

法人說明會

海悅國際開發股份有限公司
股票代號：2348

簡報人：總經理 王俊傑



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

免責聲明

- 本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之預測性資訊，包括營運展望、財務狀況及業務預測等內容，係本公司基於內部資料及外部整體經濟發展現況所得之資訊。
- 本公司未來實際產生的營運結果、財務狀況與業務成果，可能與預測性資訊有所差異，其原因可能來自各種因素，包括但不限於市場需求、各種政策法令與整體經濟現況之改變，以及其他本公司無法掌控之風險等因素。
- 本簡報中所提供之資訊，係反應本公司截至目前為止對於未來的看法，並未明示或暗示性地表達或保證其具有正確性、完整性或可靠性。對於簡報內容，未來若有任何變更或調整，本公司不負責更新或修正。

簡報大綱

1. 公司基本資料
2. 銷售個案與後續接案
3. 營運狀況
4. 經營策略
5. 未來展望

公司基本資料



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

公司基本資料

公司名稱	海悅國際開發股份有限公司
股票代號	2348
設立日期	1987年8月12日
上市日期	1996年1月5日
實收資本額	856,000,000元
主要營業項目	不動產代銷及仲介、廣告服務、管理顧問、住宅及大樓開發租售
董事長	黃希文
總經理	王俊傑
員工人數	48人(2017年9月30日)

※2013年3月 朝不動產代銷發展

銷售個案與後續接案



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

銷售個案-台北市

案名	地點	總銷 (億元)	平均銷售率
德運官鼎	台北市中山區	211.2	76%
元利忠順大院	台北市文山區		
宏盛陽明	台北市士林區		
敦南樞苑	台北市松山區		
國美山翫水	台北市北投區		
勤耕延吉	台北市松山區		

銷售個案-新北市

案名	地點	總銷 (億元)	平均銷售率
新潤峰采	新北市淡水區	225.1	71%
大同莊園	新北市土城區		
森聯摩天41	新北市林口區		
海悅希華	新北市板橋區		
工信城堡	新北市新店區		
力璞玉	新北市林口區		
聯上涵翠	新北市板橋區		
弘韋東玥	新北市板橋區		
聯上匯翠	新北市板橋區		
新潤幸福莊園	新北市鶯歌區		
弘韋雙禧園	新北市中和區		

銷售個案-其他區域

案名	地點	總銷 (億元)	平均銷售率
新潤明日苑-國峰苑	桃園新中壢區	217.7	74%
興築興世代	新竹市東區		
竹風高鐵特區-階段二	桃園市青埔區		
早安國揚	基隆市中正區		
白天鵝璽悅	基隆市信義區		

後續銷售個案

案名	地點	總銷(億元)
贊富敦南寓邸	台北市大安區	453.9
國美華爾道夫3	台北市中山區	
璞舍	新竹市東區	
竹科悅揚	新竹市東區	
鉅陞河藍灣	新北市板橋區	
明日禾禾	桃園市青埔區	
忠泰老佛爺	台中市北區	
宏璟土城案	新北市土城區	
元利忠順大院二期	台北市文山區	

營運狀況



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

營運狀況-資產負債表

單位：新台幣仟元，%

合併資產負債簡表	2016	2016/H3	2017/H3	YoY
現金及約當現金	539,510	545,161	543,538	-0.30
應收款項	133,217	148,467	173,904	17.13
存貨	215,811	277,297	140,585	-49.30
營建用地	458,185	456,452	463,450	1.53
其他流動資產	38,797	36,926	37,597	1.82
非流動資產	361,719	361,930	284,968	-21.26
總資產	1,747,239	1,826,233	1,644,042	-9.98
短期借款	376,200	620,700	80,000	-87.11
應付款項	49,414	44,106	84,930	92.56
其他流動負債	49,930	36,915	41,996	13.76
長期借款	147,500	-	193,700	-
總負債	623,044	701,721	400,626	-42.91
股東權益	1,124,195	1,124,512	1,243,416	10.57

營運狀況-損益表

單位：新台幣仟元，%

合併損益簡表	2016	2016/H3	2017/H3	YoY
營業收入	449,266	289,820	497,154	71.54
營業成本	311,345	176,477	305,905	73.34
營業毛利	137,921	113,343	191,249	68.73
毛利率	30.7	39.11	38.47	-
營業費用	109,018	85,005	72,171	-15.10
營業利益	28,903	28,338	119,078	320.21
稅前淨利	18,432	18,749	115,679	516.99
稅後淨利	10,242	10,559	114,721	986.48
每股盈餘	0.12	0.13	1.35	938.46
每股淨值	13.13	13.14	14.53	-

營運狀況-財務比例

財務比率分析		2016	2016/H3	2017/H3
財務結構	負債占資產比率(%)	35.65	38.42	24.36
償債能力	流動比率(%)	291.35	208.67	656.79
	速動比率(%)	149.36	103.12	363.88
	利息保障倍數	3.59	4.04	41.97
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.89	2.36	4.21
	應收帳款收現日數	126.29	154.66	86.69
	應付款項週轉率(次)	4.02	3.15	6.07
	應付帳款付現日數	90.80	115.87	60.13

營運狀況-財務比例

財務比率分析		2016	2016/H3	2017/H3
獲利能力	資產報酬率(%)	0.84	1.07	9.20
	股東權益報酬率(%)	0.91	1.25	12.92
	純益率(%)	2.27	3.64	23.07
	每股盈餘(元)	0.12	0.13	1.35
其他	每股淨值	13.13	13.14	14.53

經營策略



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

春江水暖鴨先知



因應目前北市持有稅及豪宅稅的調漲
未來有機會調整
所以海悅依舊持續看好北市豪宅市場





新北市購買意願降低 民眾需要有感讓利
如土城大同莊園、板橋江翠北側...



重大建設的持續完成

桃園及新竹地區的首購成屋市場



慎選執行個案
讓海悅線上個案存貨持續下降



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

經營策略

代銷佈局

1. 跟著重大建設
2. 剛性需求
3. 成屋與預售屋的比例
4. 蛋黃區-台北市精華區

轉投資佈局

1. 理念契合的建設公司(鉅陞)
2. 中長期穩定收益的地上權
(舊市議會)
3. 土地自建(尋找合適地點/
價格)

未來展望



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle



台北房價

UP ?

DOWN ?



看看專家

怎麼說？

看不見的專家-南山福德宮

問家庭：如意無憂
問作事：精勤可成
問口舌：漸消除
問身體：小康
問月令：清吉平常
問外出行：大吉
問官位：升遷得位
問謀事：成就
種善因得善果，多布施福德厚

◎「占得此籤」：

【白話淺釋】：目下之運，如蘭蕙出蓬蒿枝時，汝枝榮華富貴，皆由貧苦中得之。目下雖困，當自有根深枝葉秀之時，樹多格式高，切勿自怠，鬆懈，盡人事，可待天命。更需修身向善，必有飛騰之時。求得此籤，因你平時的灌溉而根實枝茂，及將有超乎你想像的驚喜成果，表示現在所做的一切，有如應天時播下的種子，只要再耐心的去經營灌溉與維持，不須多久就能得到令你意外的驚喜結果，也鼓勵你要多改變多嘗試創新的方法，累積自我的經驗，獲得更多的驚喜連連。

【籤解】：撥雲見日、家事清吉、丹桂花開、驚喜連連。



中和烘爐地

上一頁

結束

新北市中和區 南山福德宮 烘爐地福德正神	
第貳拾首 上平	斷曰
根實枝葉茂 林多格式高 經營多得利 蘭蕙似蓬蒿	謀事成就 求官得位 出行大吉 月令平常 身體小康 口舌消除 作事可成 家運如意
新北市中和區興南路二段三九九巷一六〇之一號	

看不見的專家·台北行天宮



臺
廟宮
帝天
關行
北

第六十四首庚丁（上上）

吉人相遇本和同
況有持謀天水翁
人力不勞公論協
事成功倍笑談中

聖意

貴遇超 證即了
名亦成 皆可辦
財有餘 樂亦好
同信皆 即刻到

解曰

謀為和合 得遇貴人抵擋 凡事得意不
等而成 必其人素為人所敬信 其事又為
衆所欣悅 足又信遇機緣 一倡百和 談
笑中 事立而成功 豈非夫人相應 相時
而動者乎



看得見的專家

中央銀行總裁彭淮南10月25日於立法院財政委員會上表示，台灣房市已「soft landing（軟著陸）」了，交易量回溫、房價持穩

2017-10-25 經濟日報



現階段美元相對弱勢，國際熱錢流入殖利率相較具有競爭力之台灣股匯市場。今年度加上國際在稅制上各種追稅條款，都有助於**資金面上流入台灣**。

利率面來看，目前**低利率**的現況，短時間內沒有反轉的壓力，市場解讀央行至年底前**升息機率極低**。

經濟數據告訴你

地區別	2016 經濟成長率	IMF 2017 經濟成長率預測
 全球	3.1%	3.4%
已開發國家	1.6%	1.9%
 美國	1.6%	2.3%
 歐元區	1.7%	1.6%
 日本	0.9%	0.8%
開發中國家	4.1%	4.5%
 中國大陸	6.7%	6.5%

國際經濟情勢

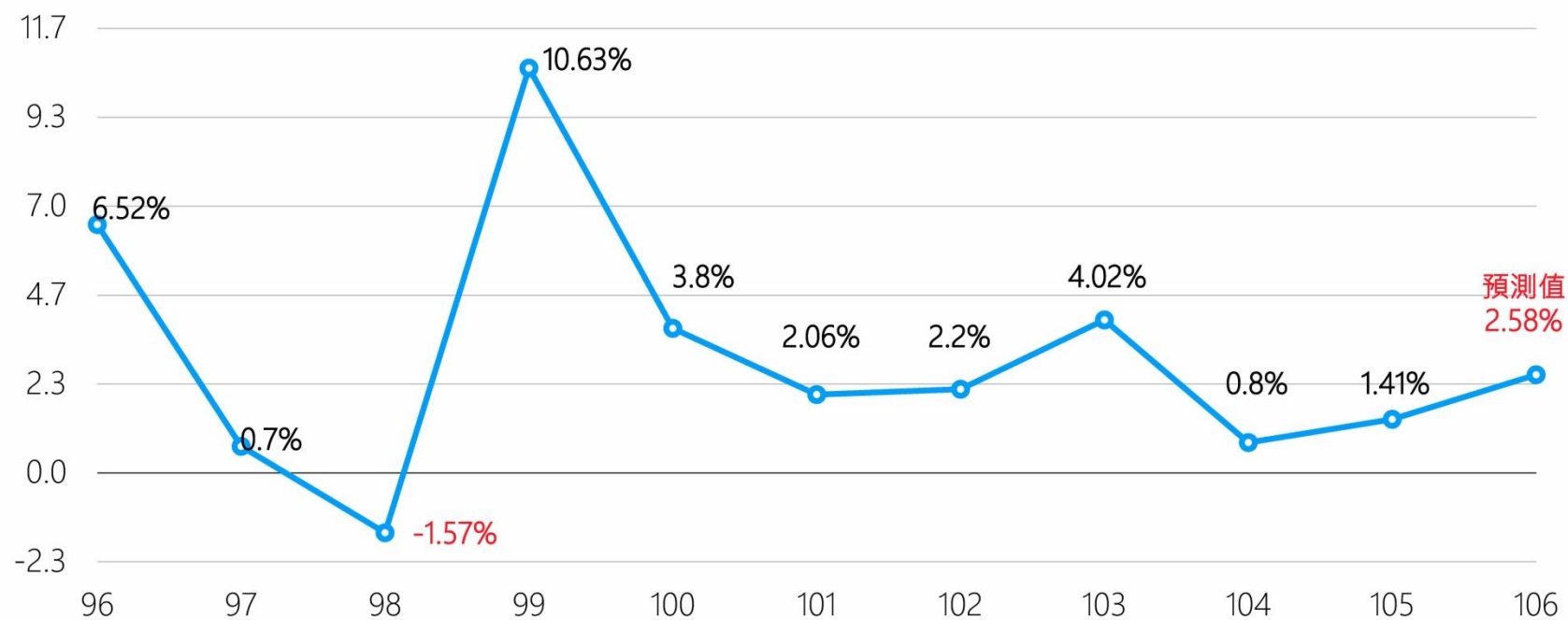
已開發國家經濟體緩步復甦，新興及開發中國家亦由震盪趨回穩，美國近年的貿易保護主義及歐盟英國脫歐震盪趨穩、中國19大不確定因素消退，都是全球經濟轉為穩定復甦的風向。

預測機構	2016 經濟成長率	2017 經濟成長率預測
IMF		1.7%調升至 2%
中華信評		2.0%
標準普爾	1.4%	2.0%
行政院主計總處		2.11%調升至 2.58%
台灣經濟研究院		2.08%調升至 2.50%

國內經濟情勢

隨著全球景氣穩步復甦，下半年傳統旺季需求升溫，推升我國出口動能。整體而言，由於全球貿易量回升，加上歐、美、日、中的景氣領先指標持續上揚，今年第3季起八、九、十月連續三顆綠色景氣燈號。各預測機構持續上修成長率，表示近期末來景氣可審慎樂觀看待。

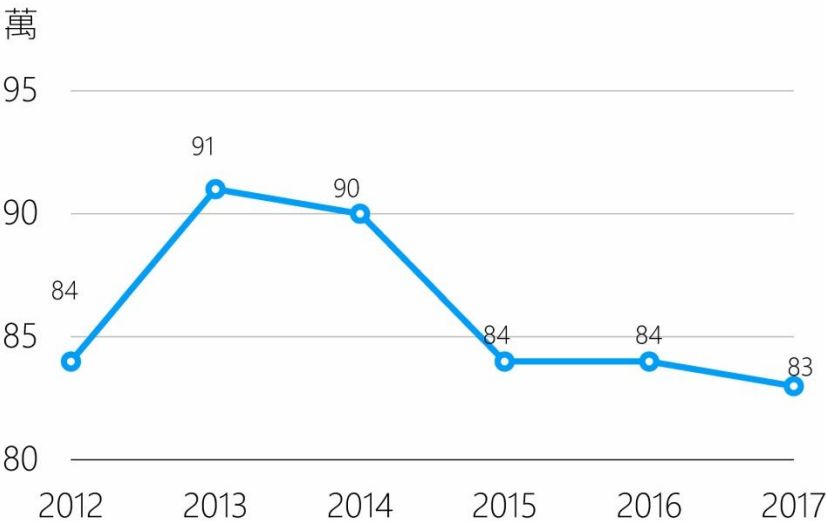
台灣近十年經濟成長率



業者數據告訴你

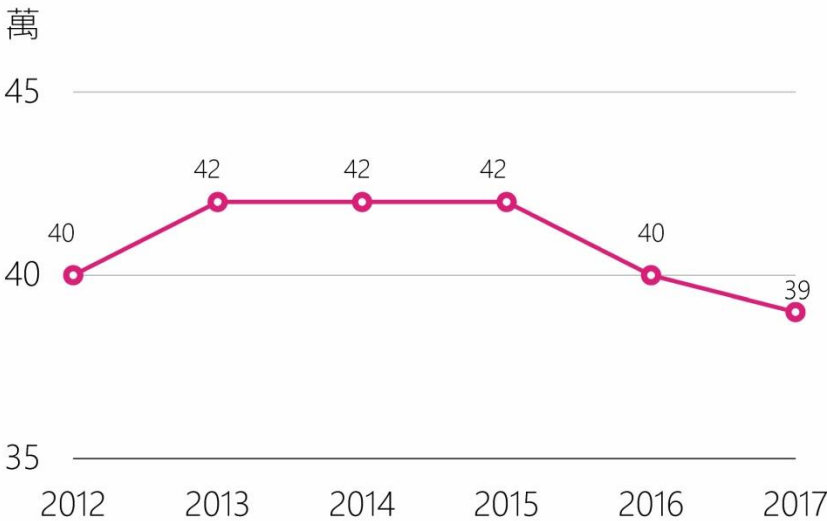
雙北市預售新成屋平均開價(年)

資料來源：業者統計



台北市

較2013年修正9%



新北市

較2013年修正7%



業者數據告訴你

蛋黃區價值浮現

根據房仲業者針對其成交，台北市12個行政區中有9個行政區今年前三季平均房價已超越去年平均值，其中，以中正區及信義區房價漲幅最高，分別達9.0%及7.7%，全台房價最高的大安區也守穩每坪83.8萬元，小漲0.2%。相較於新北、桃園，北市蛋黃區止跌回穩的跡象較顯著。

據市場調查2017年消費者普遍認為價格仍在緩步下修階段
多數認為房市尚在築底，仍有5%至10%盤整空間。

今年度市場順銷產品定位特色：產品規劃稀有、低自備、
低首付、價格具有差距。

消費者 認知

業者數據告訴你





少子化

但

....住的觀念改變、空間需求增加、40坪二房、55坪2+1房、生活空間加收納為生活主流。



都更情形

1. 北市房屋平均屋齡33.1年、超過40年屋齡占北市約26萬戶。
2. 自2009年起，每年核發都市更新拆照1000餘戶、2016年不到千戶。
3. 11/23日通過『都市更新條例』修正草案對俗稱「釘子戶」的不同意戶，設有3道預防爭議的處理程序。若經過前面3道程序仍無法解決爭議時，政府基於公共利益維護，可代為拆遷，須在60天內協調拆除日期、方式、安置計畫等與拆除有關的事項。

總結

1. 經濟面：各機構調升經濟成長率
2. 政策面：房市稅制擾動已告一段落
3. 利率面：低利率時代來臨、短期不見反轉壓力
4. 市場面：蛋黃區價值浮現
5. 專家面：房市已軟著陸



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

簡報結束 謝謝聆聽



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle