

“

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

”

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

01

公司基本資料

02

銷售個案與後續接案

03

營運狀況

04

經營策略

05

市場展望

An aerial, high-angle photograph of a city skyline, likely Dubai, featuring several prominent skyscrapers. The buildings are partially shrouded in a thick layer of low-lying clouds or fog, creating a dramatic, ethereal atmosphere. The sky is a clear, pale blue. The perspective is from a high vantage point, looking down at the city and out towards the horizon.

01

公司基本資料

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	967,835,680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	304人(2020年9月30日,含子公司) 去年同期223人

※2013年3月 朝不動產代銷發展

An aerial, wide-angle photograph of a city skyline, likely Dubai, featuring numerous skyscrapers. The scene is captured from a high altitude, looking down at the buildings which are partially shrouded in a thick layer of white clouds or fog. The sky is a clear, pale blue. The overall composition is dynamic, with the buildings creating strong vertical lines and the clouds adding a sense of depth and atmosphere.

02

銷售個案
與
後續接案

雙北市-銷售個案(16)

案名	地點	案名	地點	總銷(億元)	平均銷售率
中山Q1	台北市中山區	土城日月光	新北市土城區	455	79%
連雲台北學	台北市松山區	大同莊園2	新北市土城區		
上城圓山花賞	台北市大同區	新潤心城	新北市土城區		
貝捷文德好境	台北市內湖區	永陞聯合公園	新北市新莊區		
川騰仰士林	台北市士林區	新莊海悅花園	新北市新莊區		
禾霖瑞安信義	台北市大安區	微笑海悅	新北市鶯歌區		
麗江家家	新北市林口區	帝后花園(成屋)	新北市板橋區		
力璞之星	新北市林口區	宏普中央公園	新北市新店區		

※平均銷售率 以開立發票請款計算

桃園地區-銷售個案(6)

案名	地點	總銷(億元)	平均銷售率
麗寶豐洲	桃園市八德區	308.9	64%
冠德青璞匯.	桃園市中壢區		
良茂詠恆	桃園市中壢區		
昭揚天匯	桃園市桃園區		
竹城A7甲子園	桃園市龜山區		
日勝新京站	桃園市中壢區		

中南部區域-銷售個案(10)

案名	地點	案名	地點	總銷(億元)	平均銷售率
台中家家	台中市大里區	昕暉昕願景	台南市永康區	286.6	63%
皇普莊園	台中市北區	昕暉昕視界	台南市東區		
鉅陞敦富花園	台中市北屯區	隆大愛上城	高雄市苓雅區		
聯上康橋	台南市永康區	鳳凰中正	高雄市苓雅區		
昕暉昕都心	台南市安平區	美術白天鵝	高雄市鼓山區		

※尚可銷售案量逾 312億

雙北地區-後續銷售個案(14)

案名	地點	案名	地點	總銷(億元)
敦南御所	台北市大安區	聯上斯馨案	新北市新店區	719.8
藏美寓ART	台北市中山區	宏普中央公園II	新北市新店區	
宏璟帝璟苑	台北市中正區	合環Land Mark	新北市新店區	
元利台大公館	台北市文山區	順天三重案	新北市三重區	
擎天森林	台北市南港區	中央星鑽	新北市新莊區	
力方飛	台北市士林區	莫內花園	新北市新莊區	
良茂詠悅	台北市士林區	宏璟榮華	新北市新莊區	

其他區域-後續銷售個案(10)

案名	地點	案名	地點	總銷(億元)
麗晶花園廣場	桃園市桃園區	鉅陞南青山	台中市南屯區	301.7
尊勝白金花園	桃園市桃園區	達麗創研段	台中市北屯區	
竹科滙	新竹縣竹北市	達麗國家強棒	台南市歸仁區	
湖心花園	新竹縣湖口鄉	龍騰第五大道	台南市安平區	
建林新竹之昇	新竹市東區	和陸寓邸	高雄市前鎮區	

※後續進場 包銷24個案總銷 約1,051.5億



03

營運狀況

資產負債表－營運狀況

單位：新台幣仟元，%

合併資產負債簡表	2019	H3/2019	H3/2020	YoY
現金及約當現金	867,425	1,232,580	1,417,375	14.99
應收款項	548,198	351,998	709,606	101.59
營建用地	2,435,163	1,557,893	註1 3,858,061	147.65
履行合約成本	319,497	261,753	351,857	34.42
其他流動資產	131,891	110,544	註2 351,411	217.89
非流動資產	586,570	552,092	註3 803,826	45.60
總資產	4,888,744	4,066,860	7,492,136	84.22
短期借款	659,000	925,000	1,861,098	101.20
應付款項	292,777	218,979	245,038	11.90
其他流動負債	345,159	188,225	註4 476,974	153.41
長期借款	1,302,698	723,130	1,917,450	165.16
其他非流動負債	466,020	485,194	271,676	-44.01
總負債	3,065,654	2,540,528	4,772,236	87.84
股東權益	1,823,090	1,526,332	2,719,900	78.20

資產負債表-備註

備註	科目	說明
註1	營建用地—	• 新北市鶯歌區鳳鳴段68,69地號
		• 台中市北區創研段
		• 新北市鶯歌區鳳鳴段206-1地號
		• 台北市南港區南港段三小段
		• 新北市鶯歌區鳳鳴段208地號
		• 台南市中西區府前段
		• 台南市新市區新北段
		• 新北市新莊區信華段
		• 台南市新市區新北段
		• 新北市新莊區新知段
註2	其他流動資產—	• 合約資產-工地保留款收入
		• 預付款項-土地整合預付款(板橋)
註3	非流動資產—	• 受限制資產(預收房地款-信託戶)
		• 預付投資款(金毓泰)
註4	其他流動負債—	• 子公司預收房地款
		• 所得稅負

損益表－營運狀況

單位：新台幣仟元，%

合併損益簡表	2019	H3/2019	H3/2020	YoY
營業收入	1,733,877	896,610	2,346,175	161.67
營業成本	796,894	385,109	889,409	130.95
營業毛利	936,983	511,501	1,456,766	184.80
毛利率	54.04%	57.05%	62.09%	
營業費用	359,591	198,553	421,662	112.37
營業利益	577,392	312,948	1,035,104	230.76
稅前淨利	698,456	409,942	1,101,044	168.59
稅後淨利	578,928	348,009	873,403	150.97
每股盈餘	6.59	3.99	9.35	

財務比例－營運狀況

財務比率分析		2019	H3/2019	H3/2020
財務結構	負債占資產比率(%)	62.70	62.46	63.69
償債能力	流動比率(%)	331.71	263.83	258.92
	速動比率(%)	118.72	126.61	95.44
	利息保障倍數	131.89	47.79	117.67
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.14	3.72	5.00
	應收帳款收現日數	88.16	98.11	73.00
	應付款項週轉率(次)	3.11	3.28	4.40
	應付帳款付現日數	117.36	111.28	82.95

財務比例－營運狀況

財務比率分析		2019	H3/2019	H3/2020
獲利能力	資產報酬率(%)	15.95	14.59	18.97
	股東權益報酬率(%)	35.31	31.12	51.26
	純益率(%)	33.38	38.81	37.22
	每股盈餘(元)	6.59	3.99	9.35
其他	每股淨值	20.96	17.83	28.10



04

經營策略

往「低基期」區域佈局

新北地區

重劃區戰火依舊、捷運交通沿線

桃園地區

A7、青溪特區、青埔高鐵、中路

新竹地區

竹北市、關埔重劃區、高鐵特區

台中地區

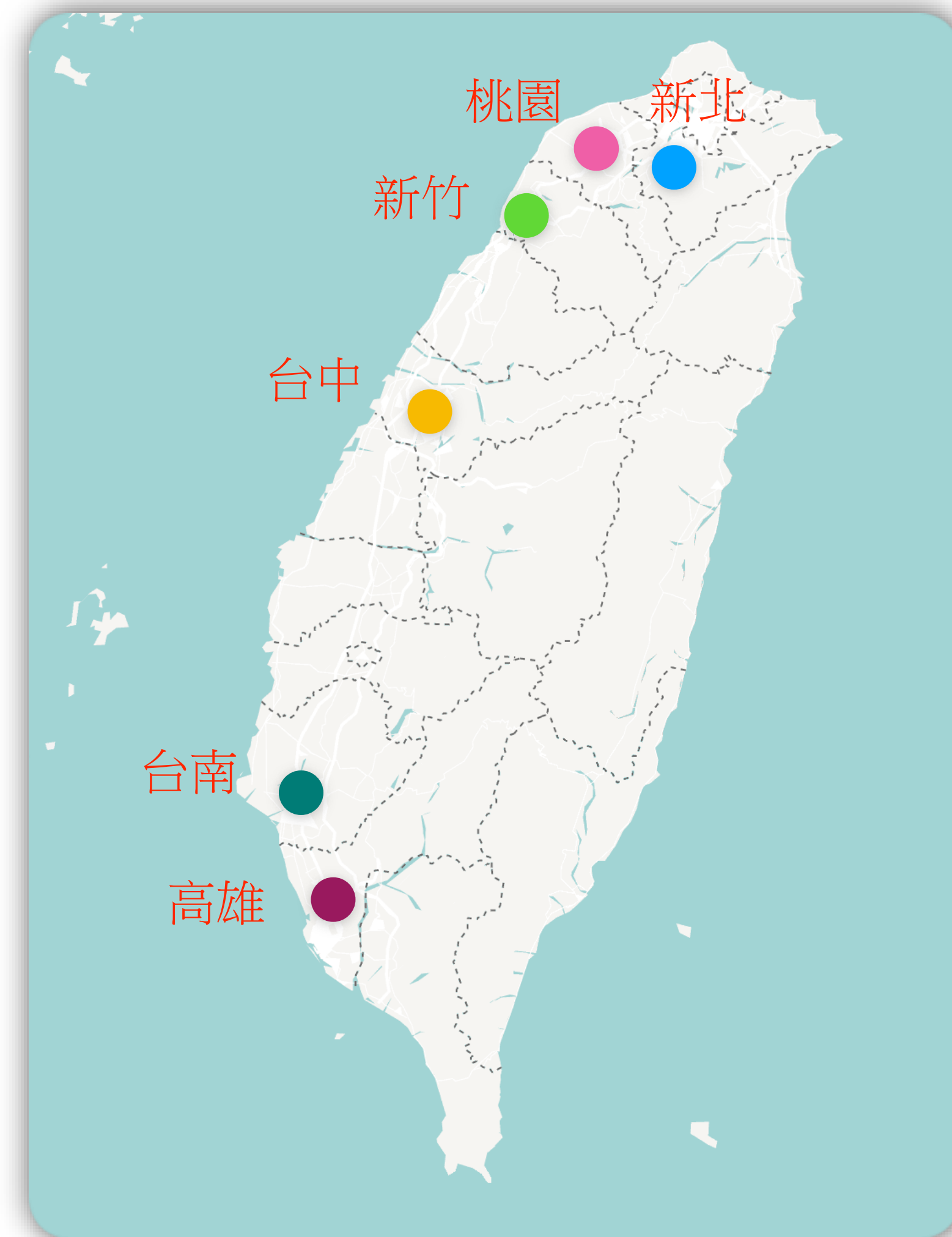
十四期重劃區、水湳經貿園區

台南地區

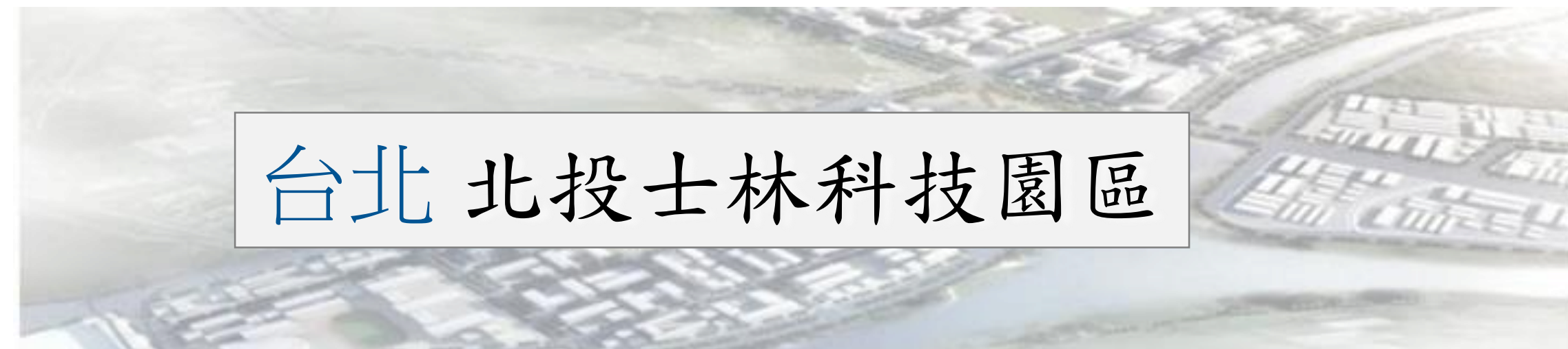
九份子、大橋重劃區、平實營區、歸仁高鐵特區

高雄地區

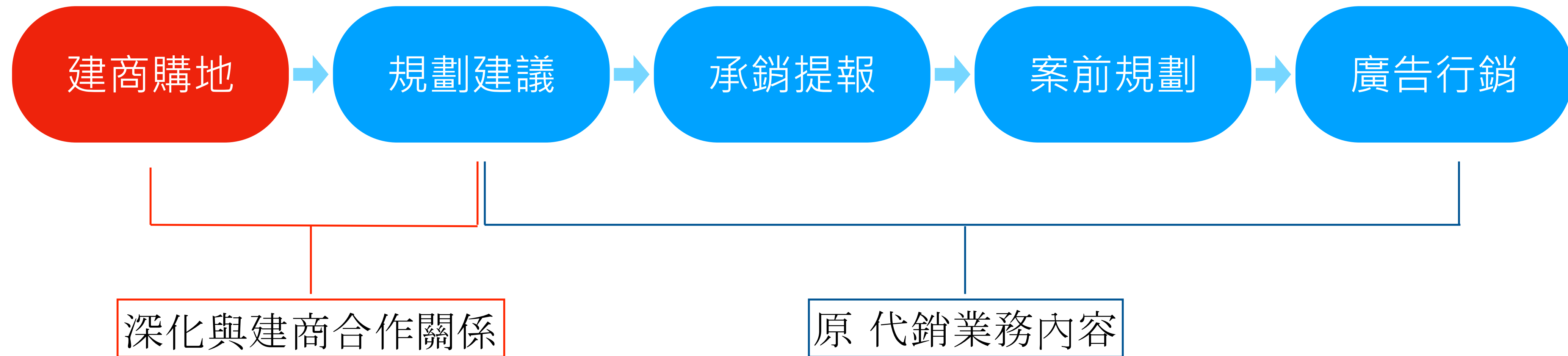
農16、前鎮亞洲新灣區、美術館特區、左營高鐵特區



跟隨「產業發展」移動



與業主端「加深連結」



協同理念相同的建商，從選地建議到合資購地，加深與建商的合作關係，同時發揮本業優勢，提供市場優質的產品規劃，創造建商、代銷、客戶的三贏局面。

多元運用「大數據」



會員約 65 萬

海悅會員
648,245

網站及網路瀏覽次數每年約
22,312,246

每月社群互動近 300 萬

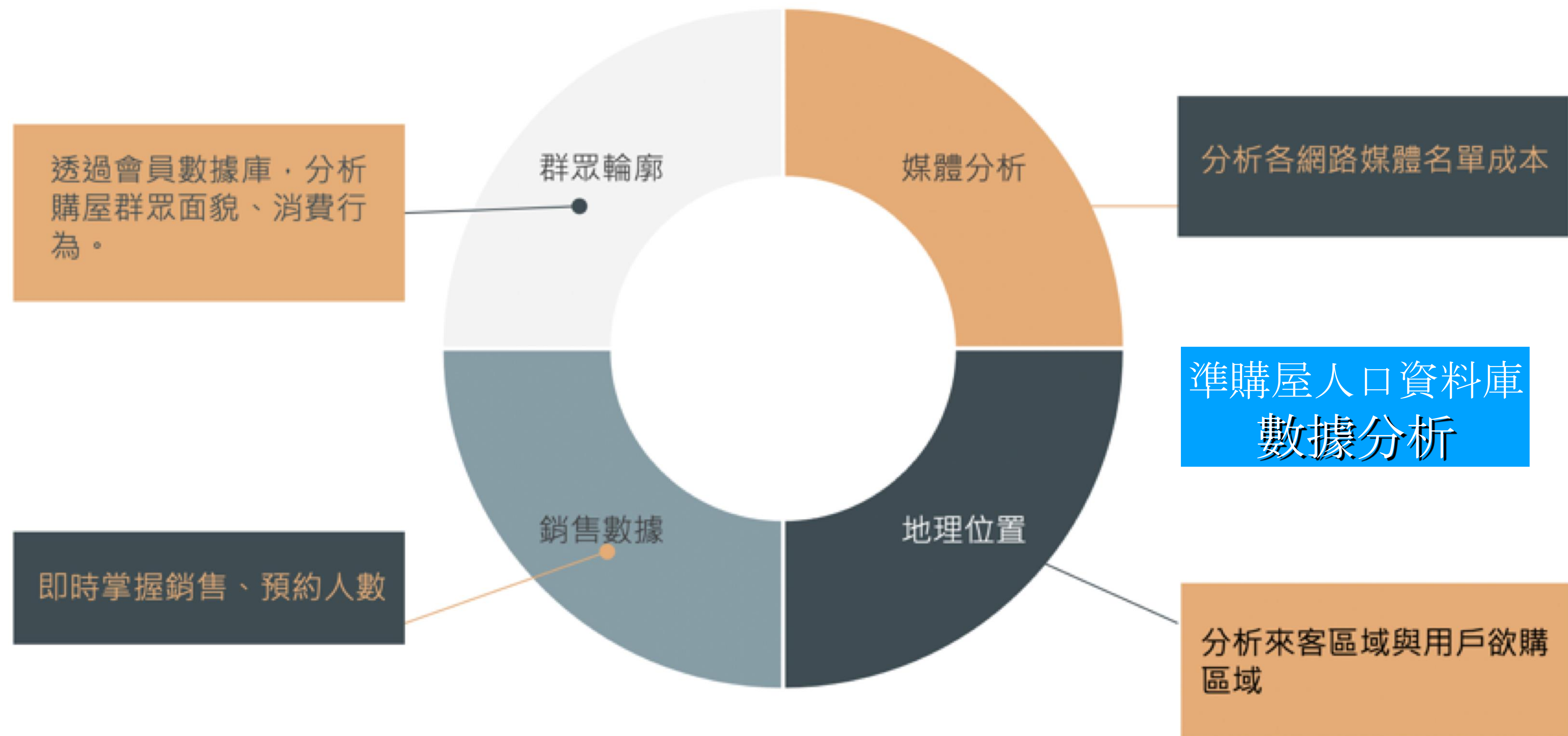
每月廣告點擊
1,875,234

每月社群觸及
8,551,462

每月社群互動
2,908,127

最新統計日期：11-20

多元運用「大數據」



多元運用「大數據」

主動出擊
精準行銷



根據客戶偏見
演算推薦



An aerial, high-angle photograph of a city skyline, likely Dubai, featuring several prominent skyscrapers. The buildings are partially obscured by a thick layer of low-lying clouds or fog. The sky is a clear, pale blue. The overall tone is bright and modern.

05

市場展望

打『炒』、不打房

現象：建案一日完銷、秒殺、紅單轉賣等營造買不到的氣氛

主管：央行帶頭、金管會跟進、行政院立法

	央行	金管會	行政院
可能政策	選擇性信用管制	查建商餘屋貸款	實價登錄 2.0
	貸款成數	查土建融執行	
	寬限期審核	查豪宅貸款	
	嚴審資格		

經濟日報

打炒房 金管會將挑10家銀行做房貸專案金檢

2020-11-24 20:18 聯合報 記者戴瑞瑤／台北即時報導

金管會今宣布，近日將挑選10家銀行進行房貸專案金檢，重點放在三項，包含餘屋貸款、土建融、豪宅貸款。對於近期市場熱議政府打房，金管會檢查局強調：「我們不是打房，我們是打炒房」

檢查局副局長張子浩表示，將啟動房貸授信專案檢查，預計挑選十家銀行，公、民營都會有，檢查重點有三項。第一是餘屋貸款，針對建商蓋好賣不掉的餘屋，會關注在銀行是否訂定風險管理機制，例如：一般房貸貸款成數約七、八成，銀行針對餘屋貸款應該有更高利率、更低成數，且銀行要對餘屋貸款訂有授信比例，也要訂有區域限制。

第二是土建融，張子浩指出，很多建商沒有依據興建計畫時程興建，是一再展期，銀行卻配合建商一展再展，如果沒有了解原因，或採取降低風險措施，也會是金檢重點。

第三是豪宅貸款，張子浩說明，依照央行對豪宅規定是6000萬以上、貸款成數不得超過6成，但有些投資客為了規避銀行對豪宅貸款的限制，故意只借6000萬以下，例如只貸5990萬元，因為不是豪宅貸款就可以提高貸款成數。將關注銀行對投資客貸款是否訂定相關風控機制，銀行是否留意投資客還款來源有沒有問題等。

金管會上一次針對不動產啟動專案金檢是2018年，兩年後再度啟動不動產專案金檢。張子浩強調，這次的檢查重點，跟民眾正常購屋需求沒有太大關係，主要是針對建商、養地、豪宅炒房等社會較詬病的事情進行金檢，了解是用什麼條件取得銀行授信，「整個檢查不是打房，我們是打炒房！」

如何挑選10家銀行？張子浩表示，主要是以不動授信金額為主，餘屋貸款、土建融或豪宅貸款多的銀行，再加計權術後來選擇，但因要採突襲檢查，不能對外公布哪10家銀行，查完時間預計是明年第一季

缺工缺料 建商成本增加

工商時報

兩大關鍵夾擊 房價回不去了？

工商時報 蔡惠芳 2020.11.23

營建成本近年持續飆漲，估計 **整體上漲幅度已高達15%~20%**，最近已有營造廠向建商採取「成本加成」的報價策略，有些建商也開始「封盤」不賣，打算把上漲的營建成本反應在未來房價上。房地產業者預期，「至少三~五年，營建成本上漲趨勢還回不去！」房價欲小不易。

國泰建設副總林清樑表示，國建目前發包的新案，**鋼筋、混凝土近一年漲幅就達50%；模板工發包成本也上漲50%；裝修工、泥作工、機電工等，工資也全面上漲。**

皇普建設董事長蘇永平表示，近年在全台發包、興建的住宅案，營建成本的上漲程度，是非常「有感」；模板目前行情每平方公尺在發包時是580元，實際要申報開工時廠商又漲到620元，考慮一個星期再談價格、又漲為650元；至於模板工資，每日行情也喊到3,800元，月薪至少10幾萬元。

經濟日報

營建業缺工缺料 推升房價？

2020-11-25 03:33 經濟日報 記者陳美玲、黃阡阡／台北報導

營建業近來深陷缺工、缺料潮，又以缺工問題最嚴重，不僅建案交屋期延長半年，更因工資大漲**加重營建成本**。上市櫃建商坦言，缺工、缺料雙殺，讓房價相對較低的新竹、台中、南部市場建案，已掀起漲價10%~30%不等幅度風潮。

營建成本近年來調漲幅度一覽

原物料	板模 (連工帶料)	外牆泥作 (連工帶料)	混凝土	機電系統
漲價現況	7,500元漲到約9,000元	一平方公尺650元漲至720元	一米1,900元漲到2,400元	一坪1萬漲到1.3萬元
平均漲幅	20%	逾10%	20-25%	30%
資料來源：市場調查				製表：曾麗芳

房地產消費趨勢

資訊對等、資訊透明

無論官方或民間，都將持續減少買賣過程中，資訊不對等的情形。尤其網際網路的成熟，各種群組產生。

房市景氣，即時反應

面對房地市場景氣的冷熱，加上資訊的即時透明，有關單位會針對房市現象越來越即時反應，增加預防措施。

2021年房地產展望

- 依舊維持低利率？
- 今年因台灣防疫的顯著成效，造成國內外民眾對居住在台灣的信心度和意願大幅提高，明年之後剛性需求還高？
- 股市 vs 房市
- 2020年台灣房市「北緩、中溫、南熱」的狀態，2021呢？

簡報結束 謝謝聆聽
Q & A



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

資料來源：內政部統計處統計至2020.5