

「本案係採預扣價款，投資人申購前應審慎評估」

臺灣土地銀行股份有限公司等共同包銷三地開發地產股份有限公司現金增資普通股股票 2,000 仟股，其中 10%，計 200 仟股由承銷商先行保留自行認購，其餘 90%，計 1,800 仟股以公開申購方式銷售，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、自行認購數額及公開申購數量

單位：仟股

證券承銷商 名稱	地址	自行 認購股數	公開申購 配售股數	合計
臺灣土地銀行 股份有限公司	台北市延平南路 81 號	180	1,620	1,800
臺銀綜合證券股 份有限公司	台北市重慶南路一段 58 號 6 樓	10	90	100
康和綜合證券股 份有限公司	台北市基隆路一段 176 號 B1	10	90	100
合計		200	1,800	2,000

二、承銷價格：每股新臺幣 26 元整(每股面額新臺幣壹拾元整)。

三、申購數量：每人限購壹單位，每單位壹仟股(若超過壹單位，即全數取消申購資格)。

四、投資人資格及事前應辦事項：

- (一)應為中華民國國民。
- (二)應於往來證券經紀商開立交易戶、款項劃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二十元、認購價款、中籤通知郵寄工本費五十元之手續費。

五、申購期間、申購手續及申購時應注意事項：

- (一)申購期間自 110 年 11 月 16 日起至 110 年 11 月 18 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 110 年 11 月 18 日，預扣價款扣繳日為 110 年 11 月 19 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 110 年 11 月 23 日。
- (二)申購方式：於申購期間內之營業日，每日上午九時至下午二時，以以下方式申購委託書。(除申購截止日外，申購人於申購期間內當日下午二時後始完成委託者，視為次一營業日之申購委託)。
 - 1.電話申購：投資人可以電話向往來經紀商業務人員下單申購並由其代填申購委託書，故雖未親自填寫，但視同同意申購委託書所載各款要項。
 - 2.當面或網際網路申購：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以網際網路申購，惟採網際網路時，申購者需自負其失誤風險，故申購人宜於網際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。
- (三)申購人向證券經紀商投件申購後，申購委託書不得撤回或更改。
- (四)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。重複申購者將被列為不合格件，取消申購資格。
- (五)申購人申購時，需確認款項劃撥銀行帳戶之存款餘額應足以支應申購有價證券處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計金額。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，否則全數視為不合格件。
- (六)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。
- (七)申購人申購後，往來銀行於扣繳日 110 年 11 月 19 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餘額不足扣繳申購處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費者，將視為不合格件。
- (八)申購人銀行存款不足同時支應投標保證金、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，最後為投標保

證金及投標處理費。

(九)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，證券經紀商於公開抽籤日次一營業日上午十點前(110 年 11 月 23 日)，併同未中籤之申購人之退款作業，退還中籤通知郵寄工本費及申購有價證券價款(均不加計利息)，惟申購處理費不予退還。

(十)承銷商辦理有價證券若募集不成，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辦理公開申購配售作業處理程序」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，並於申購截止日之次一營業日完成上述合格件及不合格件之篩選。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 110 年 11 月 22 日上午九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)，以公開方式就合格件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及再行銷售有價證券處理辦法」辦理，並由證交所邀請發行公司代表出席監督。

七、公開抽籤後通知及中籤語音查詢：

(一)可參加公開抽籤之合格清單，將併同不合格清單，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)，臺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日(二日內)以限時掛號寄發中籤通知書及公開說明書等。

(三)申購人可以向原投件證券經紀商查閱中籤資料，亦可以透過臺灣集中保管結算所股份有限公司電話語音系統查詢是否中籤，但使用此系統前，申購人應先向證券經紀商申請查詢密碼，相關查詢事宜如后：

- 1.當地電話號碼七碼或八碼地區(含金門)，請撥 412-1111 或 412-6666，撥通後再輸入服務代碼 111#
- 2.當地電話號碼六碼地區請撥 41-1111 或 41-6666，撥通後再輸入服務代碼 111#

八、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(110 年 11 月 23 日)上午十點前，依證交所電腦資料指示往來銀行將中籤通知郵寄工本費及申購有價證券價款(均不加計利息)予以退還未中籤之申購人，惟申購處理費不予退還。

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，由集保結算所直接撥入申購人集保帳戶，並預定於 110 年 11 月 30 日上市(實際上市日期以發行公司及臺灣證券交易所股份有限公司公告為準)，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，請至公開資訊觀測站網站(網址：<http://newmops.twse.com.tw>→基本資料→電子書)及證券承銷商網站(臺灣土地銀行股份有限公司，網址：<http://stocklandbank.com.tw>、臺銀綜合證券股份有限公司，網址：<http://www.twfchsec.com.tw>及康和綜合證券股份有限公司，網址：<http://www.6016.com.tw>)免費查閱。歡迎來函附回郵四十一元之中型信封洽服務代理機構凱基證券股份有限公司股務代理部(台北市重慶南路一段 2 號 5 樓)索取。

十二、投資人於申購前，應詳閱公開說明書、本公告財務資料及申購辦法，以免發生誤會或錯誤。如欲知其他財務資料可參閱公開資訊觀測站網址(<http://mops.twse.com.tw>)及該公司網址(<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、有價證券發放前死亡者，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、

「本案係採預扣價款，投資人申購前應審慎評估」

戶籍謄本(全戶及分戶)、繼承人印鑑證明(未成年人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經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)申購人有左列各款情事之一者，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、款項劃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.申購委託書應填寫之各項資料未經填妥或資料不實者。
- 5.申購委託書未經簽名或蓋章者，惟以電話或網際網路委託者不在此限。
- 6.申購人款項劃撥銀行帳戶之存款餘額，低於所申購有價證券處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計金額者。
- 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，其已扣繳認購價款應予退還，惟已扣繳之申購處理費及中籤通知郵寄工本費不予退還。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，應憑認購人或其繼承人身分證正本(法人為營利事業登記證影本，未滿十四歲之未成年人，得以戶口名簿正本及法定代理人身分證正本代之)，洽原投件證券經紀商辦理。

(四)申購人可以影印或自行印製規格尺寸相當之申購委託書。

(五)申購人不得冒用或利用他人名義或偽編國民身分證字號參與。證券商經發現有冒用、利用他人名義或偽編國民身分證字號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。

(六)若於中籤後發現有中籤人未開立或事後註銷交易戶、款項劃撥銀行帳戶或集中保管帳戶情事，致後續作業無法執行者，應取消其申購資格。

(七)證券交易市場因天然災害或其他原因致集中交易市場休市時，有關申購期間、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、該股票奉准上市以後之價格，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意見

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核簽證(核閱)意見
107	安泰聯合會計師事務所	潘自新、蔡聰慧	無保留意見
108	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見—前期由其他會計師查核(核閱)
109	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
110年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	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、其委託之機構或中華民國證券商業同業公會規定應行揭露事項：無。

二十一、其他為保護公益及投資人應補充揭露事項：無。

【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」)截至目前為止之實收資本額為新臺幣(以下同) 512,057,590 元，該公司於 110 年 9 月 6 日經董事會決議通過發行普通股 20,000 仟股，每股面額新臺幣 10 元，總額為新臺幣 200,000 仟元，預計增資後實收資本額為 712,057,590 元。

(二)本次現金增資發行新股 20,000 仟股，依公司法第 267 條第一項規定，保留增資發行新股 10%，計 2,000 仟股由員工承購；另依證交法第 28 條之 1 規定提撥增資發行新股 10%，計 2,000 仟股以公開申購配售方式對外公開承銷；其餘 80%，計 16,000 仟股，由原股東依認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。

(三)本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行普通股相同。

二、該公司最近三年度及最近期之財務資料

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益(損)及每股股利

單位：新臺幣/股

年度	每股稅後純益(損)	股利分派			
		現金股利	股票股利		合計
			盈餘	資本公積	
107	(0.12)	—	—	—	—
108	(0.10)	—	—	—	—
109	0.45	—	—	—	—
110 年前二季	(0.13)	—	—	—	—

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告

(二)截至 110 年 6 月 30 日止經會計師核閱之股東權益及每股帳面淨值

項目	金額/股數
110 年 6 月 30 日帳面股東權益(仟元)	553,418 仟元
110 年 6 月 30 日流通在外股數(仟股)	51,206 仟股
每股淨值(元/股)	10.81 元

資料來源：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(國際財務報導準則)

單位：新臺幣仟元

年度		107 年度	108 年度	109 年度	110 年
項目					截至 6 月 30 日止
流動資產		562,606	552,120	1,831,190	1,954,089
不動產、廠房及設備		32,293	31,750	31,005	30,787
無形資產		—	—	—	—
其他資產		36	24	3,886	3,448
資產總額		594,935	583,894	1,866,081	1,988,324
流動負債	分配前	1,298	776	1,235,424	1,365,064
	分配後	1,298	776	1,235,424	1,365,064
非流動負債		68,800	68,800	70,420	69,842
負債總額	分配前	70,098	69,576	1,305,844	1,434,906
	分配後	70,098	69,576	1,305,844	1,434,906
歸屬於母公司業主之權益		—	—	—	—
股本		1,024,115	1,024,115	1,024,115	512,058
資本公積		81,330	81,330	24,261	24,261
保留盈餘	分配前	(558,608)	(569,127)	(466,139)	39,099
	分配後	(558,608)	(569,127)	(466,139)	39,099
其他權益		(22,000)	(22,000)	(22,000)	(22,000)
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
股東權益總額	分配前	524,837	514,318	560,237	553,418
	分配後	524,837	514,318	560,237	553,418

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

註：因該公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

「本案係採預扣價款，投資人申購前應審慎評估」

2.簡明綜合損益表(國際財務報導準則)

單位：新臺幣仟元

項目	年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年 截至 6 月 30 日止
營業收入淨額		17	11	98,432	428
營業毛利		(36)	(36)	63,494	256
營業損益		(8,196)	(8,216)	46,003	(6,915)
營業外收入及支出		(3,683)	(2,303)	1,372	15
稅前淨利(損)		(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
繼續營業單位本期淨利(損)		(11,879)	(10,519)	47,375	(6,900)
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利(損)		(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—	—
本期綜合損益總額		(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利(損)歸屬於母公司業主		(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
淨利(損)歸屬於非控制權益		—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主		(11,879)	(10,519)	45,919	(6,819)
綜合損益總額歸屬於非控制權益		—	—	—	—
每股盈餘(註 1)(元)		(0.12)	(0.10)	0.45	(0.13)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註 1：係以當年度加權平均流通在外股數為計算基礎。

註 2：因該公司無子公司，故僅出具個別財務報告。

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.該公司本次現金增資發行新股案業經 110 年 9 月 6 日董事會決議通過辦理，並決議本次現金增資之實際發行價格俟本現金增資案向金管會申報生效完成後，授權董事長參酌發行市場狀況並依「中華民國證券商業同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」第六條規定及其他相關法令規定，與主辦承銷商商議決定。
- 2.本次現金增資發行新股 20,000 仟股，依公司法第 267 條第一項規定保留發行新股總額 10%由員工認購；另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%辦理公開申購；其餘 80%由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東持有股份按比例不足分認一新股者，得合併共同認購或歸併一人認購；原股東及員工放棄認購或拼湊後仍不足一股之畸零股部分，授權董事長洽特定人按發行價格承購之。
- 3.本次現金增資發行新股其權利義務與原有股份相同。

(二)價格計算之說明

- 1.該公司以 110 年 10 月 28 日為基準日往前計算，該公司普通股於臺灣證券交易所最近前一、三及五個營業日平均收盤價分別為 32.90 元、33.13 元及 32.90 元，擇前三個營業日平均收盤價 33.13 元作為本次現金增資發行新股之參考價格。
- 2.本次現金增資發行新股，考量市場整體情形，並參酌該公司之經營績效及未來展望，經該公司與承銷商共同議定，本次現金增資發行價格為每股新臺幣 26 元，經核算佔上述參考價格 33.13 元之 78.48%，已高於上述參考價格之七成，其承銷價格之訂定係符合「承銷商會員輔導發行公司募集及發行有價證券自律規則」第六條有關發行價格成數之規定。

發行公司：三地開發地產股份有限公司 負責人：鍾育霖
主辦承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司
代表人：董事長 謝娟娟

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。

邱雅文律師

遠東聯合法律事務所

【附件三】證券承銷商評估報告總結意見

三地開發地產股份有限公司(以下簡稱三地公司或該公司)本次為辦理公開募集現金增資發行普通股新股 20,000 仟股，每股面額新臺幣壹拾元，合計總金額為新臺幣 200,000 仟元整，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，包括實地了解該公司之營運狀況，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」及中華民國證券商業同業公會「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。

臺灣土地銀行股份有限公司

代表人：董 事 長 謝娟娟

承銷部門主管：陳碧雲

【附件二】律師法律意見書

三地開發地產股份有限公司本次為募集與發行現金增資發行普通股 20,000,000 股，每張面額新臺幣 10 元，依面額計本次發行總金額新臺幣 200,000,000 元整，向金融監督管理委員會提出申報。