



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**



本簡報部分內容係依據會計師簽證之財報編制，完整內容及數據須依財報為主。

簡報所提供之資訊可能含有前瞻性敘述，實際結果可能與這些前瞻性敘述不同。簡報資料中提供之資訊並未明示或暗示地表達或保證其具有完整性，亦不代表本公司對產業狀況或後續發展的完整論述。

此簡報及其內容未經本公司許可，不得任意使用。

1. 公司簡介

2. 財務概況
3. 營建事業
4. 壽險事業
5. 環保、水泥事業
6. 未來展望

公司基本簡介

- 公司名稱：潤泰創新國際股份有限公司(潤泰新)
- 董事長：簡滄圳先生
- 總經理：李志宏先生
- 股本：新台幣100.3億元(2019/09/30)
- 主要獲利引擎：
 - ✓ 建設、營造預鑄、商用不動產
 - ✓ 壽險事業
 - ✓ 環保、水泥事業



1977

潤泰建設成立

1992

潤泰建設上市

2002

更名潤泰創新國際



2010

子公司-潤弘精密上市



2015/07

子公司-潤泰精材上市



2011/07

轉投資-南山人壽

2019/06

參與南山人壽現金增資。

潤泰創新開發

2016/09、

2017/09

子公司-潤泰創新開發與三菱地所株式會社合作板橋江翠段開發案、南港玉成段開發案。

CITY LINK
SONG SHAN

2012/12

CITYLINK 松山店開幕。

CITY LINK
NAN GANG

2014/12

CITYLINK 南港店開幕。

CITY LINK
NEI HU

2018/03

CITYLINK 內湖店開幕。

TSUTAYA
BOOKSTORE

2017/11

引進日本TSUTAYA BOOKSTORE，於松山車站-二號店商場開幕。

2018/03

第二間 TSUTAYA BOOKSTORE 於 CITYLINK 內湖商場開幕。

2019/12

第三間 TSUTAYA BOOKSTORE 於 CITYLINK 南港商場開幕。

南港之心

2018/08

與北市府簽訂南港商三特公辦都更案合約。

目前推案中

潤泰鼎峯



潤泰峰匯



未來推案

潤泰央北



臥龍街都更



犁和段都更



板橋江翠A案



南港玉成段



潤泰創新合併個體下各公司



潤泰創新

潤泰創新開發
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)

潤泰建設(松山地上權)

商用不動產經營



潤泰維護

潤泰保全

潤福

其他子公司



潤弘精密

營造承包
預鑄工法
(註1)



潤泰精材

水泥
美特耐
潤德室內設計
(註2)

壽險事業 轉投資

南山人壽
(綜合持股25.08%)



南山人壽

集團事業 轉投資

潤泰全球
(持股11.63%)
(註3)



潤泰全球

環保及生技 事業轉投資

日友環保(持股26.62%)
(註4)
中裕新藥(持股4.11%)
台灣浩鼎(持股0.71%)

其他轉投資

智崙資訊(持股4.46%)
高鑫零售(綜合持股0.94%)

註1：對潤弘精密之綜合持股比例為39%，截至2019/11/30市值為31億元。

註2：對潤泰精材之綜合持股比例為26%，截至2019/11/30市值為17億元。

註3：對潤泰全球之持股比例為11%，截至2019/11/30市值為57億元。

註4：對日友環保之持股比例為26%，截至2019/11/30市值為71億元。

主要營運架構(續)



上市公司			非上市公司	
名稱	持股比率	持有市值(億元) (註)	名稱	持股比率
潤泰全球	13%	57	潤泰建設	100%
潤弘精密	39%	31	潤泰維護	100%
潤泰精材	26%	17	潤福生活事業	60%
日友環保	26%	71	潤泰保全	100%
中裕新藥	4%	14	潤泰旭展	80%
浩鼎生技	0.77%	2	潤泰百益	100%
智歲資訊	4%	4	潤泰創新開發	70%
華泰電子	0.96%	1	潤陽營造	100%
合計		197	潤鑄上海	39%
(註)以2019.11.30收盤價計算			潤德室內	100%

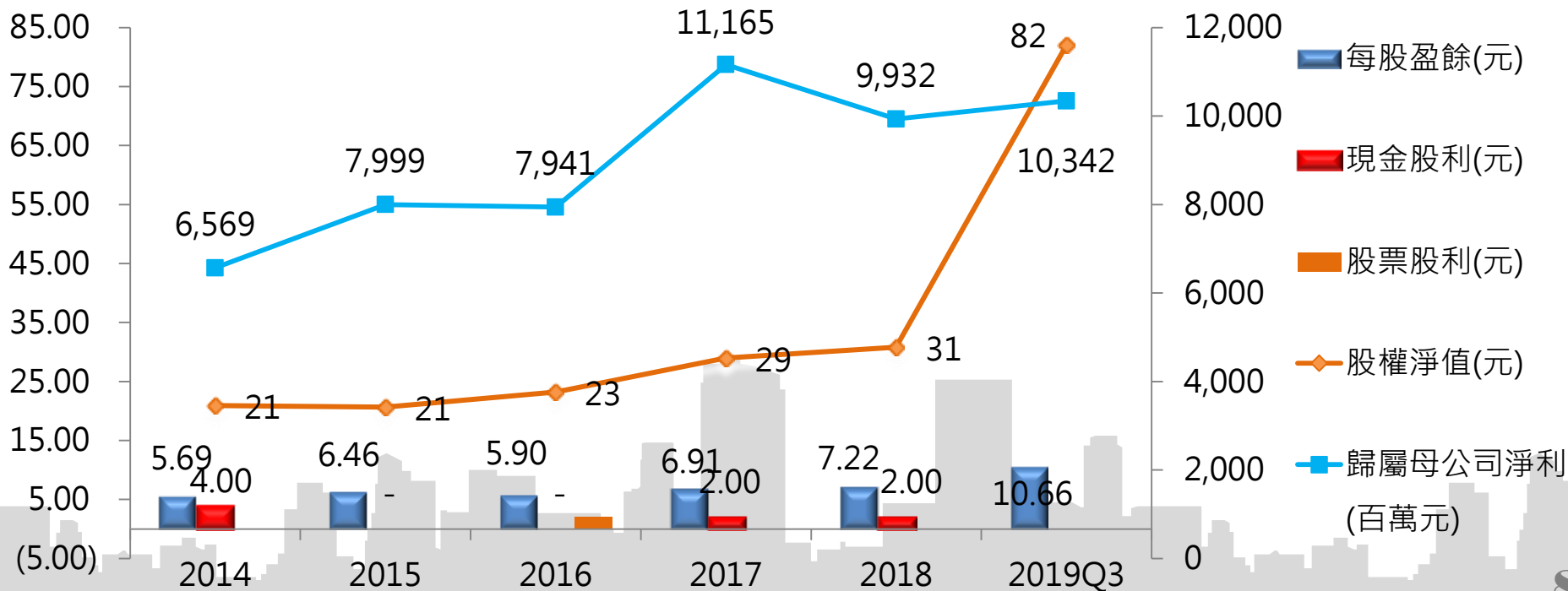
1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 壽險事業
5. 環保、水泥事業
6. 未來展望



潤泰創新合併損益表

單位：新台幣佰萬元/每股元

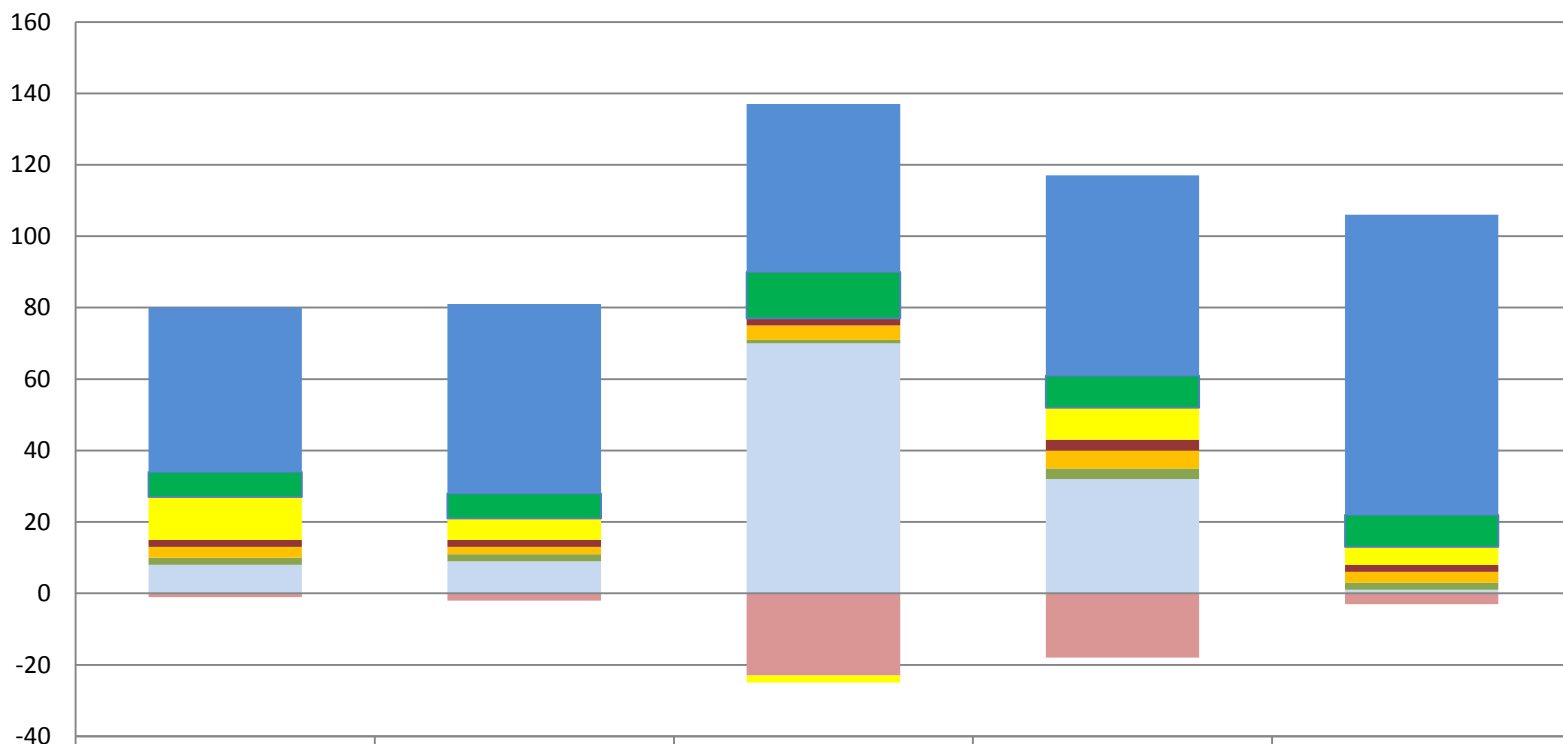
項目	2014	2015	2016	2017	2018	2019Q3
合併營業收入	12,292	12,978	13,117	10,912	14,859	12,372
合併營業毛利	2,669	3,703	3,418	2,678	3,687	2,682
合併營業利益	724	2,182	1,846	1,035	1,970	1,429
歸屬母公司淨利	6,569	7,999	7,940	11,165	9,932	10,342
每股盈餘(元)	5.69	6.46	5.90	6.91	7.22	10.66
每股淨值	21	21	23	29	31	82



獲利組成



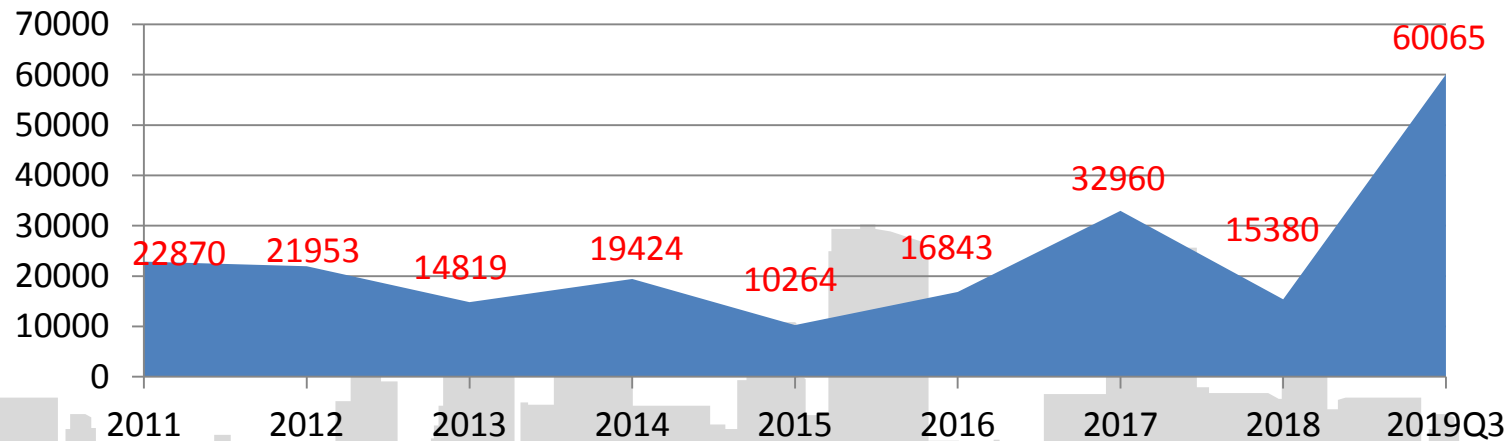
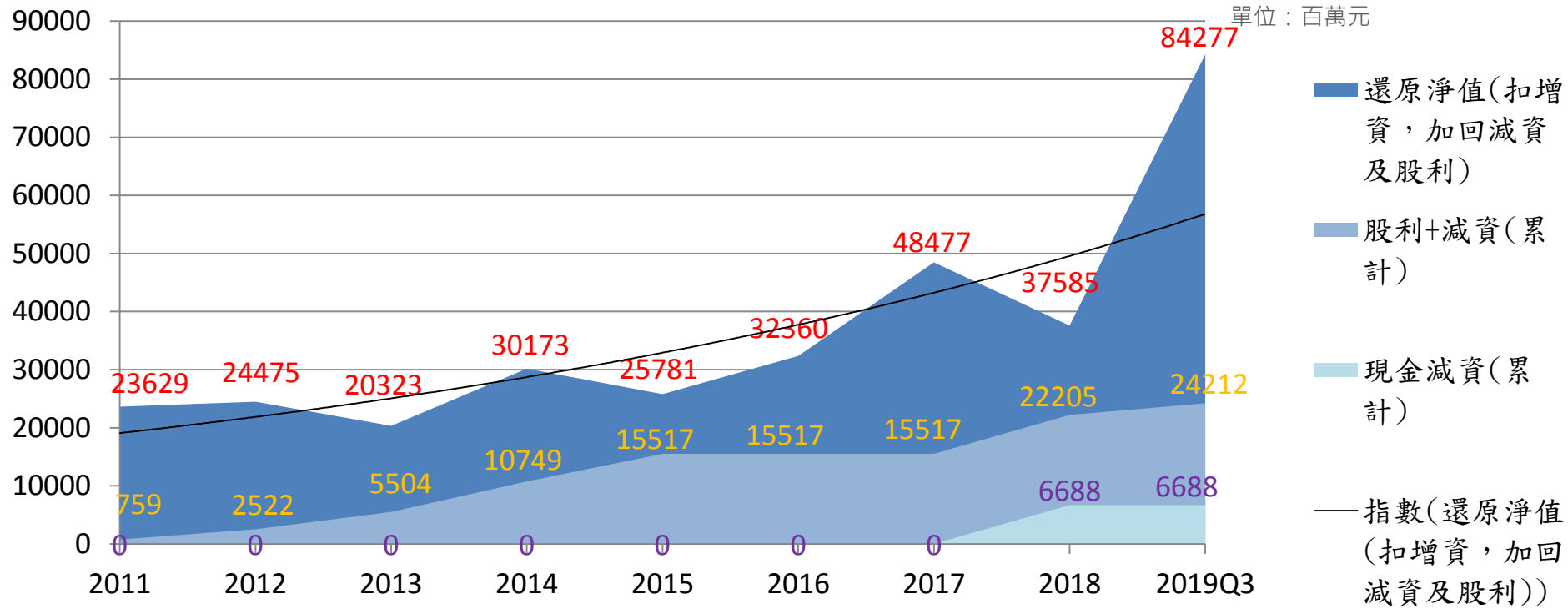
單位：億元



	2015	2016	2017	2018	2019Q3
潤成(南山)	46	53	47	56	84
潤泰全球	7	7	13	9	9
本業	12	6	-2	9	5
潤弘	2	2	2	3	2
旭展+百益(商場)	3	2	4	5	3
其他轉投資	2	2	1	3	2
大潤發	8	9	70	32	1
所得稅	-1	-2	-23	-18	-3



潤泰創新淨值走勢圖



1. 公司簡介
2. 財務概況
- 3. 營建事業**
4. 壽險事業
5. 環保、水泥事業
6. 未來展望

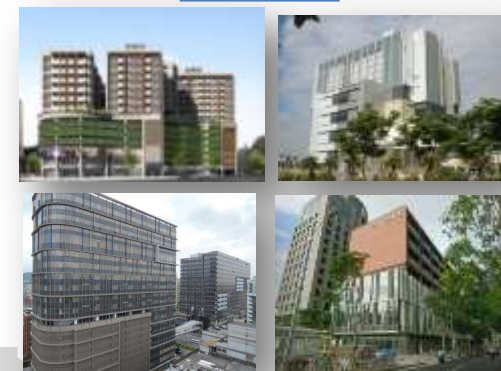
建設開發

商用不動產

建設開發



商用不動產



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 2,387坪

銷售中

合建分屋

5北投奇岩

基地面積 514坪
建築面積 2,376坪

Q1完售

合建分屋

9潤泰鼎峯

基地面積 817坪
建築面積 6,608坪
潤泰可售 2,547坪

銷售中

購地自建

2潤泰峰盛

基地面積 1,148坪
建築面積 10,207坪
潤泰可售 1,490坪

銷售中

合建分屋

6潤泰禮仁

基地面積 214坪
建築面積 1,266坪

Q1完售

合建分屋

10潤泰央北

基地面積 1,678坪
建築面積 9,076坪
潤泰可售 4,627坪

近期推案

購地自建

3潤泰敦峰

基地面積 1,344坪
建築面積 9,022坪
潤泰可售 7,539坪

銷售中

合建分屋

7潤泰雙子星

基地面積 561坪
建築面積 4,853坪

Q1完售

合建分屋

11三重五穀王段-A

基地面積 2,829坪
建築面積17,958坪
潤泰可售 8,217坪

購地自建

4南港玉成

基地面積 1,599坪
建築面積 17,842坪
可售辦公室 15,810坪

合建分屋

8潤泰峰匯

基地面積 1,735坪
建築面積 11,003坪
潤泰可售 4,400坪

銷售中

合建分屋

12三重五穀王段-B

基地面積 1,064坪
建築面積 6,593坪
潤泰可售 2,748坪



合建分屋

13板橋江翠段-A

基地面積 1,500坪
建築面積 9,978坪
潤泰可售 5,123坪

近期推案

合建分屋



14北投大同街

基地面積 468坪
建築面積 3,559坪
潤泰可售 1,146坪

合建分屋

15北投軟橋段

基地面積 1,060坪
建築面積 4,805坪
潤泰可售 2,137坪

合建分屋

16臥龍街海砂都更

基地面積 652坪
建築面積 5,626坪
潤泰可售 1,880坪

海砂屋重建已進駐工地



政府聯開

17潤泰京采

基地面積 2,470坪
建築面積 22,898坪
潤泰可售 309坪

銷售中

政府聯開

18三重站聯開案

基地面積 3,060坪
可售面積 30,674坪

潤泰可售權配待協調



公辦都更

19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

近期推案

公辦都更

20南海段

基地面積 1,628坪
建築面積 10,200坪
潤泰可售 2,100坪

公辦都更

21.南港之心(商三特)

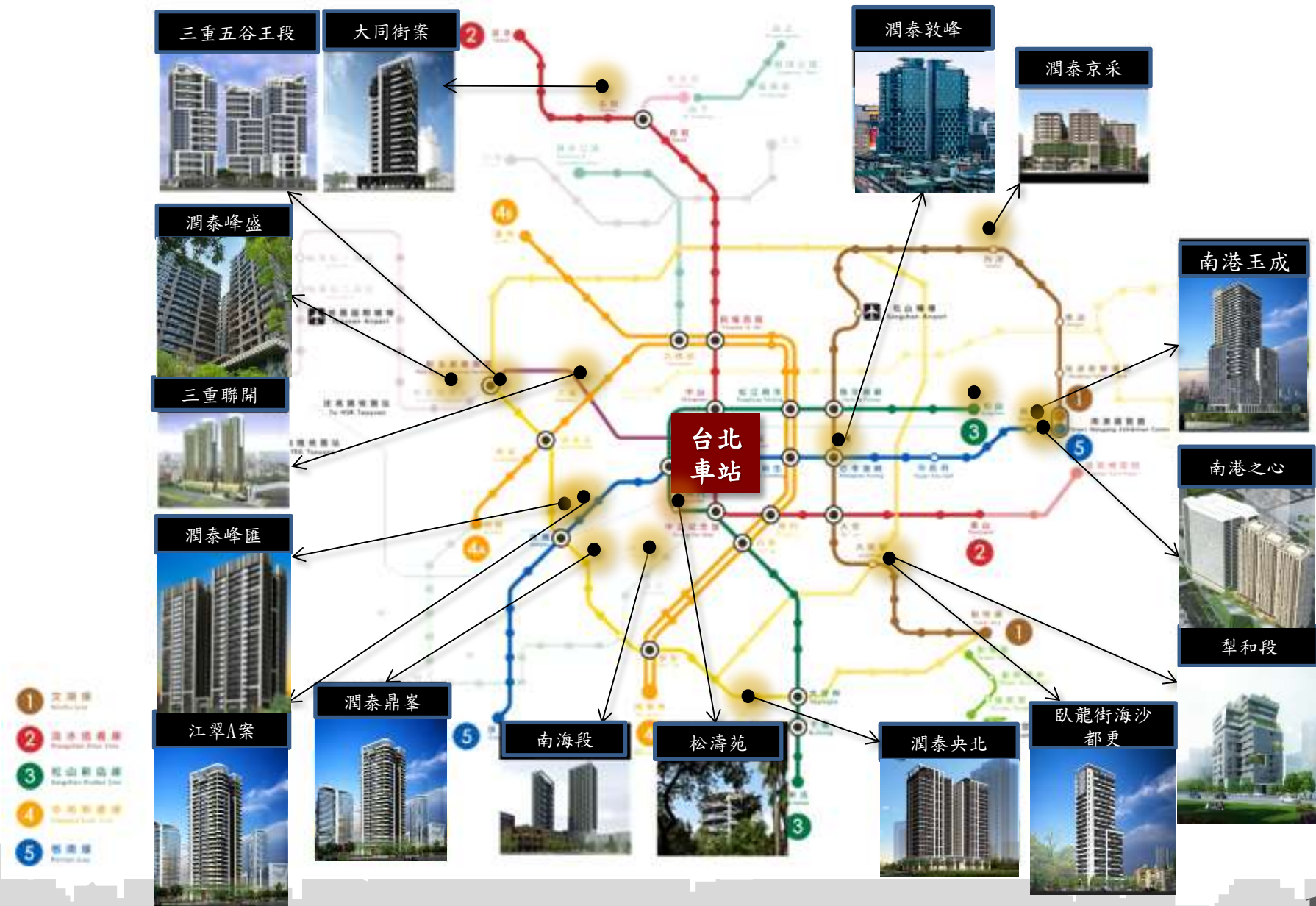
基地面積 7,879坪
建築面積 99,900坪
潤泰可售預計35,000坪

潤泰創新可售面積合計約 **108,725**坪



潤泰創新開發可售面積合計約 20,210坪

推案位置圖



推案時間表



推案別	進度	預計完工入帳年度						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1、松濤苑	完工可售	●	●	●	●			
2、潤泰京采(內湖站)	完工可售	●						
3、潤泰峰盛(新莊副都心)	完工可售	●						
4、潤泰敦峰(敦化段)	完工比例95%	●	●	●				
5、潤泰峰匯	完工比例35%	預售	●					
6、潤泰鼎峯	完工比例7%	預售		●				
7、潤泰央北	已取得建照	預售			●			
8、犁和段公辦都更	已取得建照			●	●			
9、板橋江翠段-A	規劃作業中			●	●			
10、青田街案	規劃作業中			●	●			
11、MRT三重站聯開案	已取得建照				●	●		
12、臥龍街海砂都更案	已取得建照				●	●		
13、三重五谷王段A案	規劃作業中				●	●		
14、三重五谷王段B案	已取得建照				●	●		
15、南港玉成段	規劃作業中					●		
16、北投軟橋段	規劃作業中					●	●	
17、南海段公辦都更	規劃作業中					●	●	
18、南港之心公辦都更	規劃作業中						●	●
19、北投大同街案	規劃作業中							●

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



SOHO事務所-潤泰京采 潤泰峰盛-新莊副都心



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

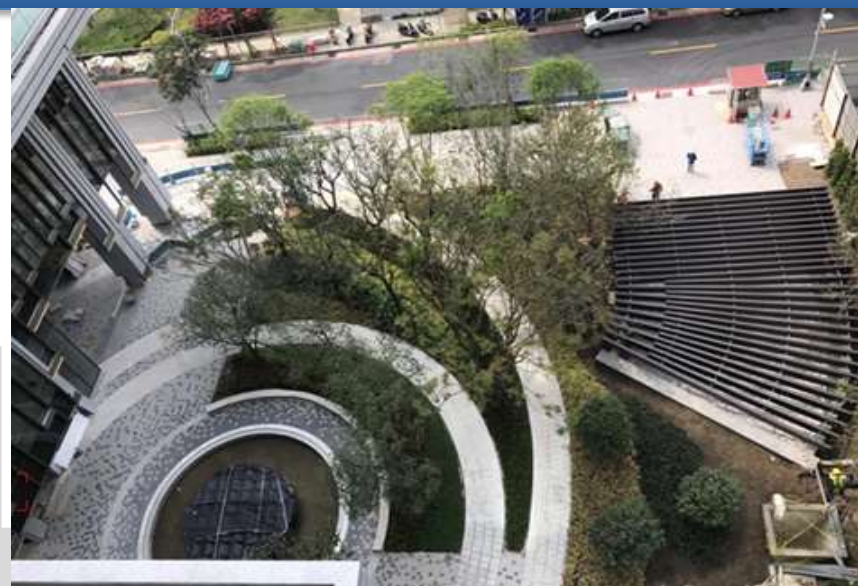
●潤泰京采(內湖捷運站)

完工可售



總面積	23,451.58 坪
分區使用	交通用地
潤泰分配	114戶SOHO族辦公室 2樓商場 容積停車場2~4樓共188個車位 法定停車場B2~B3共82個車位
潤泰分配 總坪數	8,750.74坪

●潤泰峰盛(新莊副都心)



外觀透視參考圖



- 基地位置:台北市松山區市民大道四段51號旁
- 基地面積:約1,344坪
- 使用分區:住三&住三之一
- 規劃樓層:23樓/地下3樓
- 規劃高度:1樓挑高4.2M/2樓以上3.5M
- 規劃戶數:82戶
- 規劃車位:185車
- 規劃坪數:82-84坪、98-100坪

目前完工95%

目前施工照片-1



目前施工照片-2



交誼廳



溫水游泳池



●潤泰峰匯(子公司潤泰創新開發)



- 基地位置:新北市板橋區華江一路與華江七路交叉口
- 基地面積:約1,735.42坪
- 使用分區:第二種住宅區
- 規劃樓層:23樓/地下3樓
- 規劃高度:總樓高83.8米/1樓挑高6M/2樓以上3.5M
- 規劃戶數:220戶
- 規劃車位:256車
- 規劃坪數:27坪、40-43坪、50-55坪

預售中
目前完工35%

目前施工照片



●潤泰鼎峯



- 基地位置:新北市板橋區民生路二段
- 基地面積:約817.36坪
- 使用分區:住宅區
- 規劃樓層:27樓/地下4樓
- 規劃戶數:137戶
- 規劃車位:149車
- 規劃坪數:26-46坪、48-61坪

預售中
目前完工7%

目前施工照片



住宅推案-預計推案



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

案名	板橋江翠A案
基地位置	板橋區—江翠一路A區
基本資料	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基地面積：1500坪 ◆ 使用分區：第二種住宅區 ◆ 樓層規劃：22層/地下3層 ◆ 房屋戶數：209戶 ◆ 坪數規劃： <ul style="list-style-type: none"> 住家二房：28坪 住家三房：34~38坪 住家四房：53~62坪 ◆ 車位數量：209車

案名	潤泰央北案
基地位置	新店區—央北二路、斯馨一路口
基本資料	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 基地面積：1678.14坪 ◆ 使用分區：住宅區 ◆ 樓層規劃：20層/地下3層 ◆ 房屋戶數：187戶(店面14戶) ◆ 坪數規劃： <ul style="list-style-type: none"> 住家二房：28~32坪 住家三房：35~41坪 ◆ 車位數量：233車

外觀透視參考圖



外觀透視參考圖



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

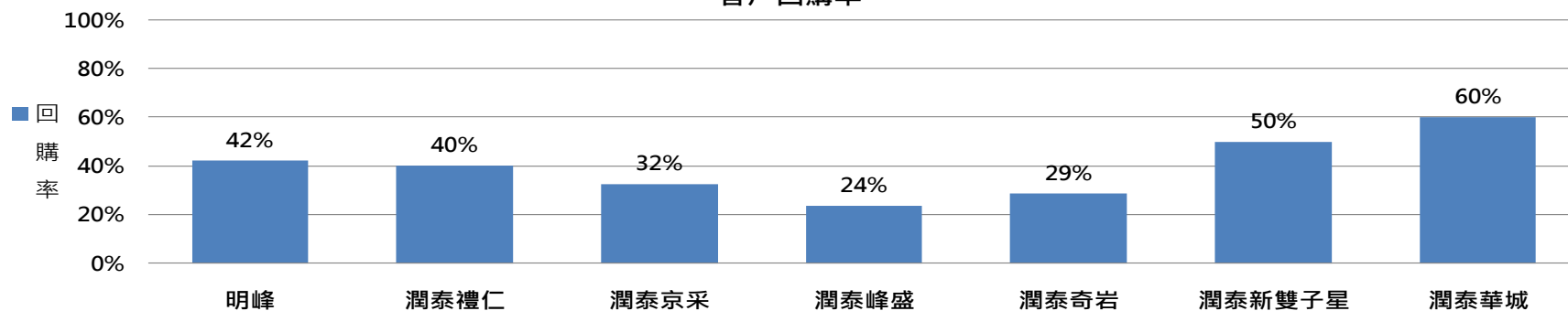
堅持品質—回購率

口碑比廣告有效，以口碑傳遞品牌。
品牌由各項優良品質堆砌而成。

2019/11/22

案名	明峰	潤泰禮仁	潤泰京采	潤泰峰盛	潤泰奇岩	潤泰新雙子星	潤泰華城	
建物外觀								合計
銷售戶(已售)(a)	50戶	10戶	114戶	140戶	14戶	24戶	15戶	367戶
一般客戶購買	29組	6組	77組	107組	10組	12組	6組	247組
舊客戶回購(b)	21組	4組	37組	33組	4組	12組	9組	120組
舊客戶回購率(b/a)	42%	40%	32%	24%	29%	50%	60%	33%

客戶回購率



結構安全

生命無法重來 好房子照顧人



20年防水保固

防水保固20年 潤泰做到了



隔熱砂漿/隔音地坪

隔熱隔音最講究 舒適度再升級

隔音地坪 帶給您一個寧靜

降低外在噪音最高可達21分貝

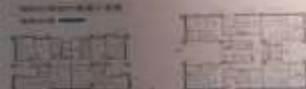
潤泰研發的雙層隔聲地磚，結合高品質吸音材料與特殊結構，能吸收噪音，阻隔噪音傳播，有效降低噪音，提高居住品質。



隔熱砂漿 節能隔熱又省錢

室內有效降溫3°C

潤泰研發的隔熱砂漿，能吸收熱能，降低室內溫度，有效降低空調負荷，節省能源，提高居住品質。



防洪、防延燒設計

安全不能有萬一 風險與危險潤泰想更多 您的家我們守護

防洪工程 預防水災
防洪牆
高於標準1.5公尺的設計



樓梯安全設計 安全不遺漏
逃生梯和正壓設計
防煙樓梯梯門，守護人身安全



專業防火設計
防煙火警設計，專業專家團隊
打造堅強的防火安全門戶



智慧管理



四大說明會/房屋健檢

潤泰12大服務 一輩子的安心

千言萬語 不如一棟房子會照顧你

依工程進度主動邀請客人參加四大說明會，交屋後提供快速高品質的售後服務，客戶需求反應在第一線，成就居住一辈子的家。

雙向溝通服務

- 1 鄰里說明會
- 2 四大說明會
- 3 四大參觀
- 4 CCTV遠端監視系統
- 5 運更設計

社區維護服務

- 6 社區安全巡邏
- 7 防災指揮中心

安心住家服務

- 8 樂好DIY
- 9 0800客服热线
- 10 網路交流平臺
- 11 住宅能源管理服務
- 12 房屋健康檢查

商用不動產-松山站前商場



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

CITY LINK

基地面積	484.30 坪
使用分區	商三
樓層	1樓：一般零售業 2~3樓：餐飲業 (4~7樓：SOHO辦公室)
商場戶數規劃	10戶
地上權租期	70年(2013年起)





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	3,562坪
2. 飯店 (國賓飯店)	4,255坪
3. 辦公室	23,621坪



商用不動產-南港BOT

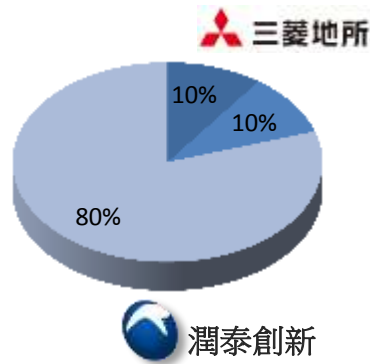


南港車站BOT：租期52年 (至民國154年)

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	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:2014/12 日本三菱地所再加碼10%搶攻南港商用不動產之未來商機



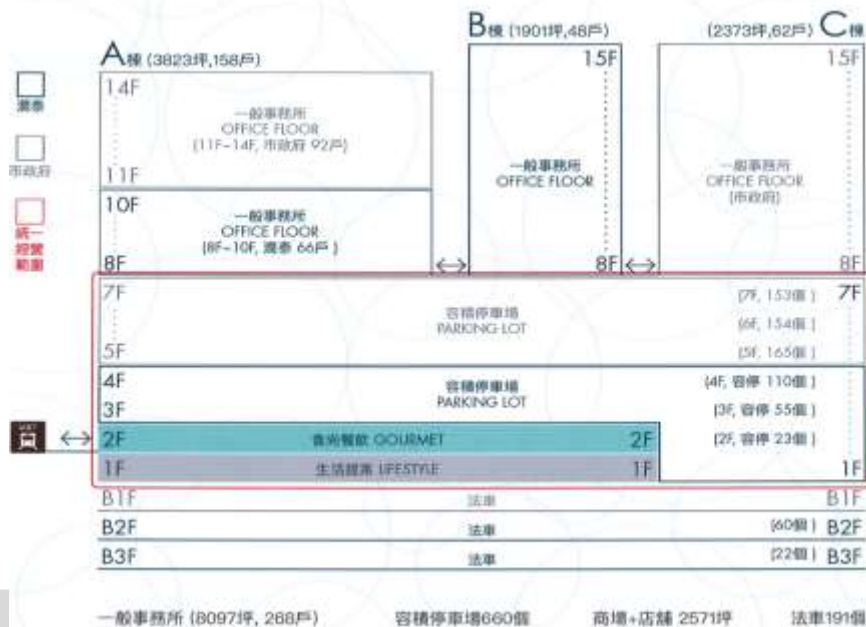
商用不動產- 內湖捷運站商場



CITY LINK NEI JUHU

一樓商場：專有面積 707.85坪
公設面積 420.42坪
出租面積合計約 1,128.27坪

二樓商場：專有面積 757.7坪
公設面積 477.43坪
出租面積合計約 1,235.13坪





松山站前店外觀



WIRED TOKYO-咖啡吧



書店一隅



WIRED TOKYO-餐廳

TSUTAYA BOOKSTORE

- 集團旗下第一間TSUTAYA BOOKSTORE於2017/11/24於松山站前商場開幕。



室外寵物友善區 31

加盟事業- TSUTAYA BOOKSTORE(內湖店)



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



內湖店外觀



書店一隅



WIRED CHAYA-座位區



WIRED CHAYA-吧檯



WIRED CHAYA-座位區 32

TSUTAYA BOOKSTORE

旗下第二間TSUTAYA BOOKSTORE於
2018/03/29於內湖捷運站商場開幕。

加盟事業- TSUTAYA BOOKSTORE(南港店)



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



南港店外觀



書店一隅



WIRED CHAYA



書店親子空間

TSUTAYA BOOKSTORE

• 旗下第三間TSUTAYA BOOKSTORE於2019/12/06於南港CITYLINK商場開幕。



書店吧檯區

南港區南港段二小段671-6 地號等52 筆 土地-公辦都更案



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

交通
轉運站

1,729坪

國際
會展
中心

5,407坪

辦公
空間

61,170坪

生技
新創

3,885坪

商場

3,539坪

全齡
住宅

38,073坪

立體
空橋

投資投入300億的資金，創造737億的價值



南港車站

都更獎勵：50%
總樓地板面積：113,978坪
市府可取得7,952坪
台鐵可取得50,960坪
創造辦公人口近11,200人
居住人口近3,800人

南港之心住宅外觀透視圖

住宅透視



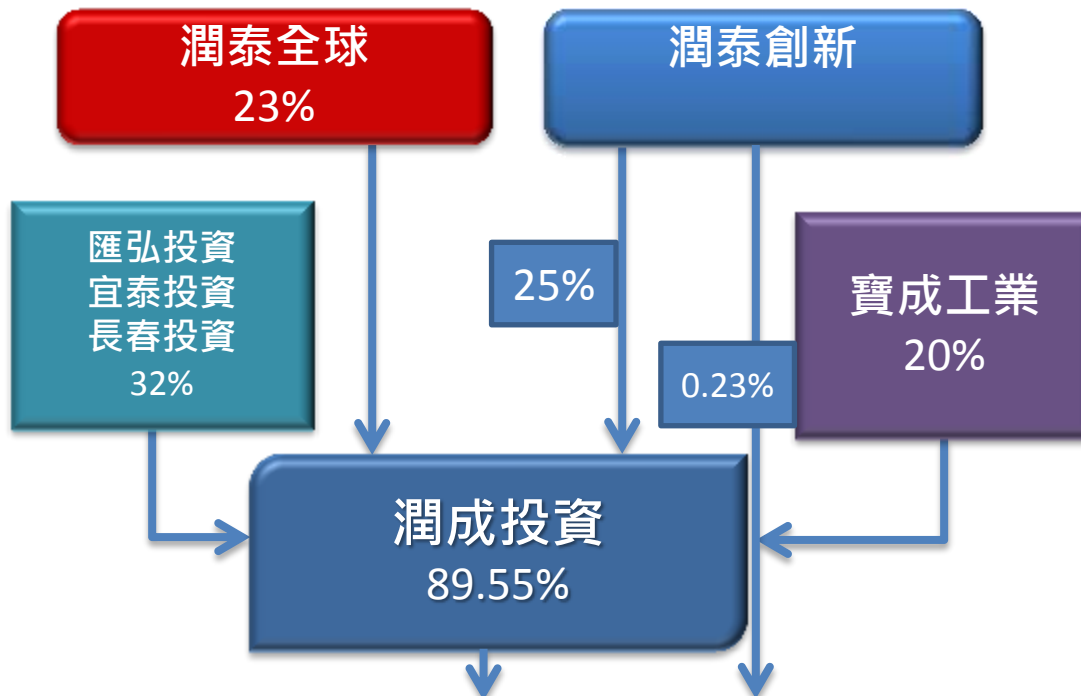
商辦-南港玉成段



案名	南港玉成段
基地位置	南港區玉成段0279地號
基本資料	<ul style="list-style-type: none">◆ 基地面積：20,027坪◆ 使用分區：台北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案特定商業區(一)◆ 樓層規劃：27層/地下五層◆ 規劃戶數：辦公室123戶， 店鋪:1戶◆ 坪數規劃： 78坪、86坪、116坪及137坪◆ 車位數量：330車

1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
- 4. 壽險事業**
5. 環保、水泥事業
6. 未來展望





南山人壽

2019/09/30

股本：1,279億元

股東權益：3,738億元

截至2019/09/30潤泰創新綜合持股 25%

直接投資南山相關資訊

- 持股比例：0.23%
- 2019Q3投資收益：39,576千元
- 2019Q3持有股數：29,670仟股

資料來源：潤泰創新2019Q3財報

轉投資潤成相關資訊

- 持股比例：25%
- 2019Q3投資收益：8,400,804千元
- 2019Q3持有股數：4,414,750仟股

資料來源：潤泰創新2019Q3財報

南山人壽基本資訊

- 已發行股數：12,796,450仟股
- 權益總計：373,765,406千元
- 股權淨值：29.21元

資料來源：南山人壽2019Q3財報



南山人壽

單位：新台幣佰萬元

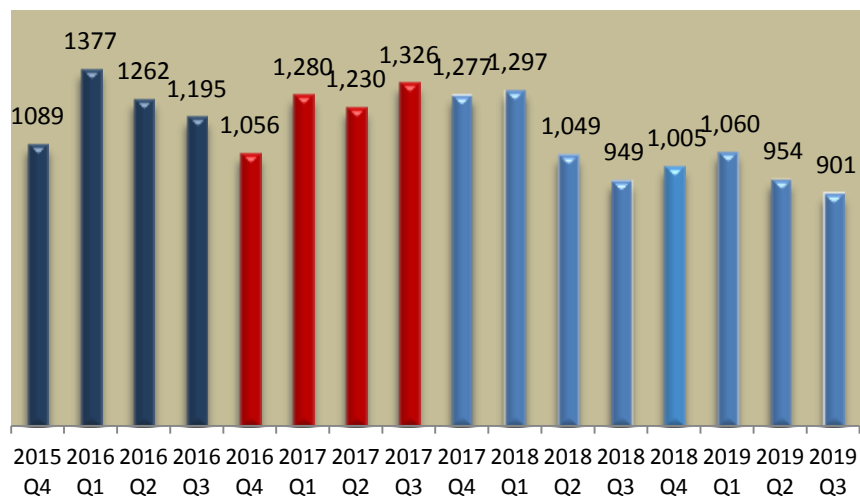
項目	2018/1/1- 2018/9/30	2019/1/1- 2019/9/30	變動%
新契約保費	147,033	143,642	-2.31%
營業收入	492,392	495,986	0.73%
稅前(損)益	25,599	45,480	77.66%
稅後(損)益	23,771	38,726	62.91%
EPS(元)	2.11	3.28	55.45%

資料來源：南山人壽2018及2019年1~9月之「自結」營運報告。

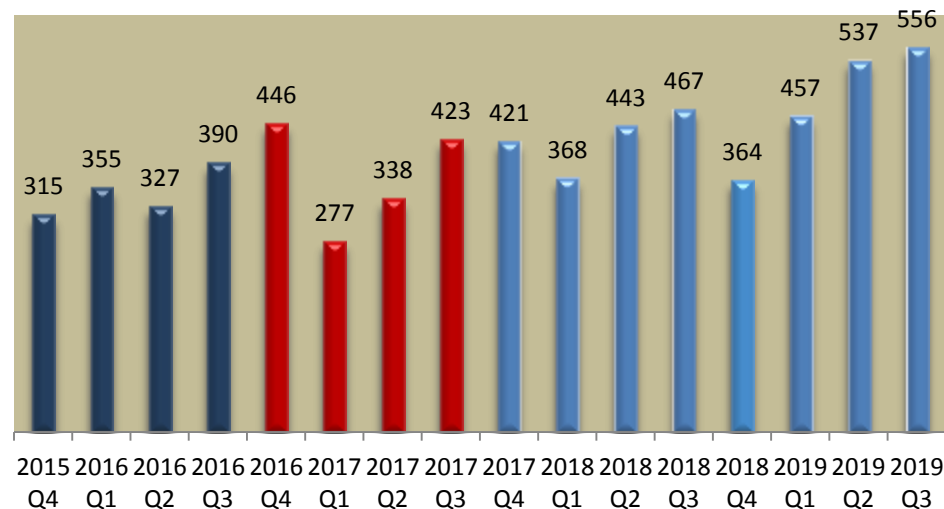


南山人壽

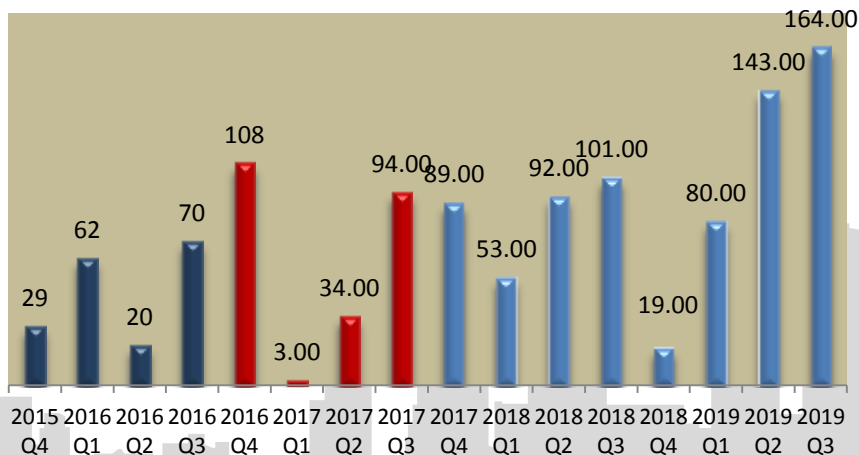
保費收入(億元)



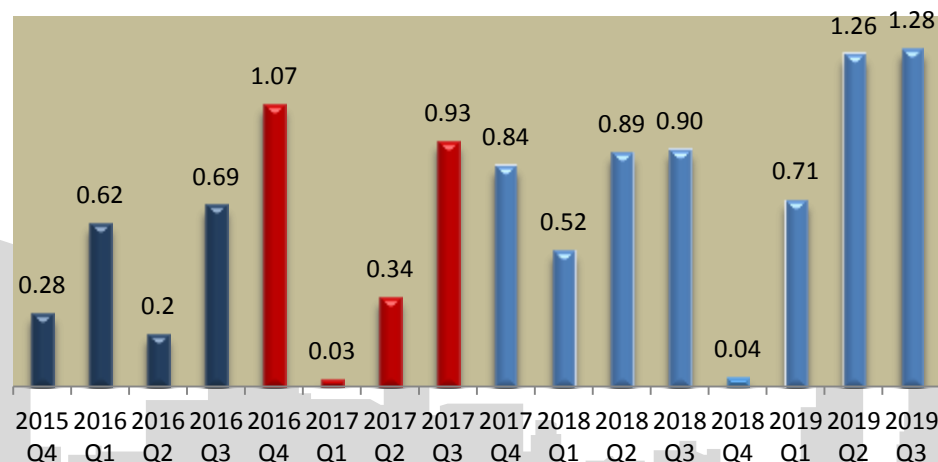
淨投資損益(億元)



淨利(億元)



EPS(元)



1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 壽險事業
- 5. 營造、環保、水泥事業**
6. 未來展望



潤弘精密工程事業股份有限公司



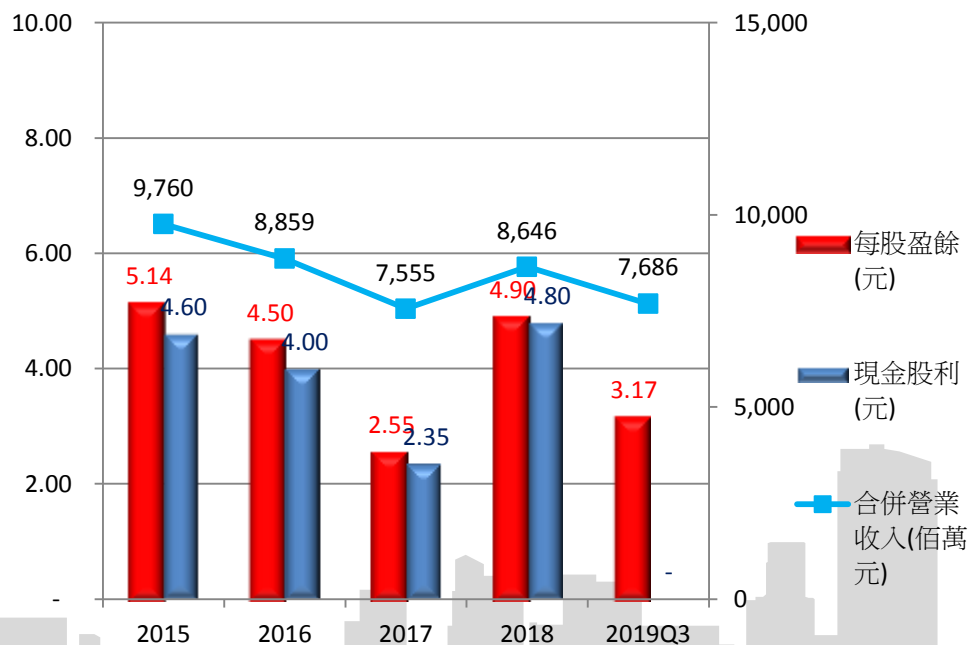
日友環保科技股份有限公司



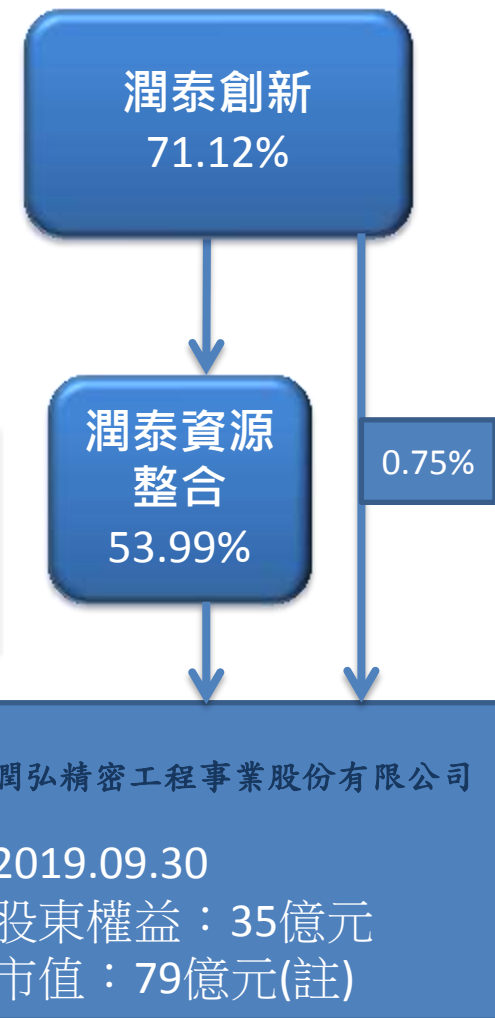
潤泰精密材料股份有限公司
RUENTEX MATERIALS Co., Ltd.

基本資料

公司名稱	潤弘精密工程事業股份有限公司
上市時間	2010/03/26
實收資本額	1,350,000,000元(截至2019/09/30)
主要營業項目	1.土木泥作建築工程、機電系統工程、預鑄牆板及柱筋工程之設計施工 2.建築材料施作及買賣



資料來源：公開資訊觀測站；證券交易所網站
註：2019/11/30 市值係依當日收盤價每股58.9元計算。



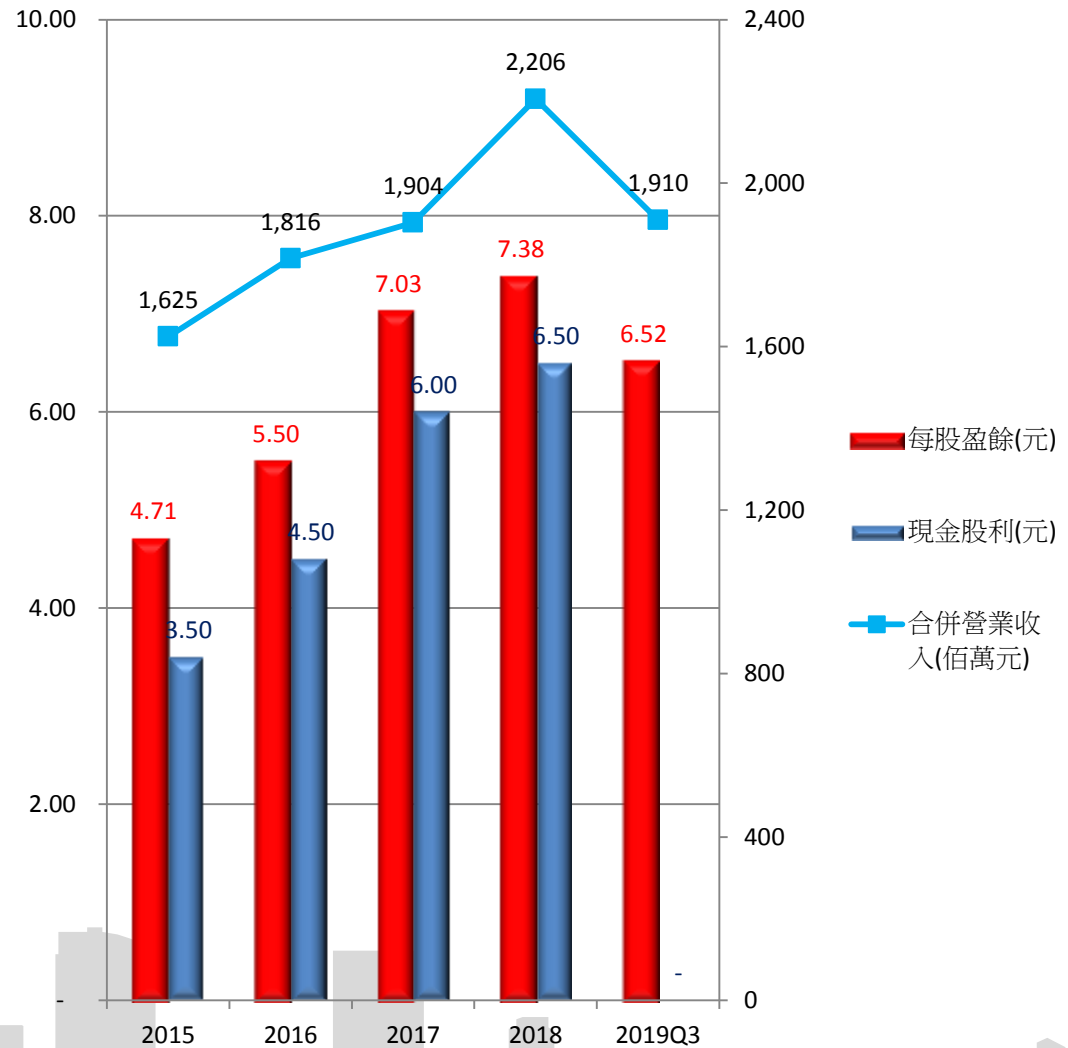
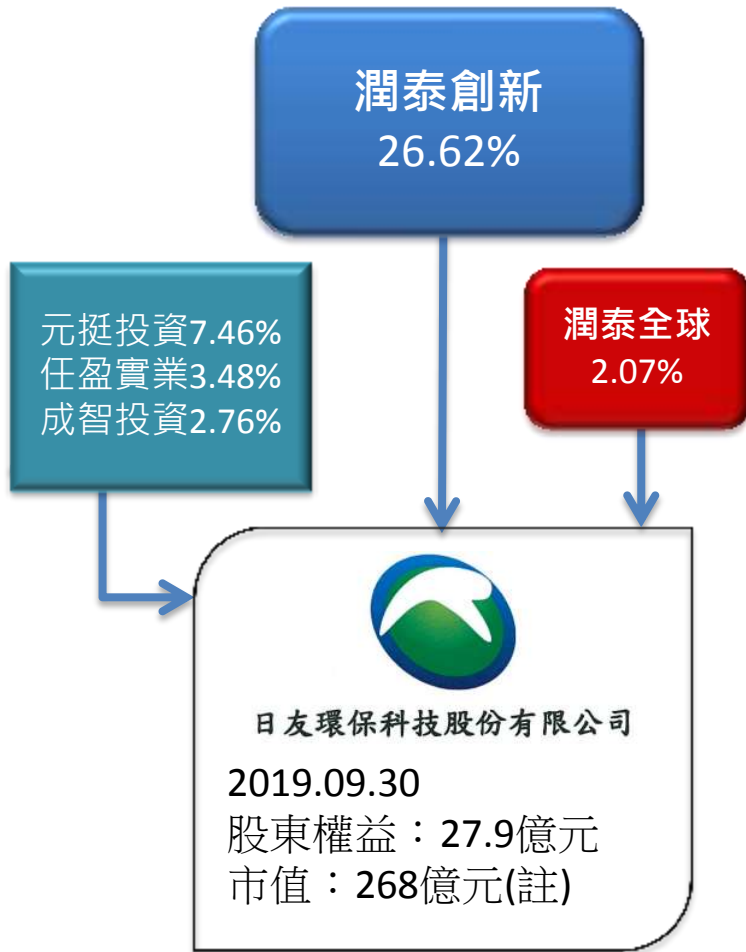


基本資料

公司名稱	日友環保科技股份有限公司
上市時間	2015/03/23
實收資本額	1,115,000,000元(截至2019/09/30)
主要營業項目	1.生物醫療事業廢棄物焚化處理 2.事業廢棄物焚化、物化及固化處理 3.事業廢棄物固化後掩埋 4.小型焚化爐設計、規劃及建造 5.承攬興建焚化廠或掩埋場

- 台灣據點：雲林廠、彰濱廠
- 大陸據點：北京、、江蘇宿遷及江陰、河北廊坊、山西運城等。
- 未來規劃：將持續轉投資大陸各省之新設危險廢物綜合處置中心。

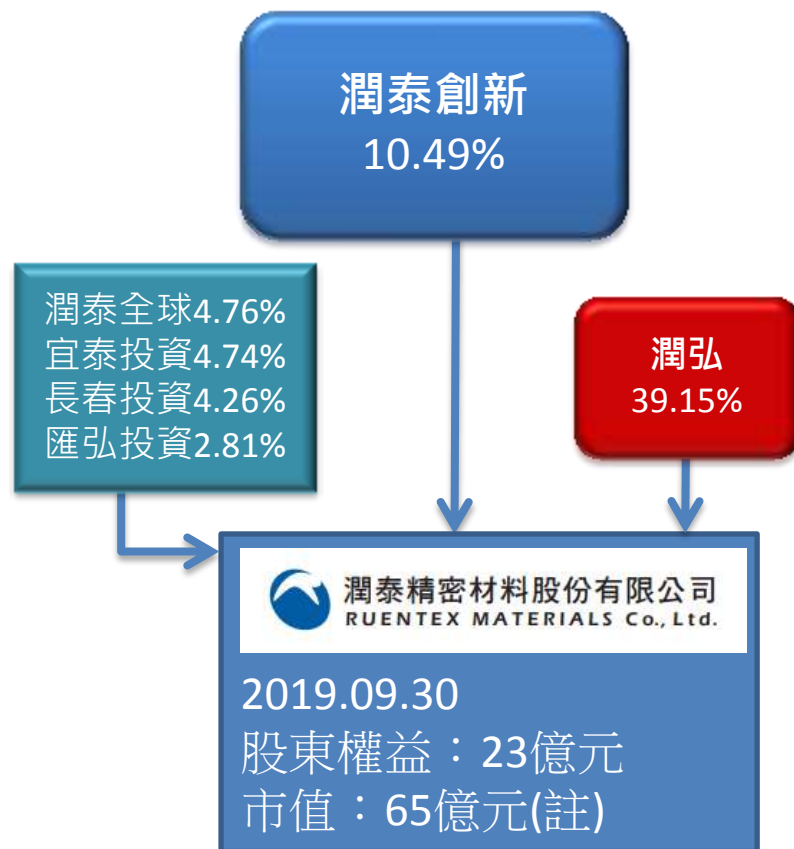
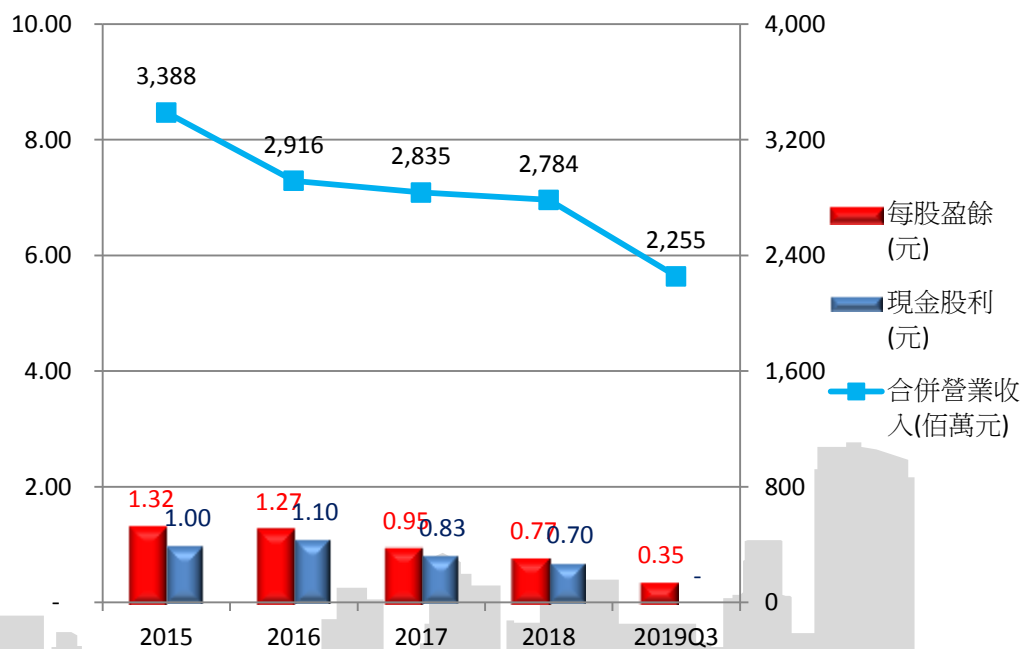




資料來源：公開資訊觀測站；證券交易所網站
註：2019/11/30 市值係依當日收盤價每股241元計算。

基本資料

公司名稱	潤泰精密材料股份有限公司
上市時間	2015/07/13
實收資本額	1,500,000,000元(截至2019/09/30)
主要營業項目	1.水泥產品製造及銷售 2.預拌式泥作材料等建築材料之開發,製造與銷售



資料來源：公開資訊觀測站；證券交易所網站
註：2019/11/30 市值係依當日收盤價每股30.8元計算。

1. 公司簡介
2. 財務概況
3. 營建事業
4. 壽險事業
5. 環保、水泥事業



6. 未來展望



1. 營建事業

- a. 維護品牌、創造價格。
- b. 持續整合交通樞紐、精華地段合建案。
- c. 商用不動產長期穩定獲利。

2. CITYLINK商場

- a. 南港及松山店營業額穩定成長。
- b. 持續評估新店址，增加CITYLINK店數。

3. 壽險事業

- a. 南山人壽最近三年度市佔率皆達15%。
- b. 保費收入及營業收入皆穩定成長中。



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

