



潤泰創新國際股份有限公司

RUENTEX DEVELOPMENT Co. Ltd

(股票代號 : 9945)

潤泰集團

創新 超越 領先 全方位

潤澤社會
泰安民生

1. 公司簡介

2. 財務概況
3. 營建事業
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值

公司基本簡介

- 公司名稱：潤泰創新國際(潤泰新)
- 董事長：簡滄圳先生
- 總經理：李志宏先生
- 股本：新台幣117.9億元(102/12/31)
- 主要獲利引擎：
 - ✓ 建設、營造、水泥事業
 - ✓ 流通量販事業
 - ✓ 壽險事業



1996

成立台灣首家
大潤發量販店



1997

中國展開經營
量販事業

2002

更名潤泰創新國際



2009

子公司-潤泰水泥
取得宜蘭冬山水泥
廠，跨足水泥製造
及研發。

(2013/12改名潤泰精材)



2010

子公司-潤弘精密
上市



2011/07

轉投資-高鑫零售
於香港上市；本公
司對其持股達8.23%。



2011/07

轉投資-南山人壽
經金管會核准，透
過持股25%之潤成
公司間接取得。



2012/12

子公司-潤泰百益
CITYLINK 松山店
開幕，正式跨足
商用不動產經營。



1977

潤泰建設成立

潤泰創新市值681億元
2013年1~11月合併營收130億元



潤泰創新

台灣量販事業
不動產開發



潤弘精密

營造承包
預鑄工法



潤泰精材

水泥產製
美特耐開發



潤泰百益(松山BOT)

潤泰旭展(南港BOT)

力勝開發(松山地上權)

商用不動產經營



潤德室內設計

潤泰維護

潤泰保全

其他子公司

**中國量販事業
轉投資**

高鑫零售
(綜合持股8.21%)

SUN ART
Retail Group Limited

綜合持有市值: 328億

**壽險事業
轉投資**

南山人壽
(綜合持股24.86%)



南山人壽

綜合持有淨值: 276億

**集團事業
轉投資**

潤泰全球
(持股10.54%)



潤泰全球

持有市值: 76億

其他轉投資

中裕新藥(持股6.25%)
台灣浩鼎(持股0.86%)
泉盛生技(持股0.57%)

持有市值合計: 12億

註1: 高鑫及南山綜合持股包含透過潤泰全球間接持有之部分

註2: 市值資料日期2013/12/31; 南山淨值資料日期2013/09/30

1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值

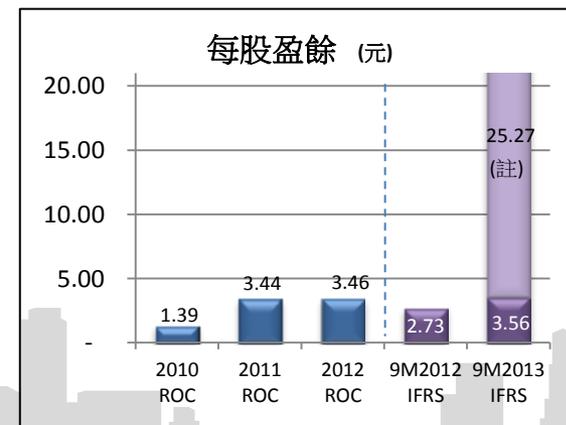
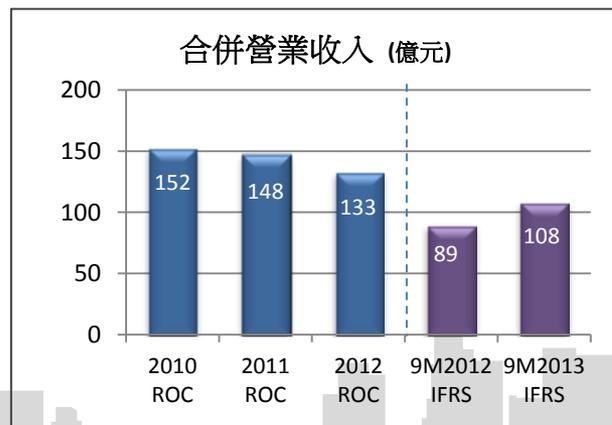


潤泰創新合併損益表

單位：新台幣佰萬元/每股元

項目	2010 ROC	2011 ROC	2012 ROC	9M2012 IFRS	9M2013 IFRS
合併營業收入	15,244	14,803	13,314	8,943	10,817
合併營業毛利	2,553	2,802	2,449	1,558	1,775
合併營業利益	388	903	557	141	365
合併稅後淨利(註)	1,163	2,792	3,527	2,647	29,875
歸屬母公司淨利(註)	1,047	2,684	3,379	2,586	29,436
每股盈餘(元)(註)	1.39	3.44	3.46	2.73	28.83

註：9M2013之合併稅後淨利、歸屬母公司淨利及EPS，均包含102/8/14認列CGC公允價值衡量剩於投資價值之利益258億元及每股盈餘 25.27元。



潤泰創新合併財務比率

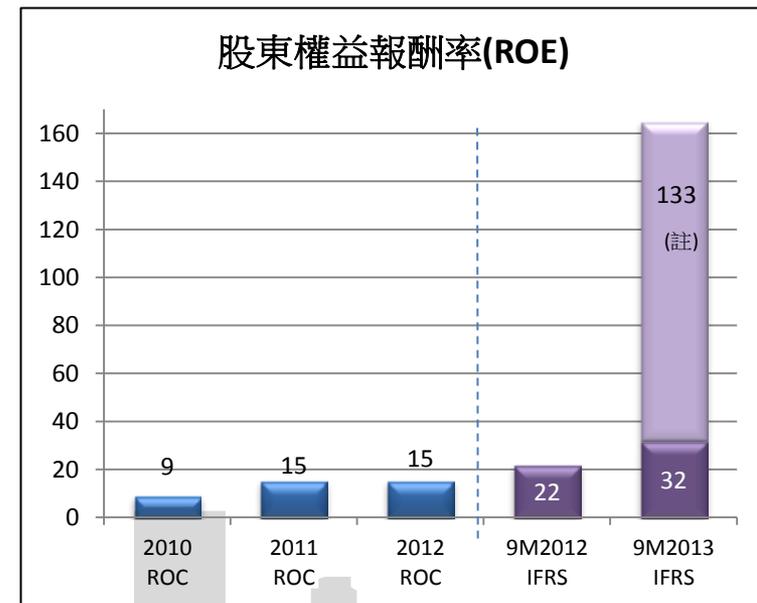
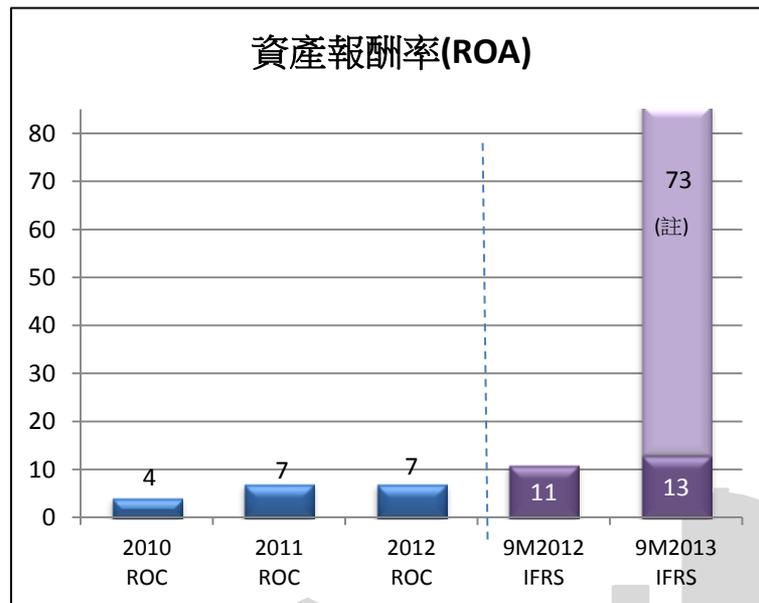


潤泰創新國際股份有限公司
RUENTEX DEVELOPMENT Co. Ltd

單位：%

項目	2010 ROC	2011 ROC	2012 ROC	9M2012 IFRS	9M2013 IFRS
資產報酬率ROA(註)	4	7	7	11	86
股東權益報酬率ROE(註)	9	15	15	22	165

註：9M2013 ROA及ROE 包含102/8/14認列CGC公允價值衡量剩於投資價值之利益影響百分比，分別佔 73% 及 133%。



1. 公司簡介
2. 財務概況
- 3. 營建事業**
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值

住宅推案

商用不動產

營造工程

水泥產製

建設開發



商用不動產



營造及水泥



貫徹品質理念，創造顧客滿意



購地自建

1松濤苑

基地面積902坪
建築面積4,671坪
潤泰可售3,746坪



購地自建

2副都心案

基地面積1,148坪
建築面積10,207坪
潤泰可售8,373坪

規劃
設計

購地自建

3敦化段案

基地面積1,345坪
建築面積9,063坪
潤泰可售7,893坪



合建分屋

4萬花園

基地面積1,264坪
建築面積11,260坪
潤泰可售5,564坪



合建分屋

5汐止明峰

基地面積732坪
建築面積4,387坪
潤泰可售2,491坪



合建分屋

6北投奇岩

基地面積514坪
建築面積2,892坪
潤泰可售1,073坪



合建分屋

7延平南路

基地面積200坪
建築面積2,311坪
潤泰可售1,550坪

規劃
設計

合建分屋

8北投大同街

基地面積407坪
建築面積2,638坪
潤泰可售913坪



公辦都更

9南海公辦都更

基地面積1,628坪
建築面積14,019坪
潤泰可售2,270坪



公辦都更

10犁和公辦都更

基地面積617坪
建築面積3,999坪
潤泰可售801坪



政府聯開

11內湖讚聯開案

基地面積2,470坪
建築面積22,895坪
潤泰可售7,534坪



政府聯開

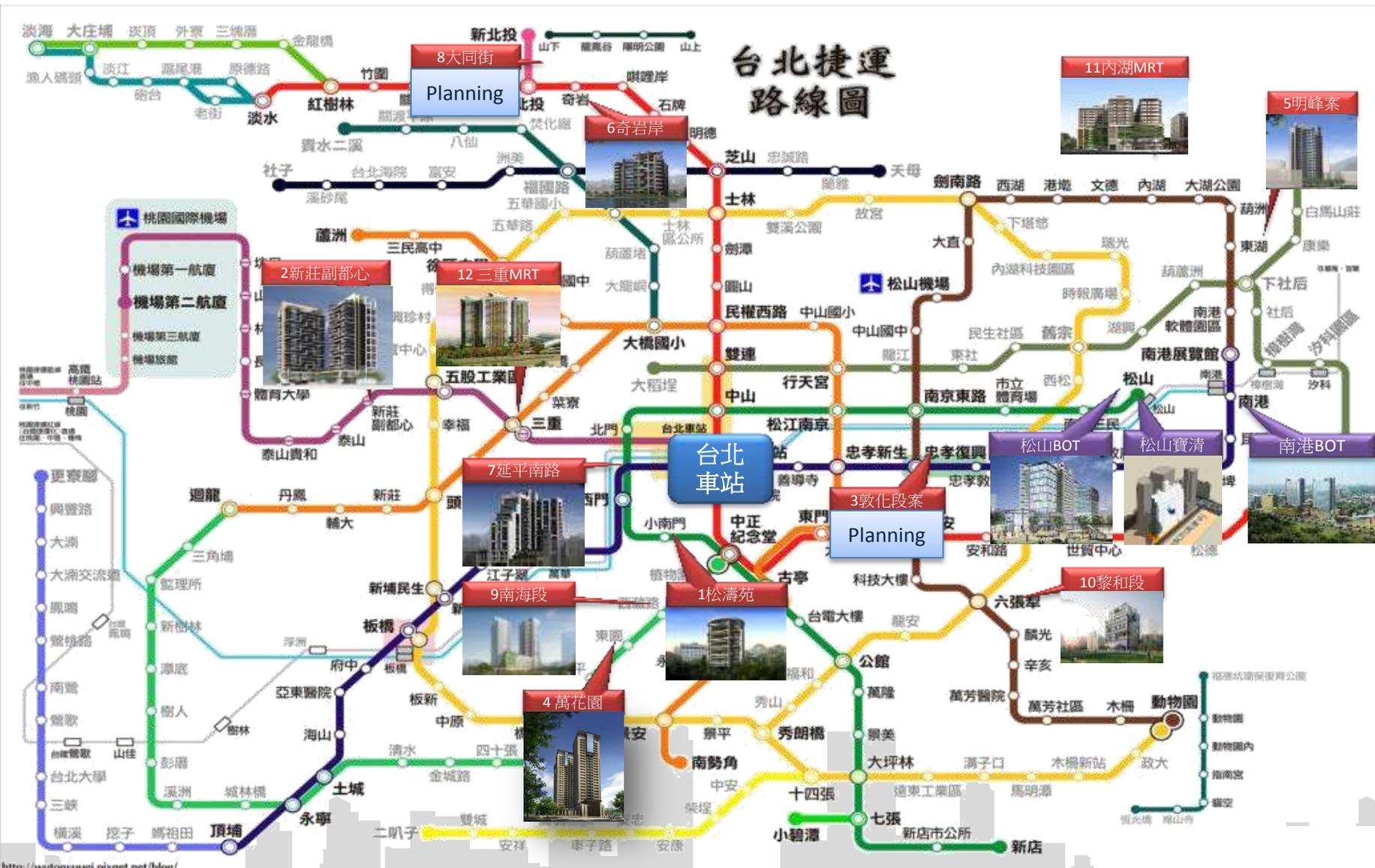
12三重站聯開案

基地面積3,060坪
建築面積30,674坪
潤泰可售11,140坪



潤泰創新可售面積合計約 53,348坪

住宅推案位置圖



<http://wutonyung.pixnet.net/blog/>

住宅推案時間表



推案別	進度	預計完工入帳年度					
		2013	2014	2015	2016	2017	2018
1、松濤苑	完工可售	●	●				
2、萬花園	完工進度45%			●			
3、MRT內湖站聯開案	完工進度53%			●	●		
4、汐止明峰案	已取建照，預售超過9成				●		
5、新莊副都心案	已取建照					●	
6、北投奇岩案	規劃作業中					●	
7、延平南路案	規劃作業中					●	
8、MRT三重站聯開案	已取建照						●
9、南海段公辦都更	規劃作業中						●
10、犁和段公辦都更	規劃作業中						●
11、敦化段案	規劃作業中						●
12、北投大同街案	規劃作業中						●

預售超過九成

金龍湖畔，潤泰宅



- 基地位置:新北市汐止明峰街138號
- 基地面積:732坪
- 使用分區:住二
- 規劃樓層:22樓/地下3樓
- 規劃高度:1樓挑高7.6M/3樓以上3.4M
- 規劃戶數:84戶
- 規劃車位:80車(平面；機械)
- 規劃坪數:41坪、48坪(三房)
- 規劃坪數:55坪、58坪(四房)

健身房



會客室



景觀水池



明峰

●內湖讚目前完工53%



●萬花園目前完工45%



文德路案



基地面積1,342坪
建築面積9,387坪
潤泰可售2,949坪

重慶北路案



基地面積 751 坪
建築面積9,002坪
潤泰可售3,470坪

基隆路案



基地面積 307 坪
建築面積4,294坪
潤泰可售1,426坪

南京西路案



基地面積 338 坪
建築面積4,243坪
潤泰可售1,302坪

辛亥路案



基地面積 881 坪
建築面積8,215坪
潤泰可售2,399坪

北安路案



基地面積 983 坪
建築面積10,197坪
潤泰可售3,211坪

三元街案



基地面積 874坪
建築面積 6,908坪
潤泰可售 1,941坪

松江路案



基地面積 476坪
建築面積2,999坪
潤泰可售 750坪



潤泰創新整合已達75%以上，可售面積合計約 17,448坪



松山車站BOT：租期54年 (至民國156年)

CITY LINK SONG SHAN

基地面積：	7,733坪
樓板面積：	35,024坪
營業面積：	
1. 商場 (營業中)	3,562坪
2. 飯店 (國賓飯店)	4,305坪
3. 辦公室	23,621坪



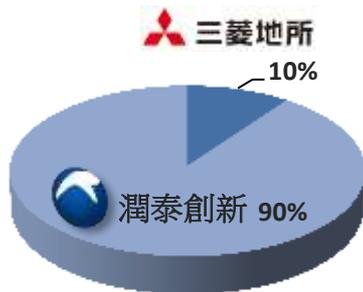


南港車站BOT：租期52年 (至民國154年)

CITY LINK NAN GANG

基地面積：	12,888坪
樓板面積：	56,680坪
營業面積：	
1. 商場(已簽國賓影城3,086坪)	16,430坪
2. 飯店(Courtyard)	16,865坪
3. 辦公室	15,890坪

潤泰旭展股權結構



註:2013/12/24潤泰集團正式結盟日本三菱地所搶攻南港商用不動產之未來商機



C1棟樓層規劃

14F	國賓影城
13F	國賓影城
12F	國賓影城
11F	國賓影城
10F	異國餐廳(大型)
9F	日式一條街(大型)
8F	異國餐廳(中型)
7F	主題餐飲(小型)
6F	主題大店
5F	平價休閒館
4F	牛仔休閒館
3F	運動休閒館
2F	保養美髮館
1F	品牌旗艦店

■ 影城
■ 餐飲
■ 娛樂主題
■ 服飾、飾品、配件

C1棟

B2棟

B1棟

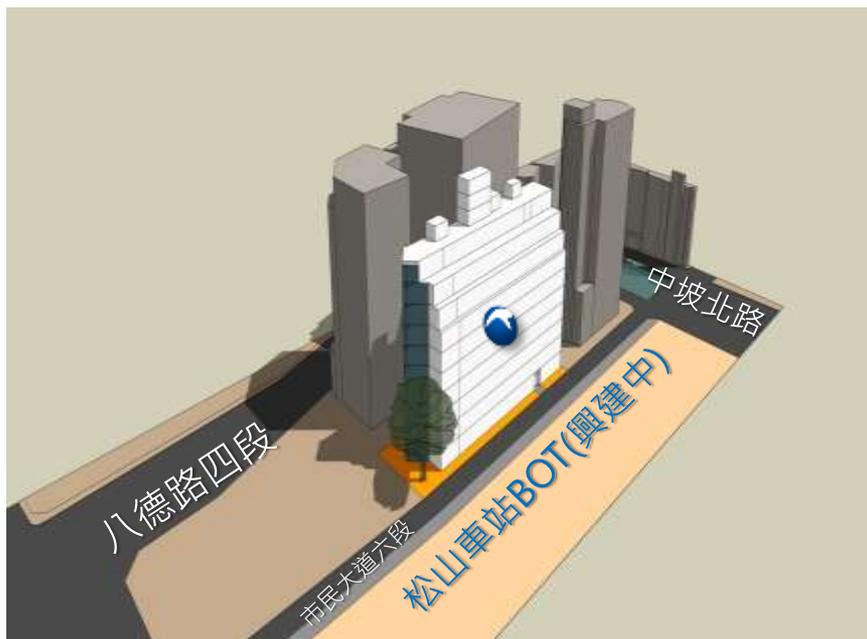
Courtyard

商用不動產-松山寶清段地上權



潤泰創新國際股份有限公司
RUENTEX DEVELOPMENT Co. Ltd

基地面積	484.30 坪
使用分區	商三
地上權租期	70年





營造工程 潤弘精密 (股票代號：2597)

工程名稱	類型	承攬期間			
		2013	2014	2015	
1、中研院學人宿舍二期	公共工程				
2、安康平宅	公共工程				
3、松濤苑案	民間(創新)				
4、內湖讚案	民間(創新)				
5、萬花園案	民間(創新)				
6、明峰案	民間(創新)				
7、南港BOT案	民間(創新)				
8、松山BOT案	民間(創新)				
9、甲士林水立方	民間(其他)				
10、甲山林城上城	民間(其他)				
11、佳龍科技廠房案	民間(其他)				
12、峰景三重	民間(其他)				
13、潤雅生技	民間(其他)				
14、富村食品台中廠	民間(其他)				

在建工程



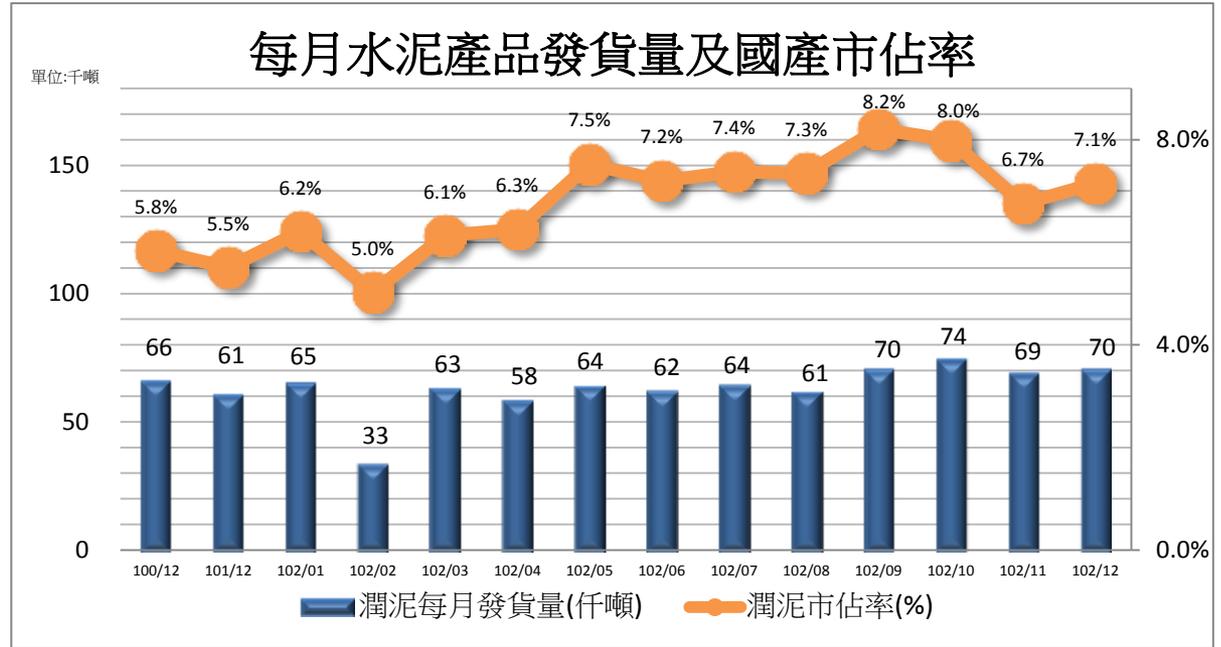
上列工程合約總價 296億元



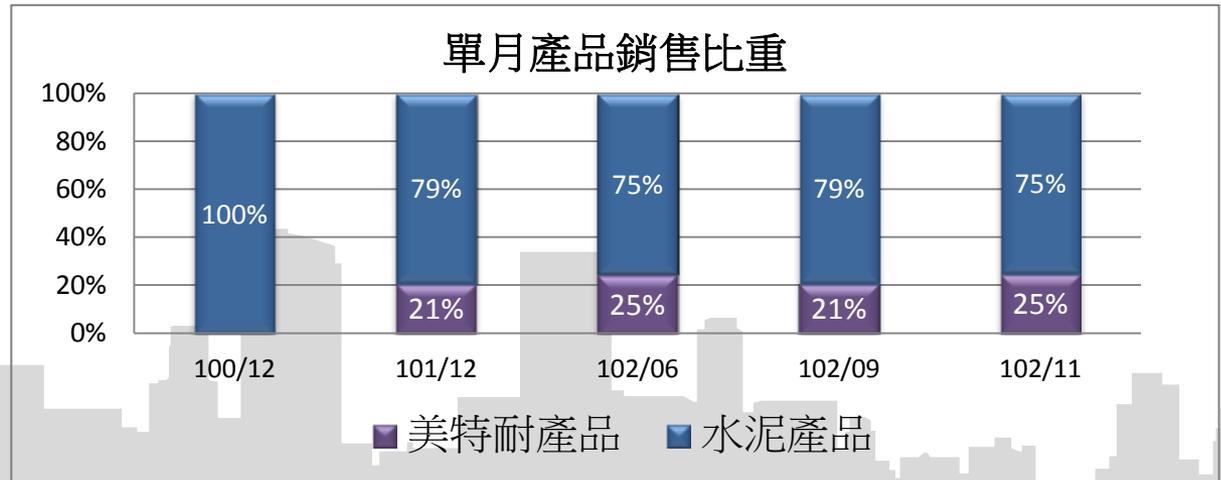
水泥產製

潤泰精材

(原名:潤泰水泥)

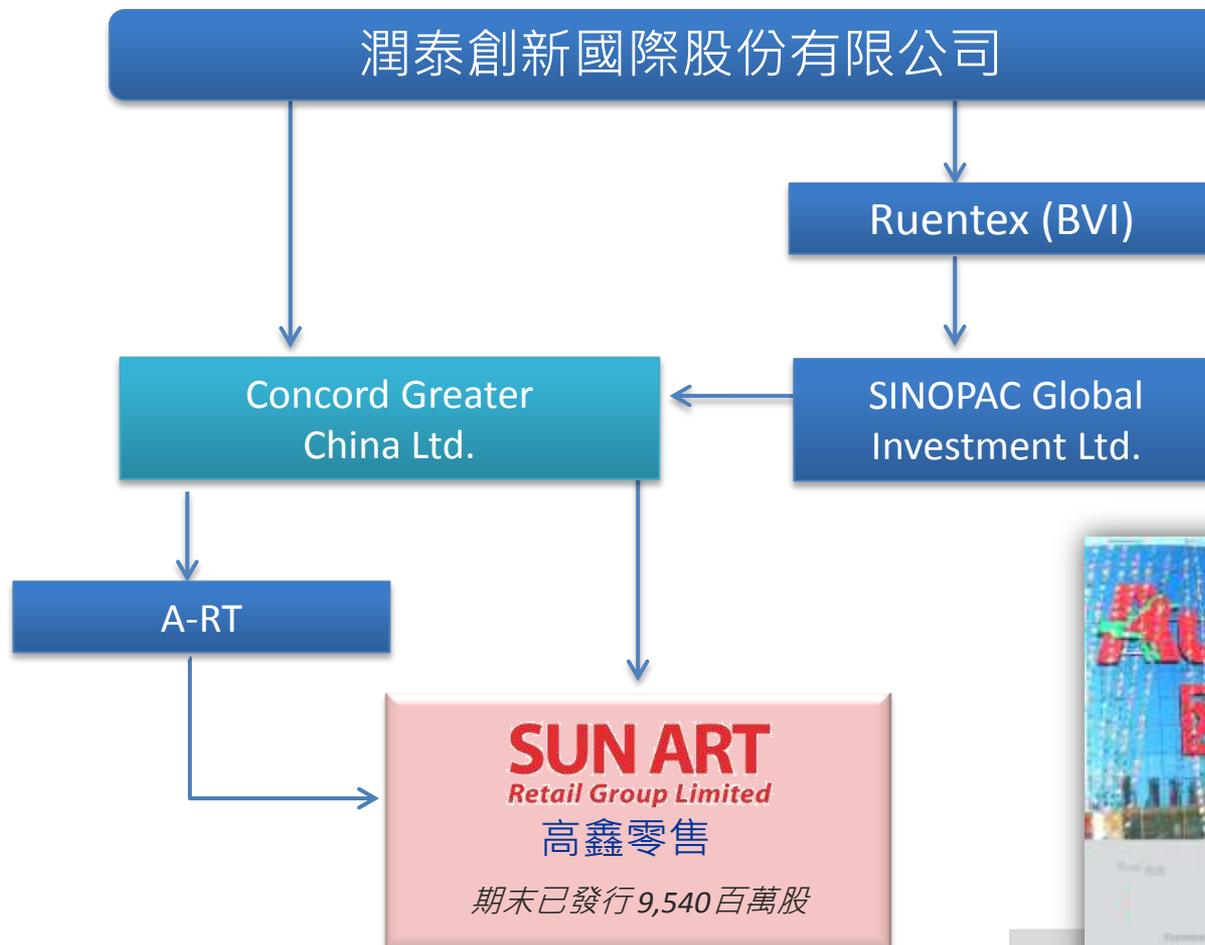


資料來源：台灣區水泥公會



1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值





截至2013/12/31潤泰創新綜合持股 8.21%



註：綜合持股已含潤泰新透過潤泰全間接持有之高鑫股權



SUN ART Retail Group Limited

單位：人民幣佰萬元

項目	9M2012	9M2013	變動%
營業額	58,800	65,691	↑11.7%
營業毛利	11,880	13,804	↑16.2%
營業利益	2,530	3,172	↑25.4%
稅後盈餘	1,819	2,310	↑27.0%
歸屬母公司淨利	1,724	2,179	↑26.4%
EPS(RMB)	0.18	0.23	

資料來源：高鑫零售9M2013務業績公告



SUN ART Retail Group Limited



地區	2012Q4	本期新增	2013Q3
東北區	25家	2家	27家
華北區	34家	4家	38家
華中區	34家	5家	39家
華南區	42家	3家	45家
華東區	126家	5家	131家
華西區	12家	1家	13家
合計	273家	20家	293家

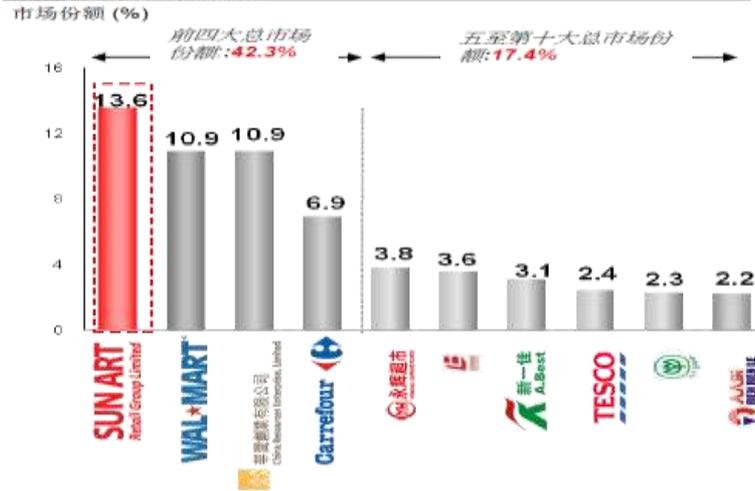


門店分布	2013Q2 分佈比例
一線城市	11%
二線城市	19%
三線城市	44%
四線城市	20%
五線城市	6%

- ① 高鑫零售9M2013，新增 **20**間綜合性賣場。
- ② 截至2013/09，已開設**293**家據點。2012/12底已透過簽約確定開設**157**家綜合性大賣場，其中**101**家正在建造中。

SUN ART Retail Group Limited

高鑫零售：領先于国际和当地可比大卖场
(2012年市场份额计)

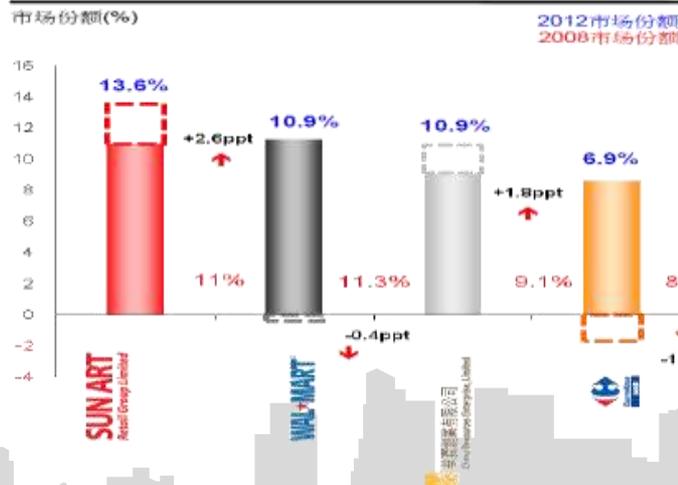


2012年平均单店销售额

(人民币百万/ 平均门店数目)

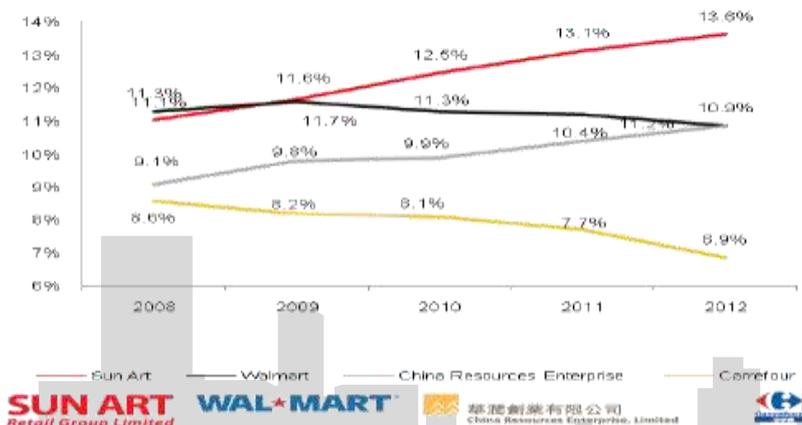


2008-2012年间，增长最快的大卖场运营商



2008-2012年间

前四大卖场运营商市场份额趋势图

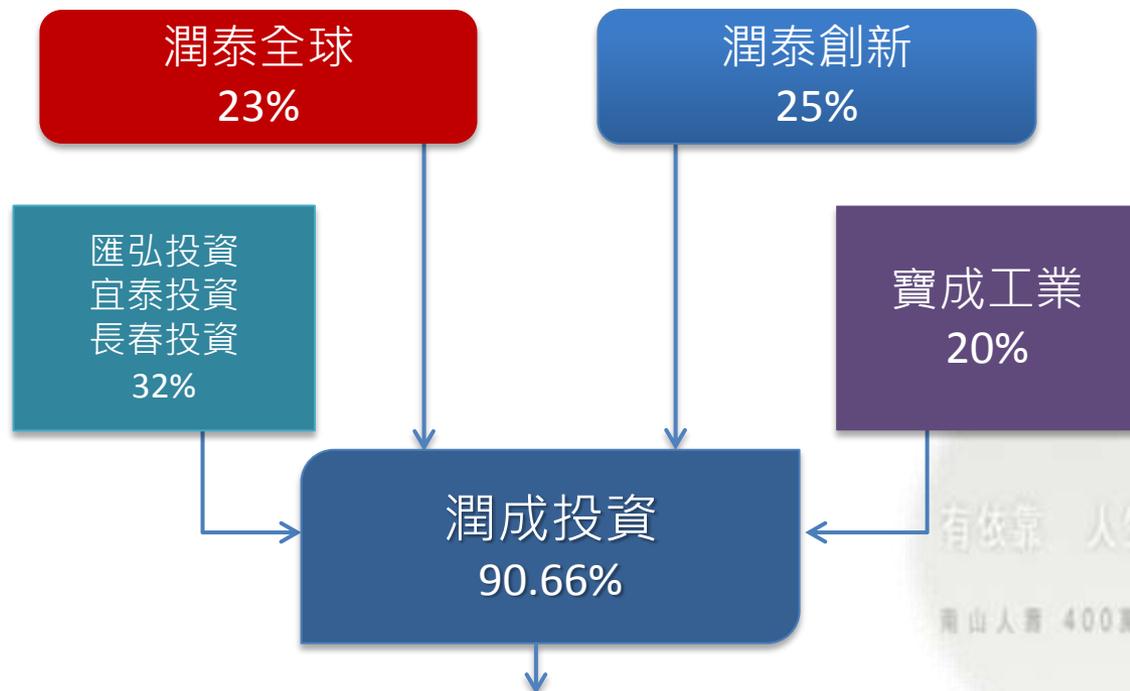


1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值



南山 50
台灣一定要幸福





有依靠 人生可以更勇敢

南山人壽 400萬個台灣人堅強的依靠



 <p>南山人壽</p>	<p>2013/09/30 股本：924億元 股東權益：1,110億元</p>
--	---

截至2013/12/31潤泰創新綜合持股 24.86%



單位：新台幣億元/每股元

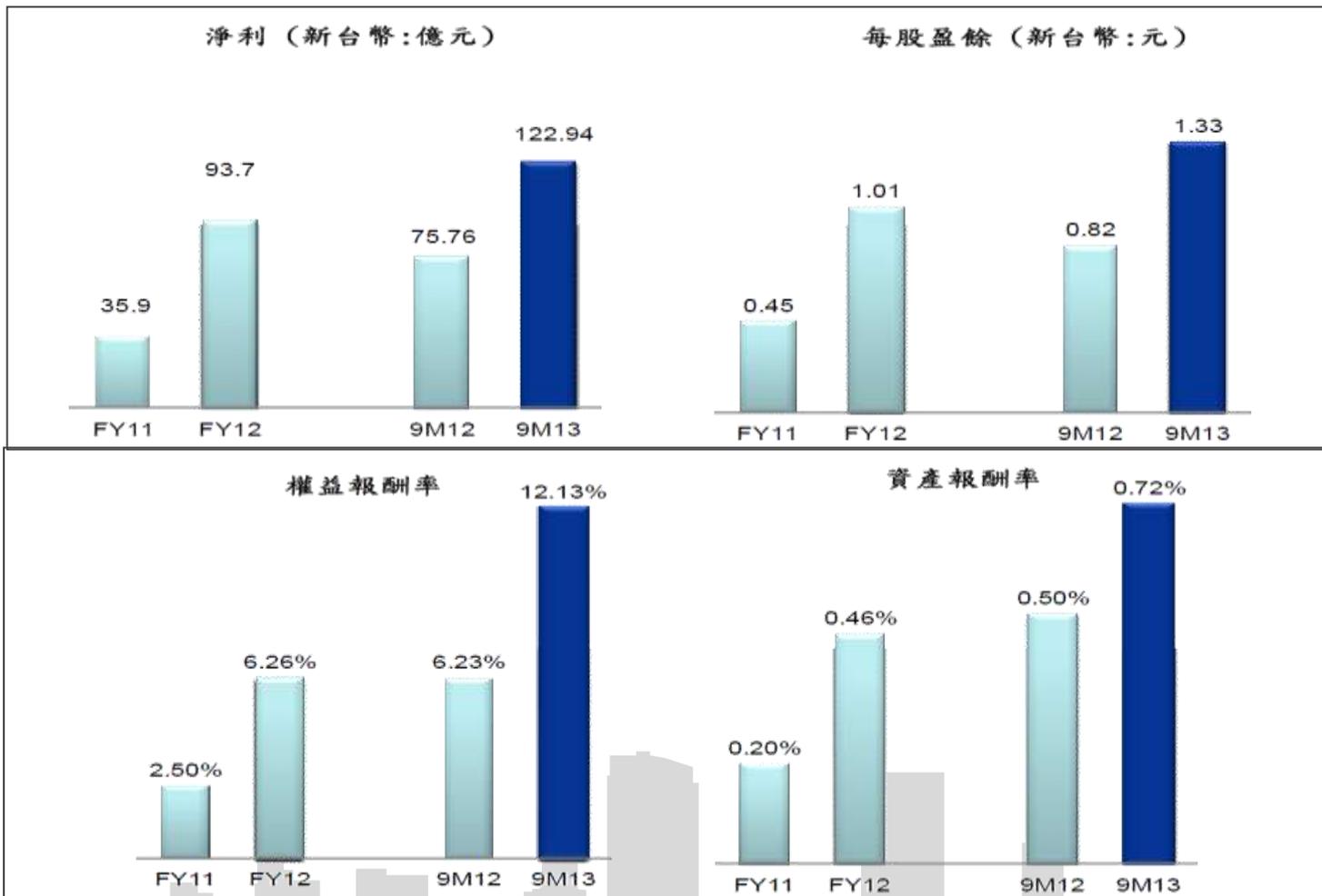
項 目	9M2012	9M2013	2013 /01~11 (自結)
新契約保費收入	1,339	1,139	1,359
營業收入	3,543	3,596	4,382
稅後淨利	76	123	165
EPS(元)	0.82	1.33	1.79

資料來源：南山人壽股份有限公司官方網站

註：9M13適用IFRS會計準則計算; 9M12基於比較基礎亦以IFRS會計準則計算



南山人壽



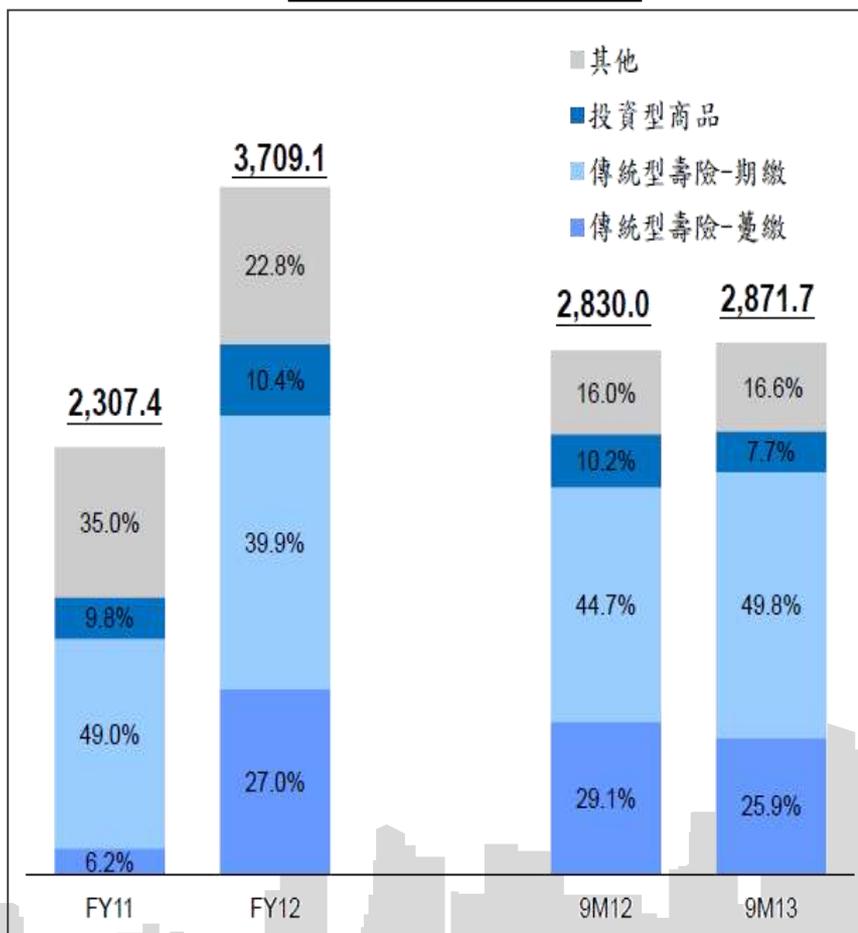


南山人壽

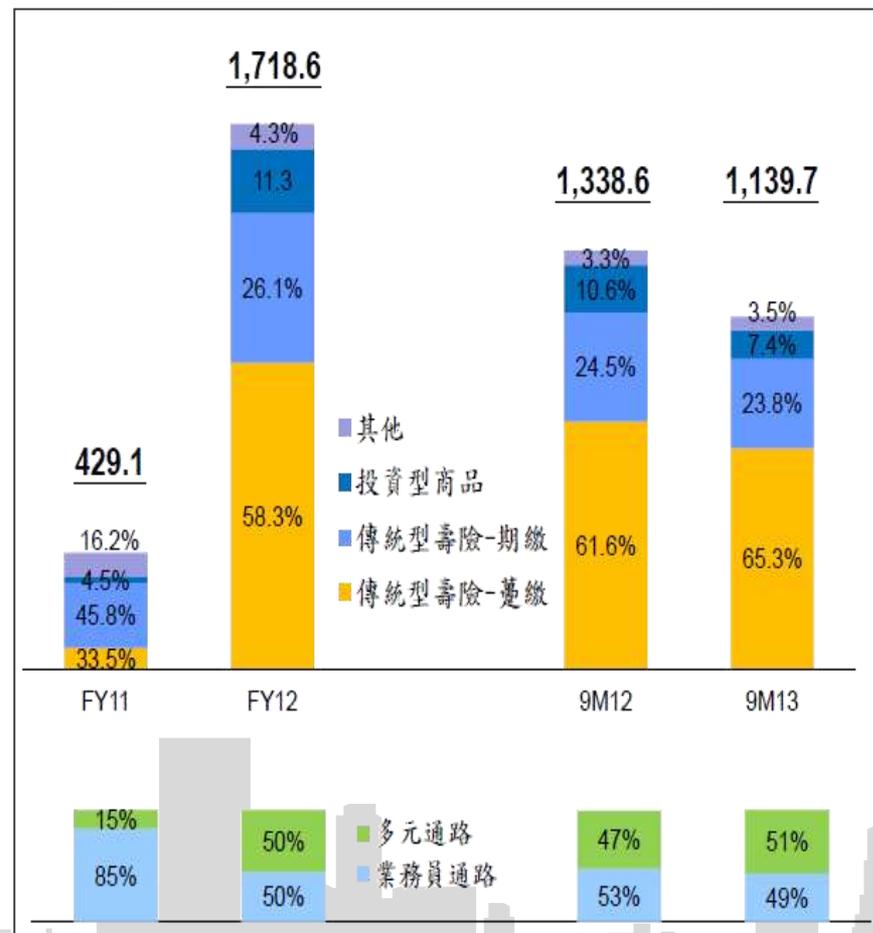
(台幣：億元)



總保費-產品組合



初年度保費-產品與通路組合





南山人壽

資產配置與投資報酬率



(台幣：拾億元)

	2012/9/30		2012/12/31		2013/9/30	
	金額	比重	金額	比重	金額	比重
銀行存款及短期投資	196.5	10.2%	174.5	8.7%	142.3	6.4%
國內債券	603.5	31.2%	608.0	30.5%	613.9	27.5%
國外債券	750.3	38.8%	785.9	39.4%	953.8	42.7%
國內股票	148.3	7.7%	164.4	8.2%	199.0	8.9%
國外股票	7.7	0.4%	15.2	0.8%	31.5	1.4%
擔保放款	44.7	2.3%	48.6	2.4%	69.8	3.1%
保單放款	87.7	4.5%	88.0	4.4%	88.2	3.9%
不動產	41.4	2.1%	61.4	3.1%	74.2	3.3%
其他	51.9	2.7%	50.8	2.5%	62.1	2.8%
總投資金額	1,932.0	100.0%	1,996.8	100.0%	2,234.8	100.0%
投資報酬率(註1)	4.55%		4.77%		4.13%	

資料來源：南山人壽股份有限公司官方網站

註1:已實現資本利得(損失)及淨匯兌(損)益未年化;淨利息收益及避險成本因每月發生金額較穩定,故予以年化。

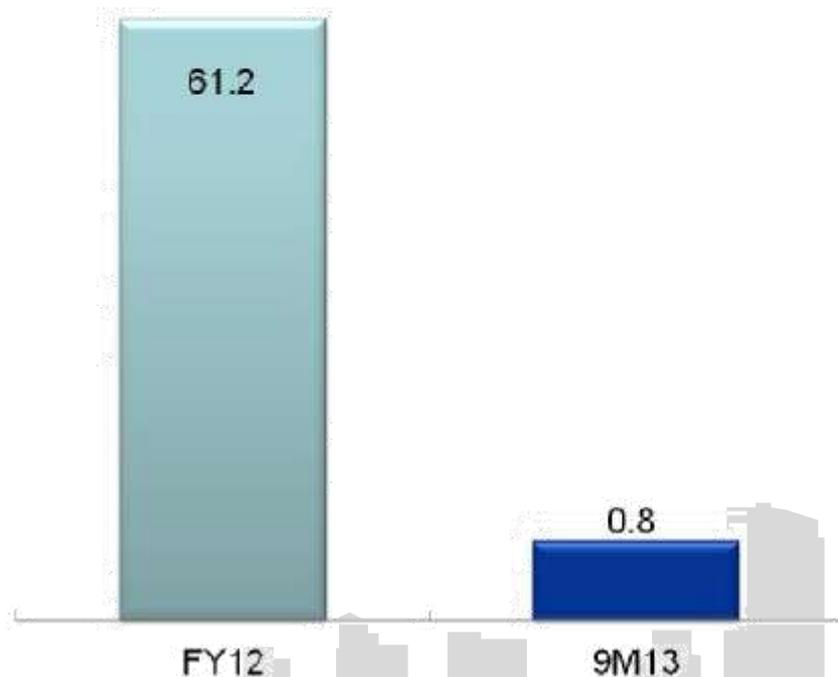


南山人壽 備供出售金融資產之未實現評價利益



備供出售金融資產之未實現評價利益因國內外債券殖利率上升，致降為8億元。

(台幣：拾億元)



市場參考資訊	2012	2013.9.30
台灣政府公債殖利率 (10年期 / 20年期)	1.17% / 1.57%	1.69% / 2.05%
美國政府公債殖利率 (10年期 / 30年期)	1.78% / 2.95%	2.64% / 3.69%

資料來源：南山人壽股份有限公司官方網站

註：備供出售金融資產之未實現評價利益：係指備供出售金融資產(AFS)以市價評價後之未實現資本利得。

1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 流通事業
5. 壽險事業
6. 投資價值





獲利引擎

- 營建本業
- 高鑫零售
- 南山人壽

穩定成長

- 營建、流通、保險之多元產業組合
- 商用不動產之長期穩定現金流
- 經驗豐富及具向心力之專業增值團隊

潛在價值

- 早期建案取得成本低
- 轉投資市值高於帳面值
- 品牌形象及累積商譽



感謝蒞臨指導

Q & A

潤泰集團

創新 超越 領先 全方位

潤澤社會
泰安民生

