

2014/09/01
中文版



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119.2億元(103/06/30)
- 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-潤泰精材
取得宜蘭冬山水泥
廠，跨足水泥製造
及研發。
(原潤泰水泥)



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8.33%。



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640億元
2014上半年合併營收63億元



潤泰創新

台灣量販事業
不動產開發



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8.33%)



綜合持有市值: 284億

**壽險事業
轉投資**

南山人壽
(綜合持股25.09%)



南山人壽

綜合持有淨值: 370億

**集團事業
轉投資**

潤泰全球
(持股11.63%)



潤泰全球

持有市值: 80億

其他轉投資

中裕新藥(持股4.78%)
台灣浩鼎(持股0.85%)

持有市值合計: 18億

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2014/8/29; 南山淨值資料日期2014/06/30

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

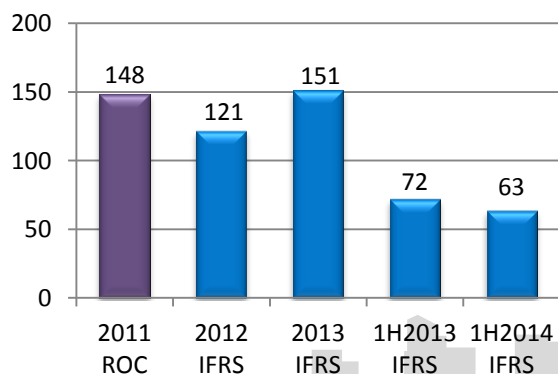


單位：新台幣佰萬元/每股元

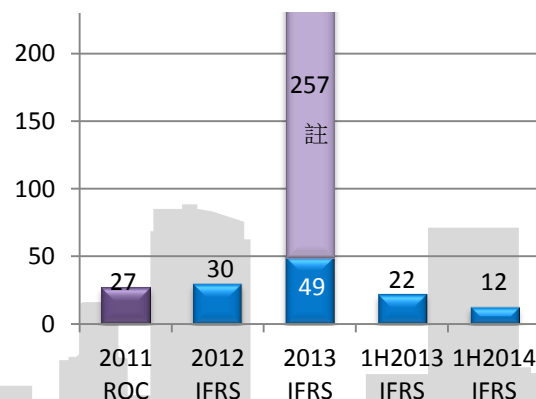
| 項 目 | 2011 ROC | 2012 IFRS | 2013 IFRS | 1H 2013 IFRS | 1H 2014 IFRS |
|----------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 合併營業收入 | 14,803 | 12,140 | 15,101 | 7,209 | 6,377 |
| 合併營業毛利 | 2,802 | 2,135 | 2,958 | 1,160 | 1,406 |
| 合併營業利益 | 903 | 145 | 805 | 300 | 532 |
| 合併稅後淨利(註) | 2,792 | 3,142 | 31,235 | 2,490 | 1,524 |
| 歸屬母公司淨利 (註) | 2,684 | 2,991 | 30,593 | 2,237 | 1,281 |
| 每股盈餘(元) (註) | 3.44 | 3.16 | 29.03 | 2.27 | 1.11 |

註：2013之合併稅後淨利、歸屬母公司淨利及EPS，均包含2013/12/31認列CGC公允價值衡量剩於投資價值之利益257億元及每股盈餘 24.35元。

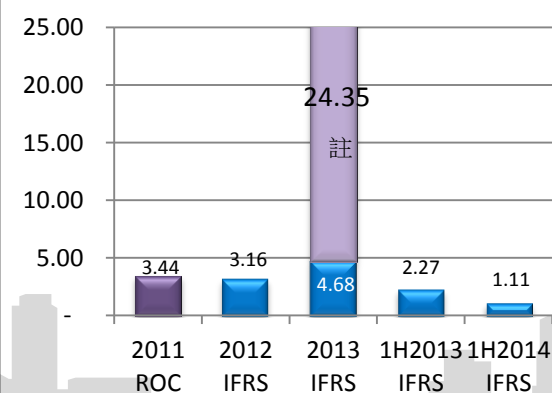
合併營業收入 (億元)



歸屬母公司淨利 (億元)



每股盈餘 (元)



潤泰創新合併財務比率

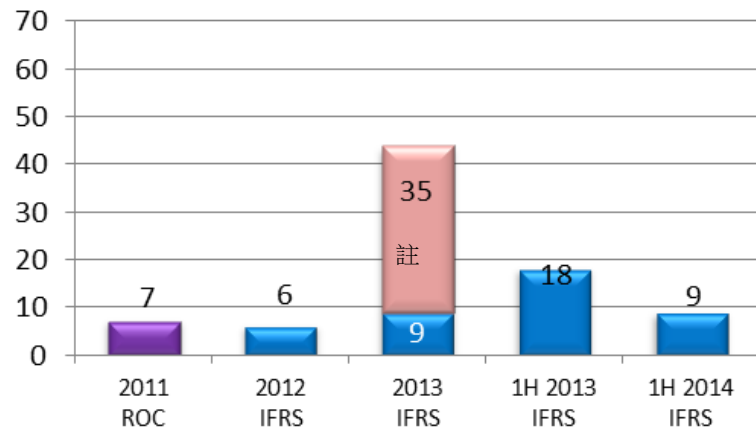


單位：%

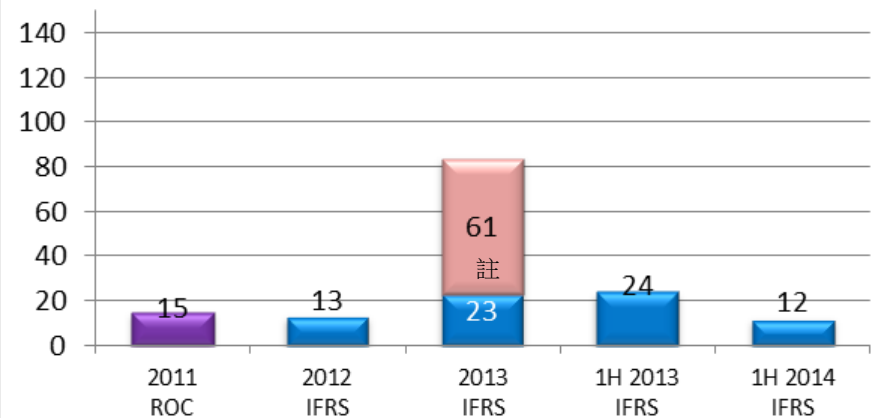
| 項目 | 2011 ROC | 2012 IFRS | 2013 IFRS | 1H 2013 IFRS | 1H 2014 IFRS |
|---------------|-------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 資產報酬率ROA(註) | 7 | 6 | 44 | 18 | 9 |
| 股東權益報酬率ROE(註) | 15 | 13 | 84 | 24 | 12 |

註：2013 ROA及ROE 包含2013/12/31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 35% 及 61%。

資產報酬率(ROA)



股東權益報酬率(ROE)



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

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

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

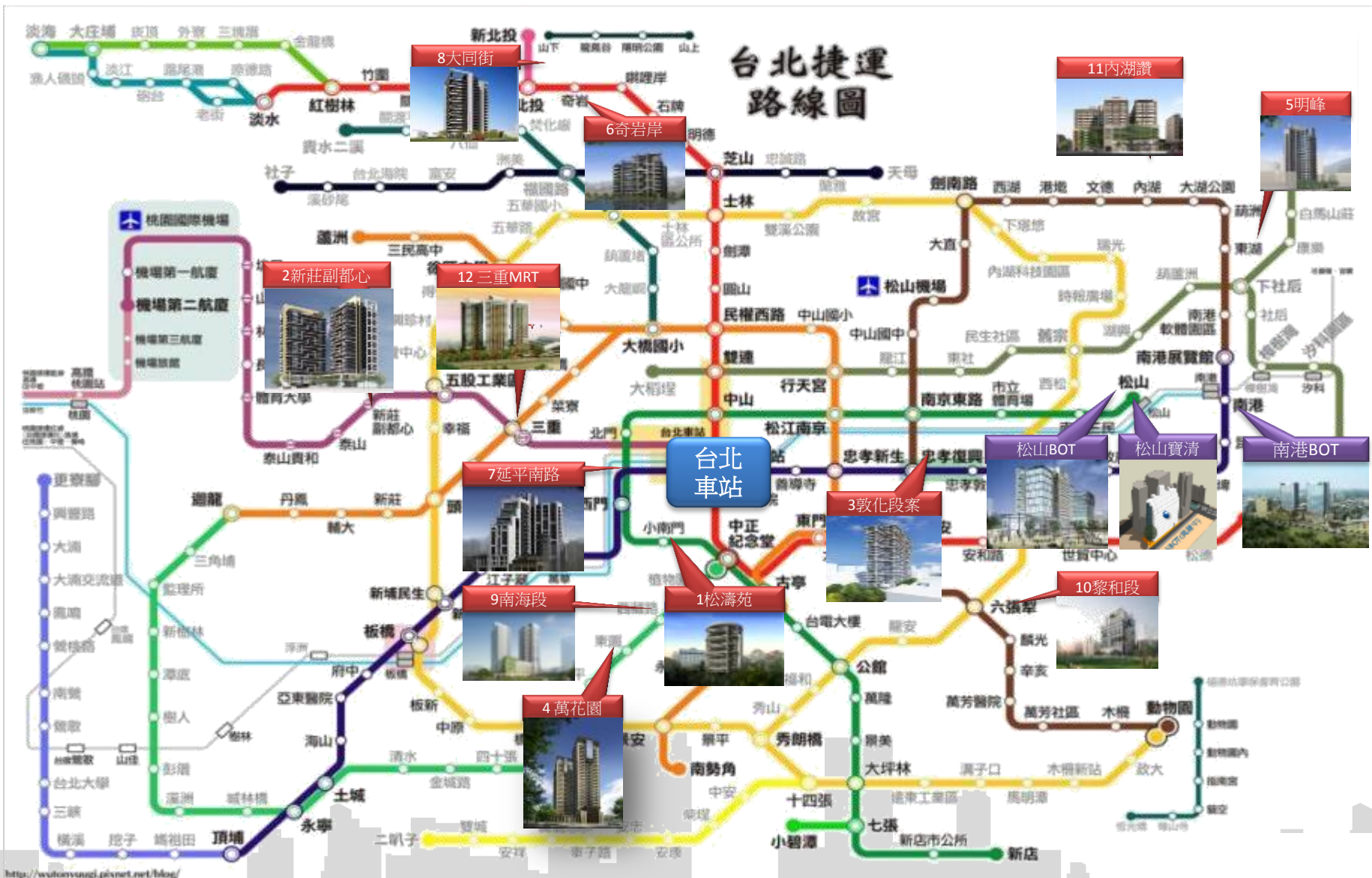
政府聯開

11內湖讚
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

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 | | | | |
|-------------|----------------|----------|------|------|------|------|
| | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 1、松濤苑 | 完工可售 | ● | ● | | | |
| 2、萬花園 | 預售全數完銷，完工進度70% | | ● | | | |
| 3、內湖讚 | 完工進度94% | | ● | ● | | |
| 4、明峰 | 預售全數完銷，完工進度23% | | | ● | | |
| 5、新莊副都心案 | 已取建照，完工進度10% | | | ● | ● | |
| 6、北投奇岩案 | 規劃作業中 | | | | ● | |
| 7、南海段公辦都更 | 規劃作業中 | | | | ● | |
| 8、MRT三重站聯開案 | 已取得建照 | | | | ● | ● |
| 9、延平南路案 | 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 | | | | | ● |

住宅推案-公開預售個案(100%銷售)



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

預售全數完銷

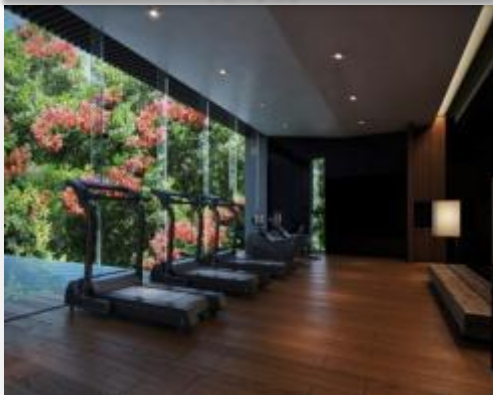
金龍湖畔，潤泰宅



- 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)

明峰

健身房



會客室



景觀水池



住宅推案-完工可售個案



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

完工可售

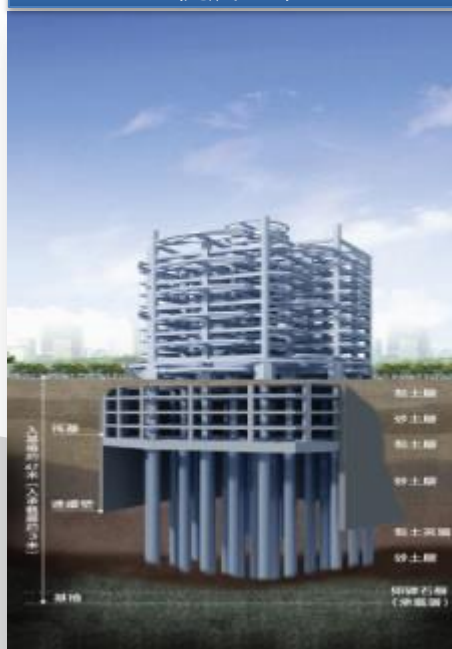


周邊環境

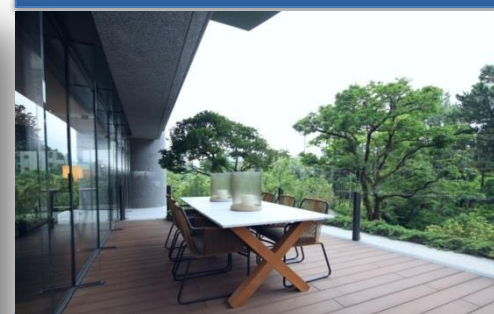


- 基地位置:中正區博愛路221、223號
- 基地面積:902坪
- 使用分區:住三
- 規劃樓層:12樓/地下3樓
- 規劃高度:1樓挑高5.5M/2樓以上3.5M
- 規劃戶數:20戶
- 規劃車位:114車
- 規劃坪數:161坪、181坪、322坪

抗震工學



陽台實景



園庭景觀



●內湖讚目前完工94%



●萬花園目前完工70%(100% 銷售)



住宅推案-已開工個案進度

●明峰目前完工23%



●新莊副都心目前完工10%



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 |



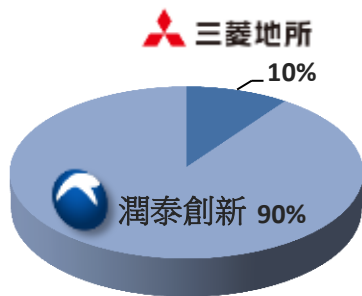


南港車站BOT：租期52年 (至民國154年)

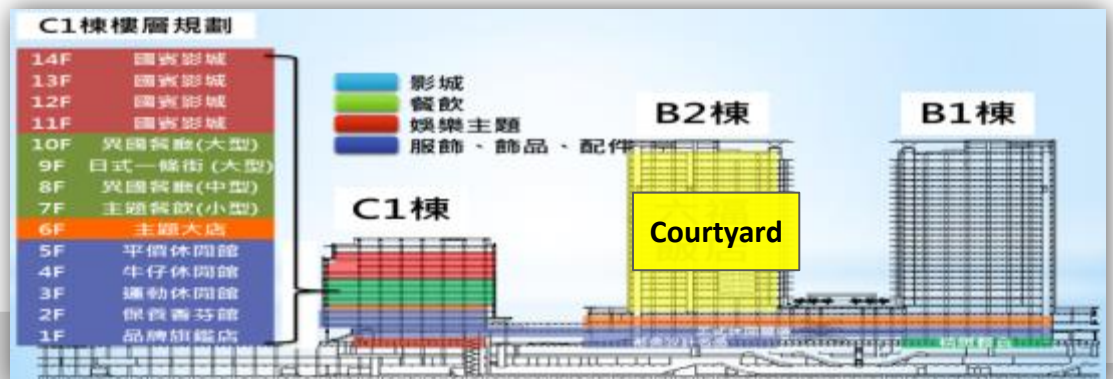
CITY LINK NAN GANG

| | |
|---------------------|---------|
| 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

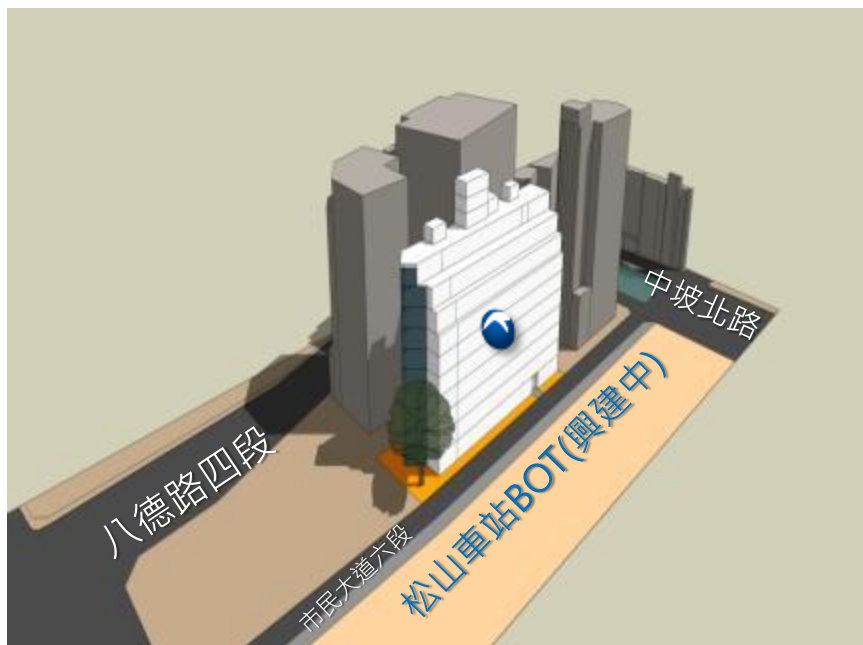


商用不動產-松山寶清段地上權



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 |

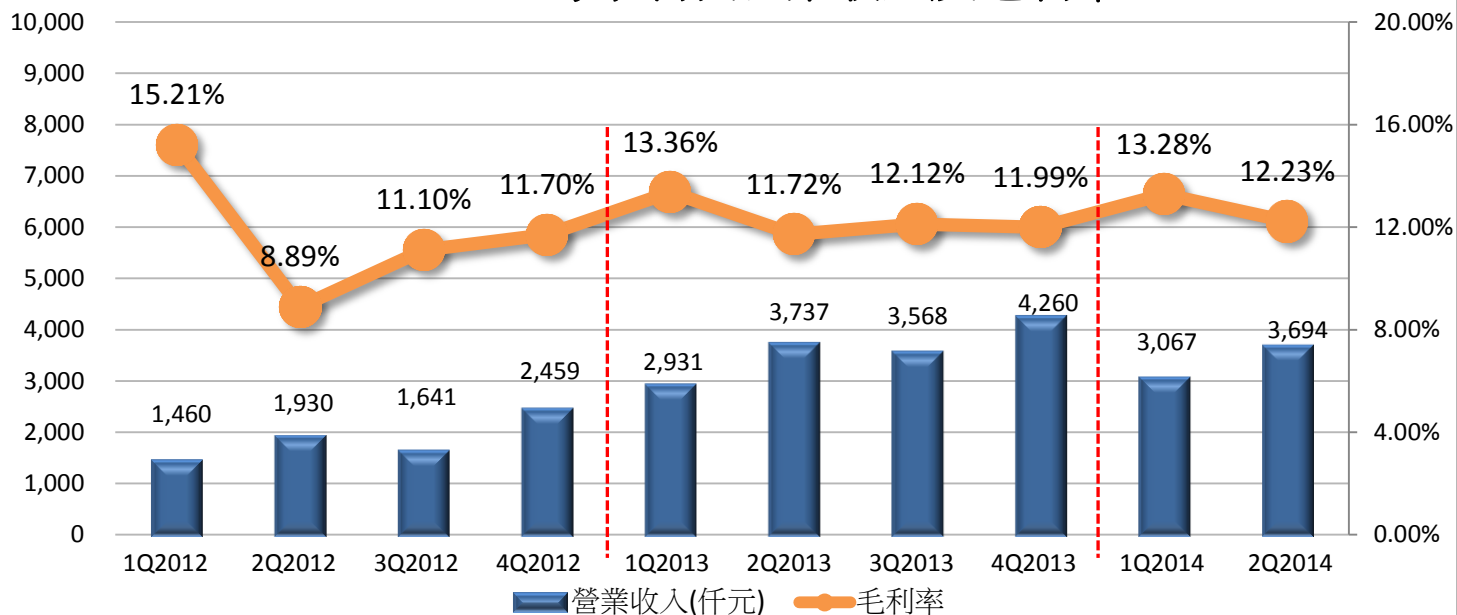




營造工程 潤弘精密

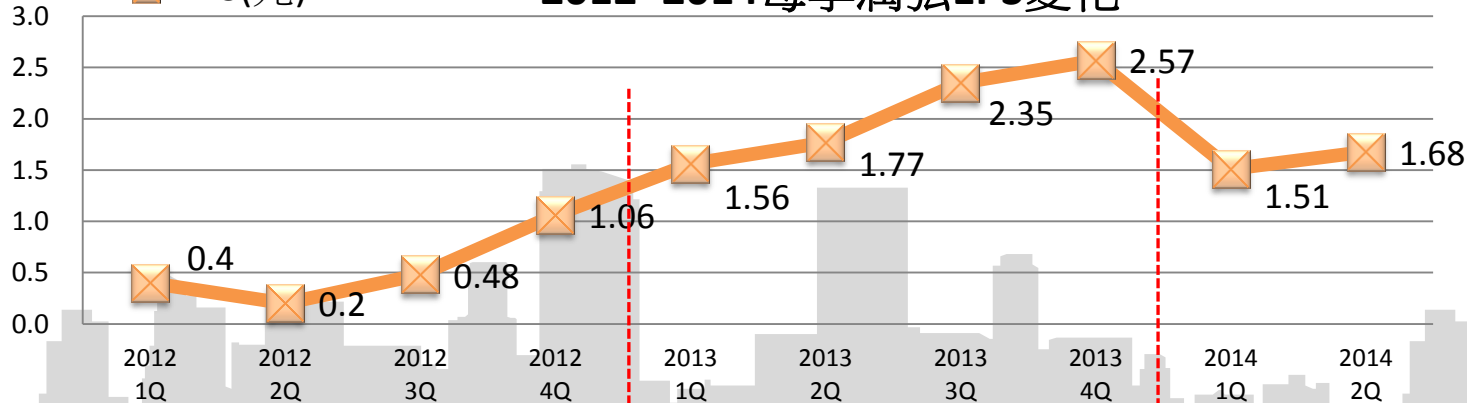
(股票代號: 2597)

2012~2014每季潤弘營業收入及毛利率



EPS(元)

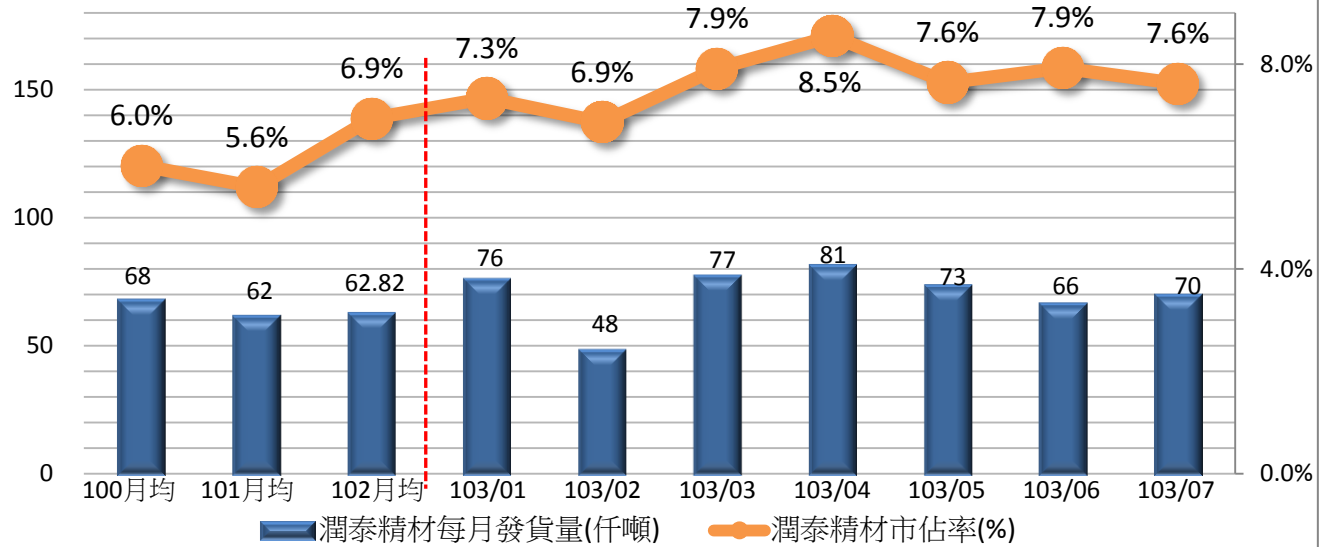
2012~2014每季潤弘EPS變化





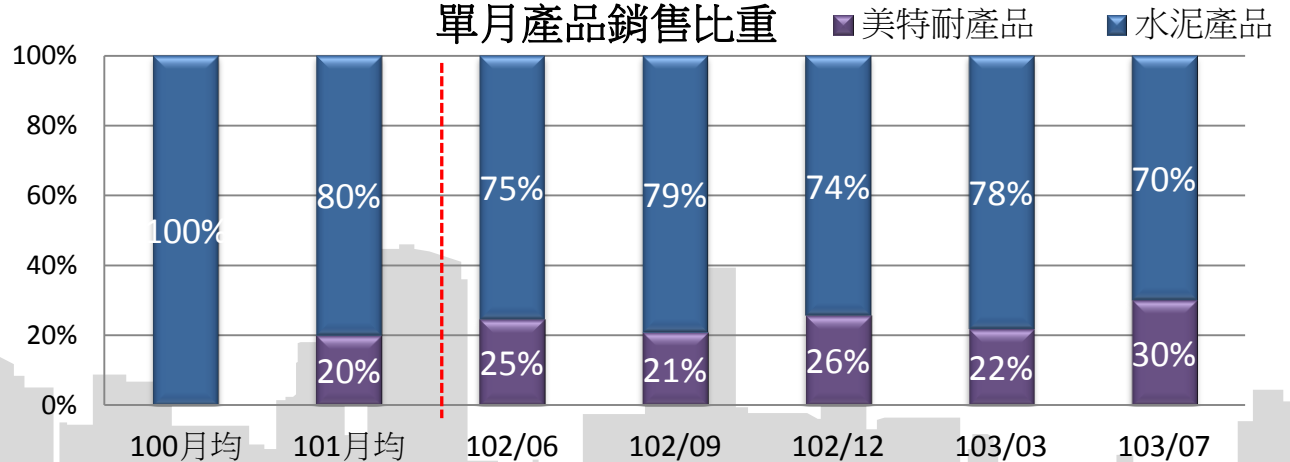
水泥產製 潤泰精材 (原名:潤泰水泥)

每月潤泰精材產品發貨量及國產市佔率



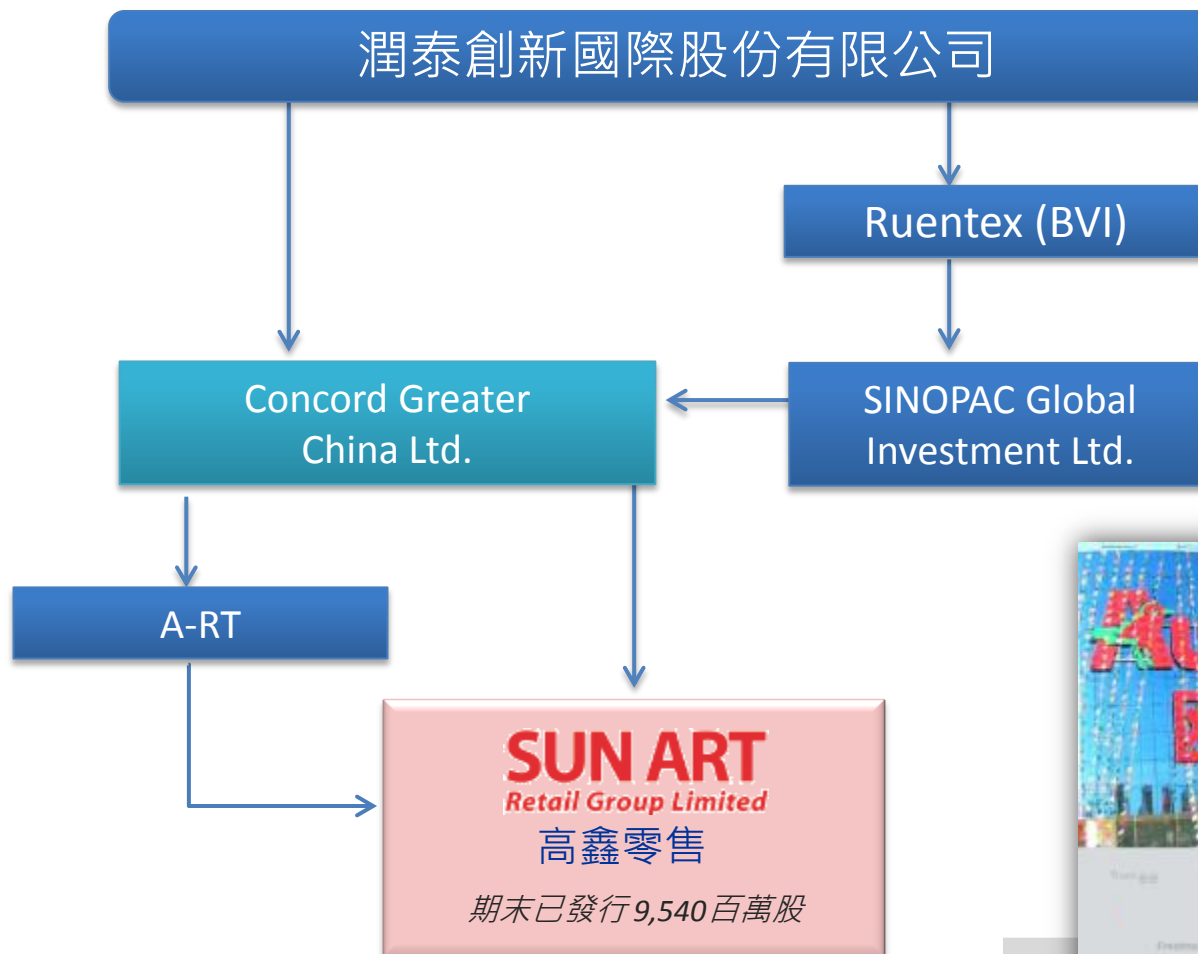
資料來源：台灣區水泥公會

單月產品銷售比重



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2014/9/1潤泰創新綜合持股 8.33%



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 | 1H 2013 | 1H 2014 | 變動% |
|----------|---------|---------|--------|
| 營業額 | 44,515 | 48,038 | ↑7.9% |
| 營業毛利 | 9,231 | 10,523 | ↑14.0% |
| 營業利益 | 2,298 | 2,495 | ↑8.57% |
| 稅後盈餘 | 1,670 | 1,789 | ↑7.12% |
| 歸屬母公司淨利 | 1,576 | 1,710 | ↑8.50% |
| EPS(RMB) | 0.17 | 0.18 | |

資料來源：高鑫零售2014上半年財務業績公告

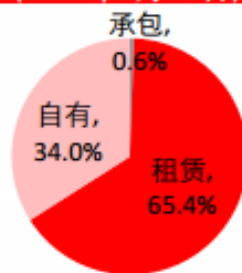


SUN ART
Retail Group Limited



| 地區 | 2013Q4 | 本期新增 | 2014Q2 |
|-----|--------|------|--------|
| 東北區 | 31家 | - | 31家 |
| 華北區 | 40家 | - | 40家 |
| 華中區 | 44家 | - | 44家 |
| 華南區 | 52家 | 2家 | 54家 |
| 華東區 | 141家 | 2家 | 143家 |
| 華西區 | 15家 | - | 15家 |
| 合計 | 323家 | - | 327家 |

按樓面面積分布
(2014年6月30日)



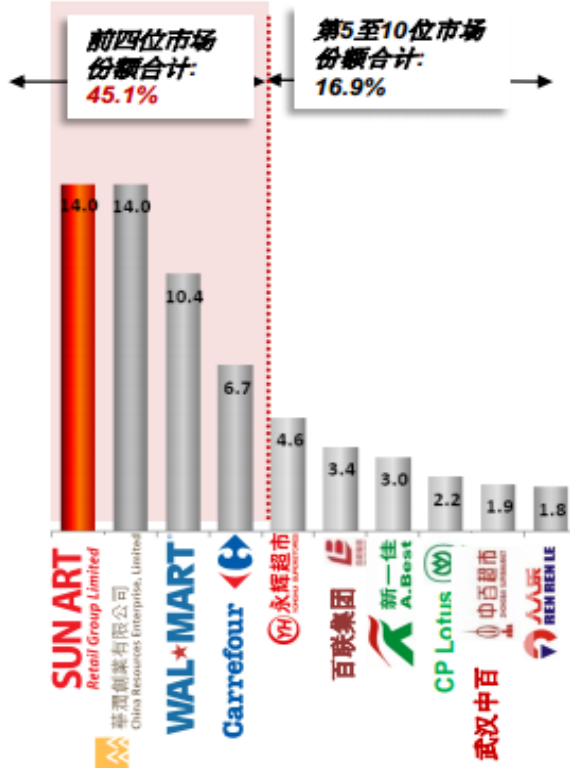
| 門店分布 | 2014Q2 分佈比例 |
|------|-------------|
| 一線城市 | 10% |
| 二線城市 | 18% |
| 三線城市 | 45% |
| 四線城市 | 21% |
| 五線城市 | 6% |

- ① 高鑫零售2014上半年，新增 4間綜合性賣場。
- ② 截至2014年6月30日，集團共有327間大賣場遍布中國，覆蓋26個省份、直轄市和自治區，截至2014年6月30日，已確保162個地點開設綜合性大賣場，其中102家在建中。

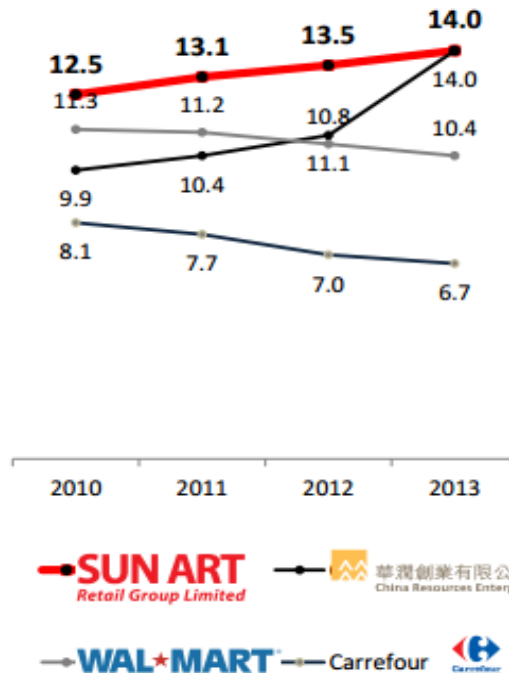


高鑫零售 - 通过内生增长保持市场领先地位

市场份额 (%)

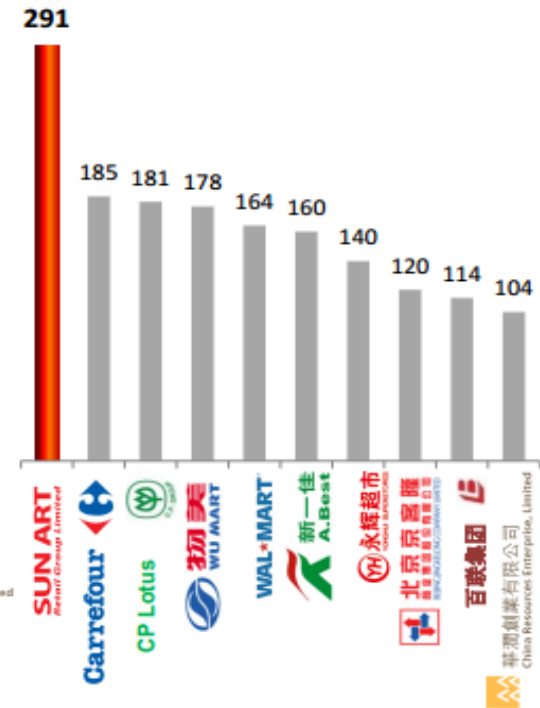


2010-2013年 前四位大卖场运营商市场份额变化



2013年平均单店销售额

(人民币 百万元/ 平均门店数)



来源: Euromonitor

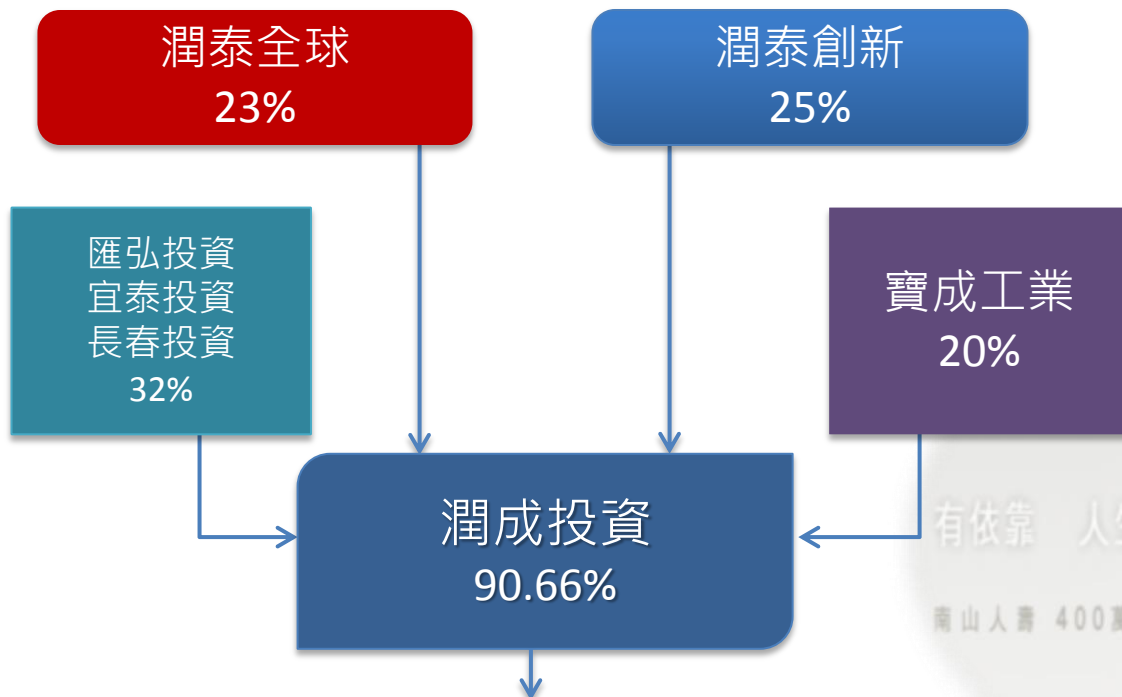
- (1)根据Euromonitor数据, 高鑫零售和华润创业2013年的销售额分别为人民币86,926.3百万元和86,802.5百万元。
- (2)以上三张图表的2013年华润创业数据包括华润及Tesco。
- (3)根据 Euromonitor数据: 2013年零售额/(2013年年初和年末门店的平均数。)

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





| | |
|--|--|
|  南山人壽 | 2014/06/30 股本：924億元 股東權益：1,476億元 |
|--|--|

截至2014/09/01潤泰創新綜合持股 25.09%



單位：新台幣億元/每股元

| 項 目 | 2012年度 | 2013年度 | 1H 2014 |
|---------|--------|--------|---------|
| 新契約保費收入 | 1,719 | 1,463 | 787 |
| 營業收入 | 4,635 | 4,823 | 2,638 |
| 稅後淨利 | 81 | 164 | 74 |
| EPS(元) | 0.87 | 1.78 | 0.81 |

資料來源：南山人壽股份有限公司官方網站

註：2013年度適用IFRS會計準則計算；2012年度基於比較基礎亦以IFRS會計準則計算



單位：新台幣仟元

| | 市佔率變化 | | | 收入 | 每提升1%市佔率可帶來收入 |
|------|--------|--------|--------|---------|---------------|
| | 100年 | 101年 | 102年 | 102年 | |
| 人壽保險 | 10.10% | 14.90% | 16.70% | 309,026 | 18,505 |
| 健康保險 | 17.20% | 16.80% | 17.00% | 49,395 | 2,906 |
| 傷害保險 | 25.00% | 24.80% | 25.30% | 15,211 | 601 |
| 年金保險 | 2.10% | 10.20% | 3.10% | 11,715 | 3,779 |

資料來源：南山人壽股份有限公司官方網站



南山人壽



| | 人壽保險新契約平均保額 | | | 人壽保險新契約平均保費 | | |
|------|-------------|------|------|-------------|------|------|
| | 100年 | 101年 | 102年 | 100年 | 101年 | 102年 |
| 南山人壽 | 611 | 695 | 862 | 158 | 348 | 361 |
| 國泰人壽 | 450 | 435 | 392 | 273 | 328 | 267 |
| 富邦人壽 | 688 | 700 | 630 | 387 | 439 | 320 |

單位：新台幣仟元

| | 爭議評議比率 | 理賠訴訟比率 |
|------|----------|---------|
| 南山人壽 | 0.00033% | 0.0016% |
| 國泰人壽 | 0.00042% | 0.0025% |
| 富邦人壽 | 0.00058% | 0.0040% |

資料來源：南山人壽股份有限公司、國泰人壽股份有限公司、富邦人壽股份有限公司官方網站

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
- 建案均座落於雙北市，抗跌潛力大

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

