



# 統一綜合證券股份有限公司等包銷三地開發地產股份有限公司 國內第一次有擔保轉換公司債競價拍賣處理辦法公告 債券代號：14381

(除專業機構外，競拍得標之投資人需至證券商完成簽署「買賣轉(交)換公司債風險預告書」後始得賣出)  
(本案投標人需繳交投標保證金，如得標後不履行繳款義務者，除喪失得標資格外，證券商承銷商將就投標保證金沒入之，投資人應詳閱公開說明書並審慎評估)

一、有價證券名稱：三地開發地產股份有限公司（以下簡稱三地開發公司或該公司）國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱本轉換公司債)。

二、轉換公司債發行條件、承銷總數及提出競價拍賣數量佔承銷總數之比例：

(一)發行條件：

發行總額	發行總面額為新台幣玖億柒仟萬元整，每張債券發行面額新台幣壹拾萬元整，底標以不低於面額100%為限，實際發行總金額依競價拍賣結果而定。
發行期間	五年。
擔保情形	擔保銀行：台中商業銀行。
票面利率	0%。
轉換標的	該公司新發行之普通股。
轉換價格	係以 113 年11 月29日為轉換價格基準日(不含) 取其前一、三、五個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數(56.90元、56.37元與56.44元) 擇一者取56.37元為參考價格，乘以轉換溢價率102.01%，計算發行時之每股轉換價格為57.50元。
轉換價格反稀釋調整	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」所載有關轉換公司債反稀釋調整之方式辦理。
轉換價格重設	無。
發行公司之贖回權	(一) 本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。 (二)本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起至到期日前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券

	<p>收回基準日，且前述期間不得為本辦法第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，且函請櫃檯買賣中心公告本公司贖回權之行使，債券持有人如有轉換意願，請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日。本公司執行收回請求時，應於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回全部流通在外之本轉換公司債。</p> <p>(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構者(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)，本公司將於債券收回基準日後五個營業日內，按債券面額以現金收回其所持有之本轉換公司債。</p>
債券持有人之賣回權	<p>本轉換公司債以發行滿三年之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之前四十日前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額之101.5075%(實質收益率約0.5%)將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金買回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。</p>
到期還本方式	<p>依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為0%，故無須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之102.5251%(實質收益率0.5%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。前述日期如遇臺北市櫃檯買賣中心停止營業之日，將順延至次一營業日。</p>
轉換凍結期	發行滿三個月內。
其他	參閱該公司國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法。

(二)承銷總數：9,700張。

(三)證券承銷商先行保留自行認購數量：970張，佔承銷總數之 10.00%。

(四)對外公開銷售部分：提出競價拍賣數量為8,730 張，佔承銷總數之90.00%。

三、本案證券承銷商名稱、地址、電話：

承銷商名稱	地址	電話
統一綜合證券股份有限公司	台北市松山區東興路8號1樓	02-2747-8266
美好證券股份有限公司	台北市民生東路二段174、176號4樓	02-2508-4888
國票綜合證券股份有限公司	台北市中山區樂群三路128號5樓	02-2175-7778
台中銀證券股份有限公司	台北市忠孝東路一段85號9樓	02-2396-9955
群益金鼎證券股份有限公司	台北市松山區民生東路三段156號11樓	02-8789-8888
合作金庫證券股份有限公司	台北市松山區長安東路二段225號C棟6樓	02-2752-8000
致和證券股份有限公司	台南市北區西門路三段10號	02-2748-5556
臺灣土地銀行股份有限公司	台北市中正區延平南路81號	02-2348-3911
德信綜合證券股份有限公司	台北市新生南路一段50號3樓	02-2393-9988
元富證券股份有限公司	台北市敦化南路二段97號22樓	02-2325-5818

四、最低承銷價格、最低每標單位、每一投標單最高投標數量及每人最高得標數量：

- (一)最低承銷價格(投標底價)為每張新台幣100元(以百元價格計算)。
- (二)最低每標單位為 1 張。
- (三)每一投標單最高投標數量不超過873張，每人最高得標張數合計不超過873 張，投標數量以1 張之整倍數為投標單位。

五、投標方式、期間及場所：

- (一)投標期間自113年12月4日起至113年12月6日止，於投標期間內之營業日，每日上午9時至下午2時。
- (二)投標人：以網際網路方式於「承銷有價證券競價拍賣系統」(網址：<https://scas.twse.com.tw>)(證券商簽發之電子憑證登入)依規定格式填寫投標單或於開戶證券商總(分)公司營業處所設置之終端設備進行投標。
- (三)投標後該筆投標單不得撤回或更改，投標人請審慎評估。

六、開標日期、期間及場所：

- (一)開標日期：113年 12月 10日。
- (二)開標時間：112年 12月10日上午10點。
- (三)開標場所：臺灣證券交易所股份有限公司(台北市信義路五段7號10樓)。

七、投標處理費、投標保證金：

- (一)投標保證金成數：每一投標單保證金成數為投標金額之50%。  
投標人應繳保證金金額，請依下列公式計算：  
每張投標價格：100元(含)以上，每張投標價格最小單位至分為止。(投標價格以百元價格計算)  
**每一投標單應繳保證金：每張投標價格 × 1,000 × 投標張數 × 50%。**
- (二)投標處理費：投標人參與投標時，每一投標單應繳交投標處理費新台幣 400 元整。  
未得標件或不合格標，其投標處理費均不予退還。
- (三)投標保證金及投標處理費繳存往來銀行截止日為 113年12月6日；投標保證金及投標

處理費往來銀行扣繳日為113年12月9日(依銀行實際之扣款作業為準)。

(四)未得標及不合格件保證金退款作業：經紀商應於開標日次一營業日(113年12月11日)上午十點前，依證交所電腦資料，指示往來銀行將未得標(包括單一投標單部份未得標)及不合格件之保證金不加計利息予以退回，惟投標處理費不予退回。

(五)得標人未如期履行繳款義務時，除喪失得標資格外，投標保證金應由主辦承銷商沒入之，並依該得標人得標價款自行認購。

(六)投標人投件時銀行存款餘額應足以支付投標保證金及投標處理費。投標人如就同一競價拍賣案件填送多筆投標單，或有數個競價拍賣案件於同一天截止投標，當投標人投件參與其中一個以上案件時，投標人銀行存款之扣款應以其所有投標單之投標保證金及投標處理費之合計為準，否則全數為不合格件，所有投標單之投標處理費均不予退回。

#### 八、銷售對象：

(一)參與本次競價拍賣之對象，以具下列身份者為限：

- 1.成年之中華民國國民。
- 2.本國法人及證券投資信託事業募集之證券投資信託基金。
- 3.依華僑及外國人投資證券管理辦法規定得投資證券之華僑及外國人。
- 4.行政院開發基金、郵政儲金、公務人員退休撫恤基金、勞工退休基金、勞工保險基金。
- 5.其他經政府核准之對象。

(二)有下列各款情事之一者不得參加本次競價拍賣：

- 1.發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 2.對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 3.公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 4.受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 5.發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 6.發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 7.承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 8.承銷團各證券商。
- 9.擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市（櫃）公開銷售時之推薦證券商。
- 10.前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

#### 九、投標處理方式：

(一)投標時間截止後，投標單如有本公告十、各款情事者，證交所應於開標前予以剔除，並由證交所於開標日辦理開標，投標價格高者優先得標，同一價格者以電子計算機隨機擇定得標者，直至滿足該次提交競價拍賣之數量為止。每一得標人之得標數量不得超過873張，如果超過，其得標價格為單一時，以電子計算機隨機擇定刪

除超過數量，其得標價格有二個以上時，其得標數量以剔除得標較高及較低價數量各半為之，若有剩餘奇數部分則以剔除較高價數量為優先，而每一得標人應依其得標價格認購之。

(二)如得標總數量達該次競價拍賣數量，則承銷價格以各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格(分以下四捨五入)為之，如得標總數量未達該次競價拍賣之數量，該競價拍賣賸餘部分則全數由承銷團依競價拍賣比例自行認購或洽特定人認購，並以本公告四、(一)之最低承銷價格(100元)作為競價拍賣剩餘部分及自行認購之承銷價格。

#### 十、投標單不合格件之情事：

投標單有下列各款情事之一者，為不合格件，該投標單不得參與競價，投標處理費均不予退回：

(一)投標價格低於最低承銷價格每張 100 元者。

(二)投標數量低於下限 1 張或高於 873 張，或非為 1 張之整數倍數。

(三)未繳足投標保證金或投標處理費者。

(四)未填妥交易帳號(11 碼)，或資料不實者。

(五)未填妥身分證字號或統一編號，或資料不實者。

(六)自然人未填妥出生年月日，或資料不實者。

(七)未填妥債券代碼者。

(八)投標人身分牴觸本公告八、規定者。

(九)未開立交易戶、款項劃撥銀行帳戶或有價證券保管劃撥帳戶者。

(十)未與經紀商指定之往來銀行就競價拍賣相關款項扣繳事宜簽訂委託契約者。

(十一)投標人款項劃撥銀行帳戶之存款餘額，低於所有投標有價證券保證金、投標處理費之合計金額者。

(十二)利用或冒用他人名義投標者。

#### 十一、得標價款及得標手續費繳款：

(一)得標人之得標價款及得標手續費繳存往來銀行截止日為 113 年 12 月 12 日止，得標人應繳足下列款項：

1.得標價款：得標人應依其得標價款認購之，應繳之得標價款，應扣除已扣繳之投標保證金後為之。

2.得標手續費：

依「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」第十二條規定，承銷商得向得標人收取得標手續費。本次承銷案件得標人每一得標單應繳交得標價款之 1% 之得標手續費，並併同得標價款於銀行繳款截止日(113 年 12 月 10 日)前存入往來銀行。

每一得標單之得標手續費：每張得標價格 × 1,000 × 得標張數 × 1%。

3.得標人得標價款及得標手續費扣繳日：113 年 12 月 13 日(依銀行實際之扣款作業為準)。

(二)得標人未如期履行繳款義務時，除喪失得標資格外，投標保證金由主辦證券承銷商沒入之，並依該得標人得標價款自行認購。

(三)如有數個有價證券承銷案於同一天截止繳交得標價款及得標手續費，當投資人投標參與其中一個以上案件，或就同一競價拍賣案件有多筆得標單時，銀行存款之扣款應以已繳保證金較高者優先扣款，如已繳保證金金額相同者，以得標應繳價款及得標手續費合計總額較高者優先扣款，如金額相同者，以投標單輸入時間先後順序扣款。

## 十二、公開說明書資料索取方式：

有關該公司之財務及營運情形已詳載於公開說明書，投資人得上網至**公開資訊觀測站網站查詢**(<http://mops.twse.com.tw>→基本資料→電子書)，或至主、協辦證券承銷商網站查詢：

統一綜合證券股份有限公司(<https://www.pscnet.com.tw/>)

美好證券股份有限公司(<https://goodfinance.com.tw/>)

國票綜合證券股份有限公司(<https://www.ibfs.com.tw/>)

台中銀證券股份有限公司(<https://www.tcbs.com.tw/>)

群益金鼎證券股份有限公司(<https://www.capital.com.tw/>)

合作金庫證券股份有限公司(<https://www.tcfhc-sec.com.tw/>)

致和證券股份有限公司(<https://www.wintan.com.tw/>)

臺灣土地銀行股份有限公司(<https://stock.landbank.com.tw/>)

德信綜合證券股份有限公司(<https://www.rsc.com.tw/>)

元富證券股份有限公司(<https://www.masterlink.com.tw/>)

## 十三、有價證券發放日期、方式與特別注意事項：

(一)該公司於債款募集完成後，通知集保公司於113年12月19日將債券直接劃撥至得標人指定之集保帳戶，並於當日上櫃(實際上櫃日期以發行公司及櫃買中心公告為準)。

(二)得標人帳號有誤或其他原因致無法以劃撥方式交付時，得標人須立即與所承購之承銷商辦理後續相關事宜。

## 十四、投標人銀行存款不足之處理：

投標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。

## 十五、得標後通知：

(一)由主辦證券承銷商於開標日次一營業日(113年12月11日)以限時掛號寄發得標通知書及公開說明書等；並由證券經紀商通知得標人辦理得標價款及得標手續費繳款。

(二)開標日後，投標人可於「承銷有價證券競價拍賣系統」或向開戶證券經紀商查詢。

十六、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，有關投標截止日、開標日、投標處理費、投標保證金、得標手續費、價款之繳存、扣繳、解交、匯款等作業，其後續作業一律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，如投標保證金及投標處理費扣款日遇部分縣(市)停止上班但集中市場未休市時，投標保證金及投標處理費之扣繳日及其後續之開標日、未得標或不合格件保證金退款日、得標剩餘款項及得標手續費繳存往來銀行截止日及扣繳日、經紀商價款解交日等均順延至次一營業日辦理。

十七、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另公司法第228條之1已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。

十八、其他為保護公益及投資人應補充揭露事項：詳見公開說明書。

十九、三地開發公司最近三年度及最近期財務資料：

(一) 個別簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註1)			113年 9月30日
		110年	111年	112年	
流動資產		3,208,438	4,241,006	6,821,726	6,561,168
不動產、廠房及設備		30,569	17,553	318	3,095
無形資產		—	—	—	—
其他資產		2,004,206	4,016,747	4,046,346	4,374,867
資產總額		5,243,213	8,275,306	10,868,390	10,939,130
流動負債		1,936,294	2,055,576	4,535,622	4,960,521
非流動負債		2,196,534	4,205,796	4,474,994	4,212,555
負債總額		4,132,828	6,261,372	9,010,616	9,173,076
歸屬於母公司業主之權益		1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054
股本		712,058	912,058	912,058	912,058
資本公積		344,317	674,317	674,317	674,317
保留盈餘		76,010	427,559	271,399	179,679
其他權益		(22,000)	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—
權益總額		1,110,385	2,013,934	1,857,774	1,766,054

註1：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。



## (二) 個別簡明綜合損益表

單位：除每股盈餘為新台幣元之外；餘係仟元

項目	年度	最近三年度財務資料			113年截至 9月30日 財務資訊
		110年	111年	112年	
營業收入		12,297	595,265	316,107	1,166,647
營業毛利		6,637	448,141	60,272	275
營業損益		(9,571)	416,623	24,774	(19,115)
營業外收入及支出		39,582	(36,343)	(82,538)	(72,784)
稅前淨利		30,011	380,280	(57,764)	(91,899)
繼續營業單位本期淨利		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
停業單位損失		—	—	—	—
本期淨利		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	—	—	—
本期綜合損益總額		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於母公司業主		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於 母公司業主		30,092	373,549	(64,954)	(91,720)
綜合損益總額歸屬於 非控制權益		—	—	—	—
每股盈餘(元)(註)		0.57	5.17	(0.71)	(1.01)

註1：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。