

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	158人(2019年6月30日) ※ H1/2018--90人 ※ H2/2018--110人

※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-雙北市

案名	地點	總銷 (億元)	平均銷售率
忠順大院 II	台北市文山區	233.1	52%
土城日月光	新北市土城區		
弘韋雙禧園	新北市中和區		
鉅陞河藍灣 II 期	新北市板橋區		
鼎吉菲陽	新北市板橋區		
力璞玉	新北市林口區		
力璞之星	新北市林口區		

銷售個案-其他區域

案名	地點	總銷 (億元)	平均銷售率
竹風高鐵特區	桃園市中壢區	253.1	70%
鉅陞日和花園	桃園市中壢區		
良茂詠恆	桃園市中壢區		
興築興世代	新竹市東區		
竹科悅揚	新竹市東區		

銷售個案-子公司

案名	地點	總銷（億元）	平均銷售率
漢寶之星	新北市中和區	75.7	66%
國美翠亨村	新北市板橋區		
新光新海灣	基隆市安樂區		

後續銷售個案-北部

案名	地點	案名	地點	總銷(億元)
頂格中山Q1	台北市中山區	永陞聯合公園	新北市新莊區	729.6
連雲台北學	台北市中山區	新莊海悅花園	新北市新莊區	
大同莊園II期	新北市土城區	微笑海悅	新北市鶯歌區	
茂德土城員和段	新北市土城區	麗寶豐洲	桃園市八德區	
幸福昇樺	新北市板橋區	冠德青璞匯.	桃園市中壢區	
帝后花園(成屋)	新北市板橋區	鉅陞永麗花園	桃園市中壢區	
麗江家家	新北市林口區	麗晶花園廣場	桃園市桃園區	
中央星鑽	新北市新莊區	竹城甲子園	桃園市龜山區	

後續銷售個案-中南部

案名	地點	總銷(億元)
台中家家	台中市大里區	306.7
鉅陞台中GO	台中市北屯區	
皇普莊園	台中市北區	
聯上康橋	台南市永康區	
龍騰第五大道	台南市安平區	
昕都心	台南市安平區	
隆大愛上城	高雄市三民區	
鳳凰中正	高雄市苓雅區	
美術館1號	高雄市鼓山區	

後續銷售個案-子公司

案名	地點	總銷(億元)
宏普中央公園	新北市新店區	87.2
圓山花賞	台北市大同區	
文德好境	台北市內湖區	

※後續進場 包銷28個案總銷 約1,123.5億

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	2018	H1/2018	H1/2019	YoY
現金及約當現金	588,361	881,997	796,811	-9.66
應收款項	298,078	188,322	249,951	32.73
營建用地	472,674	468,605	1,002,758	113.99
履行合約成本	51,080	64,858	153,711	137.00
其他流動資產	549,227	41,340	81,368	96.83
非流動資產	460,723	403,163	466,864	15.80
總資產	2,420,143	2,048,285	2,751,463	34.33
短期借款	681,250	180,000	791,250	339.58
應付款項	93,372	368,982	419,479	13.69
其他流動負債	143,608	62,085	119,580	92.61
長期借款	46,200	207,450	46,200	-77.73
其他非流動負債	0	0	9,273	N/A
總負債	964,430	818,517	1,385,782	69.30
股東權益	1,455,713	1,229,768	1,365,681	11.05

營運狀況-損益表

單位：新台幣仟元，%

合併損益 簡表	2018	H1/2018	H1/2019	YoY
營業收入	1,129,958	445,197	449,175	0.89
營業成本	463,741	171,762	188,927	9.99
營業毛利	666,217	273,435	260,248	-4.82
毛利率	58.96%	61.42%	57.94%	
營業費用	214,073	80,905	131,884	63.01
營業利益	452,144	192,530	128,364	-33.33
稅前淨利	472,220	205,368	236,188	15.01
稅後淨利	460,258	204,703	210,211	2.69
每股盈餘	5.39	2.42	2.39	
每股淨值	17.01	14.37	15.95	

營運狀況-財務比例

財務比率分析		2018	H1/2018	H1/2019
財務結構	負債占資產比率(%)	39.85	39.96	50.36
償債能力	流動比率(%)	213.39	269.22	171.73
	速動比率(%)	156.22	181.90	84.61
	利息保障倍數	221.04	1,007.70	55.23
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.21	4.16	3.32
	應收帳款收現日數	86.69	87.74	109.93
	應付款項週轉率(次)	6.24	6.16	4.02
	應付帳款付現日數	58.49	59.25	90.80

營運狀況-財務比例

財務比率分析		2018	H1/2018	H1/2019
獲利能力	資產報酬率(%)	21.99	21.39	16.53
	股東權益報酬率(%)	33.18	32.14	29.80
	純益率(%)	40.73	45.98	46.79
	每股盈餘(元)	5.39	2.42	2.39
其他	每股淨值	17.01	14.37	15.95

經營策略



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle



台北市 | 價量趨穩

台北市房市表現仍處於**價穩量平**之盤整階段，短時間價格變動幅度相當微小，未來價格及交易量走向有待觀察。



新北市 | 重劃效應

新北市打得火熱的新興重劃區大戰，從板橋江翠北側重劃區、新店央北重劃區、土城暫緩開發區、三重仁義段重劃區，戰火蔓延新北。更是打出了『房價倒掛』的特殊效應，後續市場價量現象值得觀察。



HI-YES GROUP.
create your lifestyle



桃園、新竹 | 首購剛性需求

桃園市自2013年起，**6年內共移入近13萬人**，以雙北人口佔大宗，可見桃園親民房價對周邊區域強大的磁吸效應。新竹縣市則因**竹科園區**支撐，平均提繳工資超過 5 萬元，在高所得與合宜的房價水準下，有助穩定支撐新竹房市價格。



南部科學工業園區(台南
園區)



南部科學工業園區(高雄
園區)



台南、高雄 | 南科發展

面積總計超過1500公頃，上百家晶圓、面板等高科技大廠進駐，就業人口超過8萬人，年產值高達9000億。迅速發展的**南部科學工業園區**，所帶動的經濟效應以及牽動週遭房市不容小覷。

CRM來了

Customer Relationship Management

企業與現有客戶及潛在客戶間關係互動的管理系統。海悅希望藉由科技系統的升級，通過多管道全方面收集客戶的相關資訊，包括公司官網、電話、郵件、線上聊天、市場行銷活動、銷售人員及社群網路等。

實名認證的大數據，新銷售平台。

<https://hi-yes.secure.force.com/phoneverify?projectId=a0B6F00001ZpKu9UAF>



經營策略

代銷佈局

- 專注本業，擴大組織(全台全面開發)
- 剛性需求(首購/首換)
- 穩健去化，持盈保泰(動態的效率成本分析)
- 建立 Big-data 聯銷服務系統 (實名認證的大數據，新銷售平台)

轉投資佈局

- 投資理念契合的建設公司，掌握客源，增加營收(鉅陞建設)
- 結合土地開發人才，土地自建，掌握市場趨勢，提供宜居產品(海研建築)



未來展望



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle



短期：總統大選的熱門話題



HI-YES GROUP
create your lifestyle



長期：人口紅利減少、購買力下降
空屋量太多的話題



HI-YES GROUP.
create your lifestyle



中美貿易戰的影響



HI-YES GROUP.
create your lifestyle



兩岸三地、香港話題



20年期公債利率0.87%，創新低

簡報結束 謝謝聆聽



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle