



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

股票代號1438

2021年法人說明會簡報資料

2021-12-16



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\$712,057,590

總發行股數：71,205,759股。

淨值總額：569,203仟元(110年Q3)。

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。



108年12月	由鍾育霖先生擔任董事長乙職。
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。
110年2月	辦理減資彌補虧損伍億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元，減資後實收資本額伍億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元整。
110年11月	辦理現金增資貳億元，每股26元溢價發行案，增資後實收資本額柒億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元整。



財務數據-損益表

單位：新台幣仟元

項目	最近五年度財務資料(均經會計師查核簽證)					當年度截至 2021Q3財務資料 (經會計師核閱)
	2020	2019	2018	2017	2016	
營業收入	98,432	11	17	43	62	496
營業毛利	63,494	(36)	(36)	(25)	(17)	277
營業損益	46,003	(8,216)	(8,196)	(7,934)	(7,946)	(10,653)
營業外收入及支出	1,372	(2,303)	(3,683)	2,365	912	19,538
稅前淨利(損)	47,375	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,885
繼續營業單位本期淨利	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,966
本期淨利(損)	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,966
本期綜合損益總額	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,966
淨利歸屬於母公司業主	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,966
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	(7,034)	8,966
每股盈餘	0.45	(0.10)	(0.12)	(0.05)	(0.07)	0.18



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2021Q3財務資料 (經會計師核閱)
		2020	2019	2018	2017	2016	
流動資產		1,831,190	552,120	562,606	574,126	579,183	2,668,251
不動產、廠房及設備		31,005	31,750	32,293	32,817	32,513	30,678
其他資產		3,886	24	36	48	1,114	3,230
資產總額		1,866,081	583,894	594,935	606,991	612,810	2,702,159
流動負債		1,235,424	776	1,298	1,475	1,725	1,935,991
非流動負債		70,420	68,800	68,800	68,800	68,800	196,965
負債總額		1,305,844	69,576	70,098	70,275	70,525	2,132,956
股本		1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	512,058
資本公積		24,261	81,330	81,330	81,330	81,330	24,261
保留盈餘		(466,139)	(569,127)	(558,608)	(568,729)	(563,160)	54,884
其他權益		(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)
權益總額		560,237	514,318	524,837	536,716	542,285	569,203



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，110年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，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推出建案計畫已陸續進行中，110年已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	預估總銷 金額(千元)	預計 完工日期
高雄市	林園區 田中央段	1,254	透天5樓/14戶 透天4樓/24戶	約 2,562	約平面 39	458,000	111年Q2
台南市	安南區國安段 (艾美館 No.8)	835	地上15層地下3層 共 142 戶 2~4房	約 6,500	平面 126 機械 25	1,537,500	113年Q2
高雄市	小港區明義段 (艾美 MOMA II 期)	586	地上15層地下3層 共 88 戶 2~3房	約 4,036	平面 91	735,950	113年Q3
高雄市	三民區 三塊厝段	2,139	地上31層地下6層 共 643 戶	約 35,650	平面 805	11,204,640	116年Q4
台南市	中西區武聖段	1,521	地上24層地下4層 共 279戶	約12,921	約平面 290	3,876,300	115年Q2
合計		6,335	約1,190戶	約 61,669		17,812,390	



未來願景

- ◆展望未來，因市場資金充裕、房貸利率低、在資金潮環境助攻，有助於自住、置產等需求增溫，同時國內外通膨蠢蠢欲動，不動產資產價值成為通膨洪流下的保值首選。
- ◆台積電建廠選址高雄，對高雄就業人口及購買力均可期待，高雄房市可期，因此，土地開發仍以高雄、台南為主。
- ◆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。



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！