



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

股票代號1438

2022年法人說明會簡報資料

2022-12-16



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
- ☆ 房 市 概 況
- ☆ 經 營 策 略
- ☆ 營 運 概 況
- ☆ 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：1, 488, 925仟元(111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12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。
111年7月	資本額增為壹拾伍億元。
111年12月	私募資本額為貳億元，增資已完成，趕辦資本登記中。完成後實收資本額玖億壹仟貳佰零伍萬柒仟伍佰玖拾元整。

財務數據-損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 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 2022Q3財務資料 (經會計師核閱)
	2021	2020	2019	2018	2017	
營業收入	12,297	98,432	11	17	43	455,715
營業毛利	6,637	63,494	(36)	(36)	(25)	431,296
營業損益	(9,571)	46,003	(8,216)	(8,196)	(7,934)	406,739
營業外收入及支出	39,582	1,372	(2,303)	(3,683)	2,365	(23,165)
稅前淨利(損)	30,011	47,375	(10,519)	(11,879)	(5,569)	383,574
繼續營業單位本期淨利	30,092	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	378,540
本期淨利(損)	30,092	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	378,540
本期綜合損益總額	30,092	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	378,540
淨利歸屬於母公司業主	30,092	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	378,540
綜合損益總額歸屬於母 公司業主	30,092	45,919	(10,519)	(11,879)	(5,569)	378,540
每股盈餘	0.57	0.90	(0.10)	(0.12)	(0.05)	5.32



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2022Q3財務資料 (經會計師核閱)
	2021	2020	2019	2018	2017	
流動資產	3,208,438	1,831,190	552,120	562,606	574,126	3,865,490
不動產、廠房及設備	30,569	31,005	31,750	32,293	32,817	15,206
其他資產	2,004,206	3,886	24	36	48	4,016,966
資產總額	5,243,213	1,866,081	583,894	594,935	606,991	7,897,662
流動負債	1,936,294	1,235,424	776	1,298	1,475	2,204,196
非流動負債	2,196,534	70,420	68,800	68,800	68,800	4,204,541
負債總額	4,132,828	1,305,844	69,576	70,098	70,275	6,408,737
股本	712,058	1,024,115	1,024,115	1,024,115	1,024,115	712,058
資本公積	344,317	24,261	81,330	81,330	81,330	344,317
保留盈餘	76,010	(466,139)	(569,127)	(558,608)	(568,729)	432,550
其他權益	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)	0
權益總額	1,110,385	560,237	514,318	524,837	536,716	1,488,925

房市概況

新冠疫情對房地產市場並沒有造成很大影響，加上台積電高雄建廠、投資客大量搶進，高雄、台南地區房地產市場持續增溫，各案場銷售速度加快，也造成價格調漲幅度大增，加上台南及高雄地區營建市場缺工效應，營建成本上揚也加速房地產市場價格上揚。

今年全球壟罩在俄烏戰爭、通貨膨脹、美國聯準會及歐洲央行強力調升利率，台灣又逢五合一選舉…等，政府一片打房政策推出，央行限制購地貸款成數、限制一定期間內動工興建、調整銀行風險權數、房市選擇性信用管制措施、逐次調升房貸利率、股票市場大幅震盪…等，111年第三季房市進入冷靜期，個案場銷售量急遽下滑。

經營策略

公司主力推出建案集中高雄及台南地區，整體銷售成績亮眼，且陸續動土興建中，展望未來績效可期。

因應政府政策及市場變化，除擴大投資方向，增加地上權建案、合建案開發。強化施工品質，嚴格管控進度及成本，落實成本精簡政策，透過調整公司組織，精簡人力管理費用。

目前台南已取得地上權建案即將推出，另自有土地規劃案陸續進行中，透過經營團隊深入探討分析、提升產品之差異化，創造商品價值、提升公司品牌價值。

營運概況

2022年預售案銷售狀況

推案 名稱	推案 日期	座落地段	基地 面積 (坪)	預計進度		規劃			預計 總銷 (萬元)	銷 售 率
				開工	預計完工	樓層數	戶數	總樓地 板面積 (坪)		
松花苑 II期	110年 Q1	高雄市林園區 田中央段	1,254	110年Q2	111年底	4~5F透天	店14 住24	2,431	46,500	92%
艾美館 No.8	110年 Q4	台南市安南區 國安段	835	110年Q2	113年Q4	B4F G15F	店4 住138	6,157	188,573	66%
艾美 MOMA II期	111年 Q1	高雄市小港區 明義段	586	111年Q3	114年Q2	B3F G15F	店4 住84	4,037	92,844	95%
艾美 國際城	111年 Q3	高雄市三民區 三塊厝段	2,140	112年Q1	117年Q4	B6F G31F	店14 住629	33,776	1,366,929	32%

營運概況

2023年預計建案開發個案介紹

推案 名稱	推案 日期	座落地段	基地面積 (坪)	興建 方式	規劃			預計 總銷 (千元)
					樓 層 數	戶 數	總樓地板 面積(坪)	
武聖案	112年Q2	台南市中西區 武聖段	1,521.64	自地 自建	B4F G21F	店4 住228	11,072	4,428,908
艾美 新台南	112年Q1	台南市東區 平實段	1,649.67	地上權 住宅	B3F G15F	店15 住278	10,430	3,512,600

☆武聖案：已完成交評及都審預審，接續辦理都審及容移審查，預計112年Q1取得建照。

☆平實案(艾美新台南)：已完成交評及都審預審，接續辦理都審核定，預計111年Q4取得建照。

未來願景

- ◆台積電設廠高雄，加上為數不少的產業鏈廠商可望進駐，對高雄的產業轉型相當重要，讓未來的高雄看到了發展的願景。預估可為高雄帶來不少的工作機會及經濟貢獻，房地產可望直接受惠，未來五年內的房地產市場需求可望穩定成長。
- ◆尋找優質地段土地適時開發、穩建財務結構及管理、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！