



**統一綜合證券股份有限公司等包銷三地開發地產股份有限公司
113年度現金增資普通股股票銷售辦法公告(股票代號：1438)
(本案係採預扣價款，投資人申購前應審慎評估)**

統一綜合證券股份有限公司等包銷三地開發地產股份有限公司 113 年度現金增資普通股股票 2,000 仟股，其中 10% 計 200 仟股由證券承銷商自行認購，其餘 90% 計 1,800 仟股以公開申購配售方式銷售，承銷契約之副本業經報奉中華民國證券商業同業公會備查在案。茲將銷售辦法公告於後：

一、承銷商名稱、地址、自行認購股數及公開申購配售股數：

承銷商名稱	地 址	自行認購股數(仟股)	公開申購配售股數(仟股)	合計(仟股)
統一綜合證券股份有限公司	台北市東興路 8 號 1 樓	118	1,487	1,605
美好證券股份有限公司	台北市民生東路二段 174、176 號 4 樓	19	71	90
國泰綜合證券股份有限公司	台北市中山區樂群路 3 號 128 號 5 樓	19	71	90
群益金鼎證券股份有限公司	台北市松山區民生東路三段 156 號 11 樓	19	71	90
合作金庫證券股份有限公司	台北市松山區長安東路二段 225 號 C 棟 6 樓	5	20	25
致和證券股份有限公司	台南市北區西門路三段 10 號	5	20	25
臺灣土地銀行股份有限公司	台北市中正區延平南路 81 號	5	20	25
德信綜合證券股份有限公司	台北市新生南路一段 50 號 3 樓	5	20	25
元富證券股份有限公司	台北市敦化南路二段 97 號 22 樓	5	20	25
合計		200	1,800	2,000

二、銷售價格：每股新台幣 50.00 元(每股面額新台幣 10 元整)。

三、申購數量：每人限購 1 單位，每單位 1 仟股(若超過 1 單位，即全數取消申購資格)。

四、投資人資格及事前辦理事項：

- (一)應為中華民國國民。
- (二)應於往來證券經紀商開立交易戶、款項撥撥銀行帳戶及集中保管帳戶。
- (三)應洽往來證券經紀商辦理與指定之銀行簽訂委託書，同意銀行未來自動執行扣繳申購處理費 20 元、中籤通知郵寄工本費 50 元及認購價款之手續。

五、申購期間、申購手續及申購時應注意事項：

- (一)申購期間：自 113 年 12 月 17 日起至 113 年 12 月 19 日止；申購處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費繳存往來銀行截止日為 113 年 12 月 19 日；預扣價款扣繳日為 113 年 12 月 20 日(扣款時點以銀行實際作業為準)；預扣認購價款、申購處理費及中籤通知郵寄工本費解交日為 113 年 12 月 24 日。
- (二)申購方式：於申購期間內之營業日，每日上午 9 時至下午 2 時，以以下方式申購(除申購截止日外，申購人於申購期間內當日下午 2 時後始完成委託者，視為次一營業日之申購委託)。
1. 電話申購：投資人可電話向往來經紀商業務人員下單申購並由其代填申購，故雖未親自填寫，但視同同意申購委託書所載各款要項。
2. 當面或網路申購：投資人應確實填寫申購委託書各項資料並簽名或蓋章，至往來經紀商當面向業務人員或網路申購，惟採網路申購時，申購者需自負其失誤風險，故申購人宜於網路申購後電話洽收件經紀商業務人員，以確保經紀商收到申購委託書。
3. 申購人向證券經紀商投件申購後，不得撤回或更改申購委託書；中籤後不能放棄認購及要求退還價款，申購前應審慎評估。
- (三)每件公開申購抽籤案件，每位申購人僅能向一家證券經紀商辦理申購，且以申購一件為限，每件申購處理費 20 元。重複申購者將被列為不合格件，取消申購資格。
- (四)申購人申購時，需確認認購截止日銀行存款餘額應有申購處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計金額供銀行執行扣款。如有數個有價證券承銷案於同一天截止申購，當申購人投件參與其中一個以上案件時，銀行存款之扣款應以所申購各案有價證券處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計總額為準，否則全數為不合格件。
- (五)為便於申購人查閱投件是否已被接受為合格件，收件經紀商於申購期間，每日將截至前一日止之初步合格及不合格申購資料(此時尚未驗證重複件，亦尚未執行款項扣繳)備置於營業廳，以供申購人查閱。
- (六)申購人申購後，往來銀行於扣繳日 113 年 12 月 20 日將辦理申購處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費扣繳事宜。如申購人此時銀行存款不足申購處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費三項總計之金額者，將視為不合格件。
- (七)申購人銀行存款不足同時應投保保證金、投標處理費、得標價款、得標手續費、申購處理費、申購認購價款、中籤通知郵寄工本費及交易市場之交割價款時，應以交割價款為優先，次為得標價款及得標手續費，再為申購處理費、申購認購價款及中籤通知郵寄工本費，最後為投保保證金及投標處理費。
- (八)申購人之申購投件一旦被列為不合格件，則將取消申購資格，經紀商應於公開抽籤日次一營業日(113 年 12 月 24 日)上午 10 點前，依證交所電腦資料，指示往來銀行併同未中籤之申購人之退款作業，中籤通知郵寄工本費及申購有價證券價款均不計利息予以退回，惟申購處理費不予退回。
- (九)承銷商辦理有價證券募集不成，申購人參加申購之處理費不予退還。

六、銷售處理方式及抽籤時間：

- (一)相關作業請參考「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」。
- (二)證交所將於抽籤前，就銀行存款不足無法如期扣繳申購處理費、認購價款、中籤通知郵寄工本費之合計金額及重複申購之資料予以剔除。重複申購者已扣繳之處理費不予退還，並由承銷商於承銷期間截止後一週內以掛號函件通知申購人。
- (三)如申購數量超過銷售數量時，則於 113 年 12 月 23 日上午 9 時起在臺灣證券交易所電腦抽籤室(台北市信義路五段七號十樓)，以公開方式合格辦理電腦抽籤作業抽出中籤人，其方式依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」辦理，由證交所邀請發行公司代表出席監督。

七、有價證券發放及中籤查詢：

- (一)可參加公開抽籤之合格清冊，將併同不合格清冊，於承銷公告所訂公開抽籤日，備置於收件經紀商(限所受申購部分、台灣證券交易所股份有限公司及主辦承銷商營業處所)，以供申購人查閱。
- (二)由承銷商於公開抽籤日次二日(二日內)以限時掛號寄發中籤通知及公開說明書等。
- (三)申購人得向原投件證券經紀商查詢中籤資料。

八、經中籤後不能放棄認購及要求退還價款，申購前應審慎評估。

九、未中籤人之退款作業：證券經紀商於公開抽籤日次一營業日(113 年 12 月 24 日)上午 10 點前，依證交所電腦資料，指示往來銀行將未中籤之申購人之中籤通知郵寄工本費及申購有價證券價款均不計利息予以退回，惟申購處理費不予退回。

十、中籤人認購之有價證券，將依中籤通知書上所訂撥入日期，由集保公司直接撥入申購人集保帳戶，於 113 年 12 月 31 日上市(實際上市日期以發行公司及台灣證券交易所公告為準)。如因發行公司之事由致延後掛牌時，承銷商應通知投資人並提醒投資人至公開資訊觀測站(網址：<http://mops.twse.com.tw>)查詢相關公告。

十一、有關三地開發地產股份有限公司之財務及營運情形已詳載於公開說明書，請於本案承銷公告刊登後至公開資訊觀測站(網址：<http://mops.twse.com.tw>)→基本資料(電子書)，或承銷商網站查詢：

統一綜合證券股份有限公司	http://www.pscnet.com.tw
美好證券股份有限公司	https://goodfinance.com.tw
國泰綜合證券股份有限公司	https://www.ibfs.com.tw
群益金鼎證券股份有限公司	https://www.capital.com.tw
合作金庫證券股份有限公司	https://www.tcfhc-sec.com.tw
致和證券股份有限公司	https://www.wintan.com.tw
臺灣土地銀行股份有限公司	https://stock.landbank.com.tw
德信綜合證券股份有限公司	https://www.rsc.com.tw
元富證券股份有限公司	https://www.masterlink.com.tw

或來函附回郵 41 元之中型信封洽三地開發地產股份有限公司股務代理機構中國信託商業銀行股務代理部(台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓)索取。

十二、申購人申購時，應詳閱本公告財務資料、申購辦法及公開說明書，以免發生誤會或錯誤。如欲知其他財務資料可參閱發行公司網址 (<http://www.sandirealestate.com.tw>)。

十三、財務報告如有不實，應由發行公司及簽證會計師依法負責。

十四、特別注意事項：

- (一)認購人於認購後、有價證券發售前死亡者，其繼承人領取時，應憑原認購人死亡證明書、繼承人之國民身分證正本(未滿十四歲之未成年人，得以戶口名簿正本及法定代理人國民身分證正本代之)、繼承系統表、戶籍謄本(全戶及分戶)、繼承人印鑑證明(未滿十八歲應加法定代理人印鑑證明)、遺產稅證明書，繼承人中有拋棄繼承者應另附法院備查之有價證券繼承拋棄同意書及其他有關文件辦理。
- (二)申購人有下列各款情事之一者，經紀商不得受託申購，已受理者應予剔除：
1. 於委託申購之經紀商未開立交易戶、款項撥撥銀行帳戶或集中保管帳戶者。
2. 未與經紀商指定之往來銀行就公開申購相關款項扣繳事宜簽訂委託契約書。
3. 未於規定期限內申購者。
4. 申購委託書填寫之各項資料未經妥安或資料不實者。
5. 申購委託書未經簽名或蓋章者，惟電話或網路委託者不在此限。
6. 申購人款項撥撥銀行帳戶之存款餘額，低於處理費 20 元、中籤通知郵寄工本費 50 元與所申購有價證券認購價款之合計金額者。
7. 利用或冒用他人名義申購者。
- (三)本次參與有價證券承銷申購之人，於中籤後發現有違反前述第一、(二)項之規定，經取消其認購資格者，其已扣繳認購有價證券價款應予退還；但已扣繳之申購處理費及中籤通知郵寄工本費不予退還。
- (四)前項經取消認購資格之認購人及經取消認購資格之繼承人，欲要求退還已繳款項時，應憑認購人或繼承人國民身分證正本(法人為營利事業登記證明文件，未滿十四歲之未成年人，得以戶口名簿正本及法定代理人國民身分證正本代之)，洽原投件證券經紀商辦理。
- (五)申購人可以影印或自行印製規格尺寸相當之申購委託書。
- (六)申購人不得冒用或利用他人名義或偽編國民身分證號碼參與。證券商發現有冒用、利用他人名義或偽編國民身分證號碼參與有價證券申購者，應取消其參與申購資格，處理費用不予退還；已認購者取消其認購資格；其已繳款項，不予退還。
- (七)若於中籤後發現有中籤人未開立或事後註銷交易戶或款項撥撥銀行帳戶或集中保管帳戶情事，致後續作業無法執行者，將取消其申購資格。
- (八)證券交易市場如因天然災害或其他原因致集中交易市場休市時，有關申購截止日、公開抽籤日、處理費、中籤通知郵寄工本費或價款之繳存、扣繳、解交、匯款等作業及其後續作業順延至次一營業日辦理；另如係部份縣市停止上班，考量天災係不可抗力之事由，無法歸責證券商，投資人仍應注意相關之風險。

十五、該股票準上市以後之價格，應由證券市場買賣雙方供需情況決定，承銷商及發行公司不予干涉。

十六、會計師最近三年度及最近期財務資料之查核簽證或核閱意見：

年度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核或核閱意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑登	無保留意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
112 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
113 年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	高鈺倫、陳永祥	無保留意見

十七、股票承銷價格計算書。(如附件一)

十八、律師法律意見書。(如附件二)

十九、證券承銷商評估報告總結意見。(如附件三)

二十、金融監督管理委員會、其委託機構或中華民國證券商業同業公會規定應行揭露事項：詳閱公開說明書。

二十一、其他為保護公益及投資人應補充揭露事項：詳閱公開說明書。

【附件一】股票承銷價格計算書

一、說明

- (一)三地開發地產股份有限公司(以下簡稱三地公司或該公司)額定資本額為新台幣(幣別以下同)3,500,000,000 元，分為 350,000,000 股，每股面額 10 元，採分次發行。目前實收資本額為 912,057,590 元，已發行普通股數計 91,205,759 股。
- (二)三地公司於 113 年 7 月 15 日經董事會決議通過，辦理現金增資發行普通股 20,000,000 股，每股面額 10 元，總金額 1,000,000,000 元，增資後實收資本額將增加至 1,112,057,590 元。
- (三)本次現金增資發行新股除依公司法第 267 條規定，保留發行新股總數 10% 之股份，計 2,000,000 股由三地公司員工承購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總數之 10%，計 2,000,000 股採公開申購配售方式，洽承銷商辦理承銷，餘發行新股總數之 80%，即 16,000,000 股由原股東按認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。原股東認購不足 1 股之時零股，得由股東自行在停止過戶日起 5 日內，逕向三地公司股務代理機構辦理併湊。其併湊後不足 1 股之時零股或逾期未申併湊，以及原股東、員工放棄認購或認購不足之部分，擬請董事會授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (四)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
- (五)本次現金增資發行新股係採時價發行，原股東、員工、證券承銷商先行保留自行認購部分及本次公開承銷之申購人均按同一價格認購。



統一綜合證券股份有限公司等包銷三地開發地產股份有限公司
113年度現金增資普通股股票銷售辦法公告(股票代號：1438)
(本案係採預扣價款，投資人申購前應審慎評估)

二、三地公司最近三年及最近期度財務資料

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利

單位：新台幣元

年度	項目	每股稅後盈餘(註)	每股股利			
			現金股利	股票股利		合計
				盈餘配股	資本公積	
110年度(111年配發)		0.57	-	-	-	
111年度(112年配發)		5.17	1.00	-	1.00	
112年度(113年配發)		(0.71)	-	-	-	
113年第三季		(1.01)	-	-	-	

註：係按各年度加權平均流通在外股數計算。

資料來源：三地公司各期經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(二)最近期會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值

說明	金額
113年9月30日歸屬於母公司業主之權益	1,766,054仟元
113年9月30日流通在外股數	91,206仟股
113年9月30日每股淨值	19.36元

資料來源：三地公司經會計師核閱之財務報告。

(三)最近三年度及最近期財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近三年度財務資料			113年9月30日
		110年度	111年度	112年度	
流動資產		3,208,438	4,241,006	6,821,726	6,561,168
不動產、廠房及設備		30,569	17,553	318	3,095
無形資產		-	-	-	-
其他資產		2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,374,867
資產總額		5,243,213	8,275,306	10,868,390	10,939,130
流動負債	分配前	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,960,521
	分配後	1,936,294	2,146,782	4,535,622	4,960,521
非流動負債		2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,212,555
負債總額	分配前	4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,173,076
	分配後	4,132,828	6,352,578	9,010,616	9,173,076
歸屬於母公司業主之權益		1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
股本		712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		344,317	674,317	674,317	674,317
保留盈餘	分配前	76,010	427,559	271,399	141,516
	分配後	76,010	336,353	271,399	141,516
其他權益		(22,000)	-	-	-
庫藏股票		-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-
權益總額	分配前	1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
	分配後	1,110,385	1,922,728	1,857,774	1,766,054

註：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

2.簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元，每股盈餘為元

項 目	年 度	最近三年度財務資料			113年9月30日
		110年度	111年度	112年度	
營業收入		12,297	595,265	316,107	1,166,647
營業毛利		6,637	448,141	60,272	275
營業利益		(9,571)	416,623	24,774	(19,115)
營業外收入及支出		39,582	(36,343)	(82,538)	(72,784)
稅前淨利		30,011	380,280	(57,764)	(91,899)
繼續營業單位本期淨利		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
停業單位損失		-	-	-	-
本期淨利(損)		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	-	-
本期綜合損益總額		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於母公司業主		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
綜合損益總額歸屬於非控制權益		-	-	-	-
每股盈餘		0.57	5.17	(0.71)	(1.01)

註：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

三、承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

1.三地公司本次現金增資發行新股業經113年7月15日董事會決議通過辦理，其發行價格之訂定謹依「中華民國證券商業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定，於向金管會申報及除權交易日前五個營業日，皆不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成。並決議本次現金增資之

實際發行價格須因應市場情形之變動，將依「中華民國證券商業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，且其相關條件亦授權董事長視實際發行時客觀環境作必要調整。

2.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。

(二)價格計算之說明

1.三地公司本次現金增資發行新股以113年11月29日為訂價基準日，其於基準日前一個營業日(113年11月28日)、前三個營業日(113年11月26日至113年11月28日)、前五個營業日(113年11月22日至113年11月28日)之普通股收盤價簡單算術平均數分別為56.90元、56.37元及56.44元，取前一個營業日普通股平均收盤價56.90元作為本次現金增資發行新股之參考價格。

2.根據上述參考價格，經主辦承銷商考量市場整體情形，並參酌三地公司之經營績效、未來展望及最近期股價走勢，與三地公司共同議定本次現金增資每股發行價格定為50.00元，高於前述參考價格56.90元之七成。其承銷價格之訂定符合「中華民國證券商業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定，尚屬合理。

【附件二】律師法律意見書

三地開發地產股份有限公司本次募集與發行記名式普通股20,000,000股，每股面額新台幣壹拾元，發行總額新台幣200,000,000元，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，三地開發地產股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

翰辰法律事務所 邱雅文 律師

【附件三】承銷商評估報告總結意見

三地開發地產股份有限公司本次為辦理公開募集現金增資發行新股20,000,000股，每股面額新台幣10元，發行總額新台幣200,000,000元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地瞭解三地開發地產股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，三地開發地產股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

統一綜合證券股份有限公司

負責人：林寬成

承銷部門主管：魏志旭