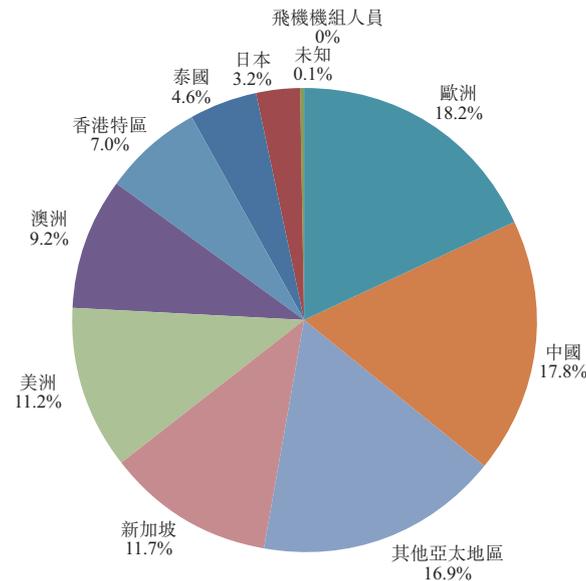
可出租客房平均收入複合年增長率百分比



資料來源：香港旅遊發展局、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港逸東於二零零三年至二零一二年間的過往複合年增長率穩企於每年15.0%，高於同期乙級高價酒店（每年10.9%）以及整體市場（每年12.9%）。

### 二零一一年香港逸東按國籍分析的客房收益明細



資料來源：鷹君集團有限公司、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

於二零一一年，歐洲、美洲及澳洲賓客佔香港逸東總客房收益的38.6%，其後為中國賓客(17.8%)。新加坡及泰國賓客分別佔客房收益的11.7%及4.6%。香港逸東亦有7.0%客房收入來自本地居民。香港逸東酒店賓客組合多元化，並無過份集中於任何個別分部。

#### 4.2.3 競爭分析及競爭定位

本節挑擇若干可資比較酒店以協助識別朗豪酒店及香港逸東的競爭優勢。吾等已就朗豪酒店選出一間可資比較酒店，即帝京酒店，為旺角另一間甲級高價酒店，主客組合相類，設施適合商務及國際訪客。

香港逸東方面，吾等已選出彌敦道兩間毗鄰酒店，即彌敦酒店（189間客房）及諾富特酒店（389間客房）作為直接比較對象。

朗豪酒店僅面對帝京酒店的直接競爭。帝京酒店擁有合共699間客房，毗鄰港鐵站，被視為與朗豪酒店提供的酒店服務相似。

朗豪酒店位於油麻地／旺角區中心位置，透過朗豪坊連接港鐵旺角站。帝京酒店位於油麻地／旺角邊緣，附近只有港鐵旺角東站，酒店附近的零售選擇及觀光點有限。

朗豪酒店憑藉優越位置及全面的市場推廣活動，得以吸引多元化的賓客組合慕名而至，涵蓋長途訪客、企業／商務訪客以至中國旅客。其綜合用途發展項目中的優質甲級辦公室樓宇提供大量商務訪客。

朗豪酒店的宴會及會議設施以及餐飲選擇亦提供強大競爭優勢，讓該酒店提供大型宴會及會議場地，油麻地／旺角區其他酒店則非常有限。

「川」水療中心等休閒設施使朗豪酒店在旺角區豪華分部中鶴立雞群。「川」水療中心擁有十間按摩室，採用現代中式設計，而健身中心則擁有身房及頂層暖水游泳池。

該酒店擁有合共五間餐廳及酒吧，為酒店賓客以及本地訪客提供不同地方佳餚。明閣於二零一零年及二零一一年均榮獲米芝蓮二星評級，使朗豪酒店於競爭者中脫穎而出。

#### 朗豪酒店

地址.....	上海街555號
落成年份.....	二零零四年
客房數目.....	666間
餐廳及酒吧數目.....	5間
設施.....	商務中心、水療中心及健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 帝京酒店

地址.....	太子道西193號
落成年份.....	一九九七年
客房數目.....	699間
餐廳及酒吧數目.....	4間
設施.....	游泳池、健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

帝京酒店合共有699間客房，規模與朗豪酒店相若。帝京酒店於旺角邊緣，遠離核心購物區。部分酒店房間於二零一二年至二零一三年間正進行翻新。翻新期間，若干設施亦關閉。

香港逸東則面對沿彌敦道數間毗鄰酒店的輕微競爭。毗連香港逸東的彌敦酒店（189間客房）及諾富特酒店（389間客房）為其中兩間競爭酒店。然而，香港逸東合共有465間客房，較毗鄰酒店為多。

香港逸東強勁的餐飲選擇包羅日本菜、粵菜以至自助餐及燒烤，為酒店賓客於入住期間提供琳瑯滿目的擇選，使其別樹一幟。

香港逸東提供配套完善而寬躺的宴會及會議設施，包括三個靈活的宴會廳以及十個功能性會議室，合計約32,300平方呎，包括焦點所在的金鑽廳。完善的宴會及會議設施讓香港逸東具備勝於競爭對手的獨特優勢，吸引跨國企業客戶舉行公司活動、會議及宴會。

### 香港逸東

地址.....	彌敦道380號
落成年份.....	一九九零年，於一九九六年擴建
客房數目.....	465間
餐廳及酒吧數目.....	7間
設施.....	健身中心、商務中心、宴會廳

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

### 彌敦酒店

地址.....	彌敦道378號
落成年份.....	一九六八年
客房數目.....	189間
餐廳及酒吧數目.....	3間
設施.....	商務中心、健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

彌敦酒店共有189間客房，為規模相對較小的酒店。由三間餐廳及酒吧提供的餐飲選擇及設施有限。宴會設施由其中一間餐廳提供，容納人數有限，最多為120人。

#### 香港九龍彌敦道諾富特酒店

地址.....	彌敦道348號
落成年份.....	一九九二年
客房數目.....	389間
餐廳及酒吧數目.....	2間
設施.....	健身中心

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

香港九龍彌敦道諾富特酒店擁有389間酒店客房。該酒店餐飲選擇以及宴會設施有限，而健身中心即為其主要酒店設施。

根據香港旅遊發展局的資料，於二零一五年，香港九龍彌敦道諾富特酒店擴建項目將使該酒店增添75間客房，使其總酒店客房數目增至464間。

根據香港旅遊發展局的資料，在未來新增供應方面，朗豪酒店及香港逸東並無主要直接競爭者，原因為市場僅將新增約674間客房，且該等酒店項目規模均較小，各自少於200間客房。

#### 4.2.4 展望

朗豪酒店及香港逸東位於傳統觀光勝地及核心商業區的優越位置，交通及道路網絡四通八達。該區亦有眾多觀光點。

旅客訪港表現強勁以及會議展覽市場發展，預期將繼續有助朗豪酒店及香港逸東業務。

油麻地／旺角未來四年只有九個酒店項目674間酒店客房落成。朗豪酒店在旺角中心不會面對高檔豪華分部方面的競爭，而香港逸東擁有會議、餐飲及休閒等豐富的酒店設施，加上最近已進行翻新，足以保持競爭力。

酒店婚宴需求日益龐大，對朗豪酒店及香港逸東均非常有利。此外，朗豪酒店及香港逸東亦受惠於本地訪客對其餐飲服務的殷切需求，亦為該等酒店提供穩固的收益來源。

二零一三年至二零一五年平均入住率預測

<u>年度</u>	<u>甲級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	86
二零一四年 .....	90
二零一五年 .....	91

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均房租預期

<u>年度</u>	<u>甲級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	+9.2
二零一四年 .....	+9.6
二零一五年 .....	+4.3

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均入住率預測

<u>年度</u>	<u>乙級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	92
二零一四年 .....	95
二零一五年 .....	96

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二零一三年至二零一五年平均房租預期

<u>年度</u>	<u>乙級高價酒店</u>
	(%)
二零一三年 .....	+9.1
二零一四年 .....	+10.7
二零一五年 .....	+4.5

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 報告的局限性

本報告載有前瞻性陳述，載述第一太平戴維斯（香港）有限公司（「顧問」）對未來的信念、預期、預測或預計。顧問藉此強調，本報告所概述所有預測及陳述，除有關歷史事實的陳述外，均應視為有關可能性的指示性評估，而非完全確定的評估。作出預測的過程涉及有關大量變數的假設，而該等變數極易受不斷變化的情況影響。顧問敬請閣下注意，任何一項變數的變動均可能對預測結果有重大影響。

因此，顧問不能保證本報告所載預測將要實現，或該等預測或前瞻性陳述將證實為正確，故閣下不可過份依賴該等陳述。顧問並無責任因任何新增資料，未來事件或其他原因而公開更新或修訂本報告所載的任何前瞻性陳述，惟法律規定者則除外。而本概要報告所載列的所有前瞻性陳述受本警告聲明所限制。

本報告乃由顧問所編製，僅作參考之用。顧問已合理謹慎地編製報告，惟報告所述事實可能出現變化，且此等資料並不構成要約或合約或其中一部分，有興趣的人士不應依賴有關事實的陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本報告概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本報告所載資料的準確性、合理性及完整性。在編製本報告時，顧問曾依賴外間第三方的資料及統計模型，以便得出前瞻性陳述。僅請注意，吾等謹此表明，本報告所述的任何外間第三方的文件或資料概未經獨立核實。本報告僅與當中所述的事宜有關，對於本報告未有述明的事宜，並無任何暗示或可推論的意見。

此致

朗廷酒店管理人有限公司  
(作為朗廷酒店投資的託管人－經理)  
朗廷酒店投資有限公司 台照

第一太平戴維斯（香港）有限公司  
盛世民  
高級董事  
研究及顧問諮詢部主管  
謹啟

二零一三年〔●〕