

( 股票代號 : 1438 )



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

2025年法人說明會

2025.12.24

# 免責聲明

本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之預測性資訊，包括營運展望、財務狀況及業務預測等內容，係本公司基於內部資料及外部整體經濟發展現況所得之資訊。

本公司未來實際產生的營運結果、財務與業務狀況可能與預測性資訊有所差異，其原因可能來自各種因素，包括但不限於市場需求、各種政策法令與整體經濟現況之改變，以及其他本公司無法掌控之風險等因素。

本簡報中所提供之資訊，係反映本公司截至目前為止對於未來的看法，並未明示或暗示性地表達或保證其具有正確性、完整性或可靠性。對於簡報內容，未來若有任何變更或調整，本公司不負責更新或修正。



# 簡報大綱

Part 1

公司簡介

Part 2

財務資訊

Part 3

營運概況

Part 4

未來推案規劃

Part 5

未來營運方針

Part 6

Q&A



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

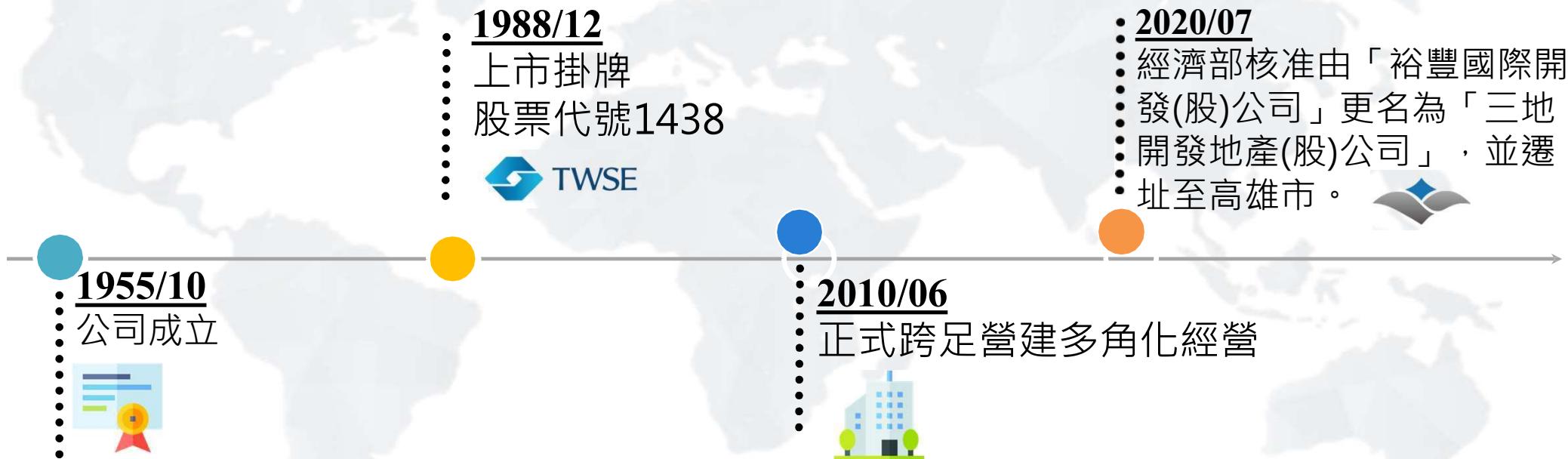
# 公司簡介

# 基本資料

- 創立時間：1955年10月
- 資本額：新台幣11.12億（含私募普通股2億元）
- 股票上市：1988年12月
- 董事長：鍾育霖
- 總經理：莊峻宇
- 主要業務：
  - 1.委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售
  - 2.不動產買賣



# 公司沿革





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



# 財務資料



# 簡明綜合損益表

(單位：新台幣仟元)

項 目	2021	2022	2023	2024	2025Q3
營業收入	12,297	595,265	316,107	1,166,647	20,616
營業成本	5,660	147,124	255,835	1,166,372	11,885
營業毛利	6,637	448,141	60,272	275	8,731
營業淨利(淨損)	(9,571)	416,623	24,774	(28,973)	(19,893)
營業外收入及支出	39,582	(36,343)	(82,538)	(112,131)	(79,709)
稅前淨利(淨損)	30,011	380,280	(57,764)	(141,104)	(99,602)
所得稅費用(利益)	(81)	6,731	7,190	(178)	0
稅後淨利(淨損)	30,092	373,549	(64,954)	(140,926)	(99,602)
每股盈餘(元)	0.57	5.17	(0.71)	(1.54)	(0.90)



# 簡明資產負債表

(單位：新台幣仟元)

項 目	2021	2022	2023	2024	2025Q3
流動資產	3,208,438	4,241,006	6,821,726	8,209,787	13,533,162
不動產、廠房及設備	30,569	17,553	318	2,768	32,719
其他資產	2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,581,208	739,527
資產總額	<b>5,243,213</b>	<b>8,275,306</b>	<b>10,868,390</b>	<b>12,793,763</b>	<b>14,305,408</b>
流動負債	1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,727,869	10,258,102
非流動負債	2,196,534	4,205,796	4,474,994	5,113,137	1,196,597
負債總額	<b>4,132,828</b>	<b>6,261,372</b>	<b>9,010,616</b>	<b>9,841,006</b>	<b>11,454,699</b>
股本	712,058	912,058	912,058	1,112,058	1,112,058
資本公積	344,317	674,317	674,317	1,710,226	1,710,226
保留盈餘	76,010	427,559	271,399	130,473	30,871
其他權益	(22,000)	-	-	-	(2,446)
權益總額	<b>1,110,385</b>	<b>2,013,934</b>	<b>1,857,774</b>	<b>2,952,757</b>	<b>2,850,709</b>



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

# 營運概況



# 目前在建工案

資料日期：114.12.20

使照取 得年度 (預計)	推案名稱	座落地段	規劃			預計總 銷金額 (億元)	目前 銷售率 (%)
			樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)		
115	艾美MOMA II期	高雄市小港區明義段	15F/B3	88	4,037	9.28	95
116	艾美新時代	臺南市東區平實段23地號	15F/B3	293	10,430	30.90	98
117	艾美柏	高雄市仁武區後港東段	14F/B3	132	5,095	19.00	44
	艾美藏	高雄市林園區田中央段	15F/B3	233	10,200	26.56	33
118	艾美御之苑	臺南市中西區武聖段	21F/B4	232	11,072	51.90	54
	艾美國際城	高雄市三民區三塊厝段	31F/B6	643	35,586	142.10	46



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

# 未來推案規劃





# 未來推案規劃\_預售

資料日期：114.11.30

預計推案年度	推案名稱	座落地段	規劃			預計總銷金額(億元)	備註
			樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)		
116年	艾美新時代 II期	臺南市東區平實段32地號	18F/B4	482	16,135	62.55	註1
116年	鳳山區鳳山段大老街小段	高雄市鳳山區鳳山段	21F/B5	309	12,725	61.22	
116年	台南仁德智慧科技園區I期	臺南市仁德區崁腳北段	15~16F/B3	313	61,600	277.2	註2

註1：本案由轉投資嘉鑌開發建築(股)公司負責開發，本公司持有嘉鑌公司50%股權。

註2：本案與京城建設(股)公司採「共同投資興建」方式開發，雙方合資比例各為50%。



# 未來推案規劃\_成屋

資料日期：114.11.30

預計推案年度	推案名稱	座落地段	規劃			預計總銷金額(億元)	備註
			樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)		
115年	艾美館NO8	台南市安南區國安段	15F/B4	48	2,443.5	8.3	
115年	艾美園	台南市安南區海前段	4F別墅	3	220.0	1.2	



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

# 未來營運方針





## 土地開發方面

- 選定具有開發潛力之區域，除採行自地自建外，積極爭取地上權、合建分售、都市更新及危老案件進行合作開發。

## 推案佈局方面

- 順應市場調整並滿足廠辦及商辦需求，除原有集合住宅大樓外，增加獨立廠房、廠辦、企業總部、商辦、倉儲...等多元產品。



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

# Q & A



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



簡報結束  
敬請指教