



三地開發地產股份有限公司
SanDi Properties Co.,Ltd.

股票代號1438

2020年法人說明會簡報資料

2020-12-18



三地開發地產股份有限公司
SanDi Properties Co.,Ltd.

免責聲明

本資料僅供參考，並非本公司營運之完整描述。

內容若涉及預測資訊，本公司不暗示、不聲明亦不保證其內容之正確性或可靠性，使用者應自行判斷與承擔風險。



三地開發地產股份有限公司
SanDi Properties Co.,Ltd.

簡 報 內 容

- ☆ 基 本 資 料
- ☆ 公 司 沿 革
- ☆ 財 務 數 據
- ☆ 經 營 策 略
- ☆ 未 來 願 景

基本資料

1955年設立，1988年奉財政部證券暨期貨管理委員會核准股票正式上市。

實收資本：NT\$1,024,115,180

總發行股數：102,411,518股。

淨值總額：563,858仟元。

股票代號-臺灣證券交易所股份有限公司：1438

公司網站：<http://www.sandirealestate.com.tw>



公司沿革

時 間	重 要 記 事
44~45年	本公司於民國44年10月成立，廠址台中縣豐原市，佔地兩甲餘，資本額新台幣柒佰萬元，由裕台公司與嘉豐織布廠合作經營，首任董事長李崇年先生。於民國45年6月正式開工生產。
55~58年	民國55年於台中縣潭子鄉購地兩甲設分廠。歷經十二、三年經營，紗錠、布廠雖不斷更新，但限於廠地狹小，無法再事擴充，經審慎研究後，決定將豐原總廠出售友聯公司，另在民國58年於桃園縣中壢市新屋鄉購地十二甲，建築新式廠房，購置歐洲最新式機器設備，不數年間，已擁有紗錠38,880錠、布機200 台。資本額增為貳億元。
69年 5月	資本公積及盈餘轉增資壹億元，資本額增為參億元。
76年 5月	現金增資壹億貳仟萬元，資本額增為肆億貳仟萬元，並補辦公開發行。增加環錠設備及OE精紡機五台，同時淘汰布機設備。
77年12月	奉財政部證券暨期貨管理委員會核准股票正式上市。
78年10月	現金及資本公積轉增資貳億貳仟貳佰陸拾萬元，資本額增為陸億肆仟貳佰陸拾萬元。
85年 2月	依84年股東常會之決議以資本公積轉增資新台幣貳仟參佰柒拾柒萬陸仟貳佰元，實收資本額增為陸億陸仟陸佰參拾柒萬陸仟貳佰元。
86年12月	辦理現金增資壹億捌仟萬元，每股30.5元溢價發行案。增資後實收資本額捌億肆仟陸佰參拾柒萬陸仟貳佰元整。公司名稱由「台灣裕豐紗廠股份有限公司」變更為「裕豐國際開發股份有限公司」。
87年 6月	自股本發行溢價之資本公積轉增資捌仟肆佰陸拾參萬柒仟陸佰元，增資後實收資本額為玖億參仟壹佰零壹萬參仟捌佰元整。
88年 9月	自股本發行溢價之資本公積轉增資玖仟參佰壹拾萬壹仟參佰捌拾元，增資後實收資本額為壹拾億貳仟肆佰壹拾壹萬伍仟壹佰捌拾元整。
96年 8月	遷移至揚昇商業大樓台北市復興北路57號9樓之7。
101年8月	公司遷址至桃園市中壢區民族路六段638號2樓。
109年7月	公司名稱由「裕豐國際開發股份有限公司」變更為「三地開發地產股份有限公司」。 公司遷址至高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3。

財務數據-損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(均經會計師查核簽證)					當年度截至 2020Q3財務資料 (經會計師核閱)
	2019	2018	2017	2016	2015	
營業收入	11	17	43	62	23,596	98,429
營業毛利	(36)	(36)	(25)	(17)	17,735	63,494
營業損益	(8,216)	(8,196)	(7,934)	(7,946)	8,940	49,827
營業外收入及支出	(2,303)	(3,683)	2,365	912	3,814	1,169
稅前淨利(損)	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	12,754	50,996
繼續營業單位本期淨利	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	12,754	50,996
本期淨利(損)	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	12,754	50,996
本期綜合損益總額	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	10,982	49,540
淨利歸屬於母公司業主	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	10,982	49,540
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	10,982	49,540
每股盈餘	(0.10)	(0.12)	(0.05)	(0.07)	0.11	0.48



財務數據-資產負債表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(均經會計師查核簽證)					當年度至2020Q3財務資料 (經會計師核閱)
	2019	2018	2017	2016	2015	
流動資產	552,120	562,606	574,126	579,183	583,788	897,968
不動產、廠房及設備	31,750	32,293	32,817	32,513	35,060	31,453
其他資產	24	36	48	1,114	1,089	38
資產總額	583,894	594,935	606,991	612,810	619,937	929,459
流動負債	776	1,298	1,475	1,725	1,818	296,801
非流動負債	68,800	68,800	68,800	68,800	68,800	68,800
負債總額	69,576	70,098	70,275	70,525	70,618	365,601
股本	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115
資本公積	81,330	81,330	81,330	81,330	81,330	81,330
保留盈餘	(569,127)	(558,608)	(568,729)	(563,160)	(556,126)	(519,587)
其他權益	(22,000)	(22,000)	0	0	0	(22,000)
權益總額	514,318	524,837	536,716	542,285	549,319	563,858

經營策略

因公司主要經營團隊調整，已於109年7月南遷至高雄市且已變更名稱。

公司主要業務仍以營建為主，109年除了活化土地銷售實績外，積極遴選優質且具開發潛力土地購入並積極規劃籌備推出，進行詳實市場調查分析，符合消費者及市場需求定位，提升建案附加價值，進而擴大公司推案規模，以提高公司營收及獲利能力，是公司未來長期經營的新契機。

建案進行及計畫中投資建案多項且金額甚鉅，故投資利潤分析相對非常重要。嚴格管控施工進度，強化施工品質，落實成本精簡政策，透過調整公司組織，精簡人力管理費用。

目前高雄及台南預計4個建案計畫已陸續購入土地進行中，110年規劃推出透天店鋪住宅案及興建住宅大樓案，希望透過經營團隊深入探討分析個案、提升產品之差異化及不可取代性，創造商品價值、提升公司品牌價值。

營運概況

2021及後續年度預計建案開發個案介紹

地區	座落位置	基地面積 (坪)	建物樓層	預計總銷售 面積(坪)	車位	預計動工興 建日期	預計完工日 期
台南市	安南區國安段	835.74	地上15層地下3層 共112戶 2~4房	約5,000	約平面 80 機械 38	110年第二季	112年第四季
高雄市	小港區明義段	586.44	地上15層地下3層 共88戶 2~3房	約3,300	約平面96	111年第二季	113年第四季
台南市	中西區武聖段	1,521.64	地上15層地下2層 共162戶	約6,935	約平面 201	111年第三季	115年第二季
高雄市	林園區田中央段	1,254.64	透天5樓/14戶 透天4樓/24戶	約2,153	約平面 39	110年1月	110年12月

未來願景

- ◆適時掌控土地開發、穩建財務管理及結構、首重施工品質及進度控管。
- ◆視土地座落區位特性及考量市場需求規劃具特色建案，不論透天產品、住宅大樓產品、廠辦產品及商辦產品，均依區位及土地條件進行規劃。
- ◆土地遴選仍以南部為主，包含高雄市、台南市都會城市及屏東地區亦在遴選範圍。
- ◆長期深耕客戶，品牌經營成功。



三地開發地產股份有限公司
SanDi Properties Co.,Ltd.

Q & A

簡報完畢，敬請指教！