



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銷售辦法公告

(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，證券商將就投標保證金應沒入之，投資人應詳閱公開說明書並審慎評估)

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(以下簡稱三地開發或該公司)國內第一次有擔保轉換公司債總面額新臺幣玖億柒仟萬元整，每張面額新臺幣壹拾萬元整，依票面金額之117.63%發行，共計發行9,700張，其中保留承銷總數之10%，計970張由承銷商自行認購；另承銷總數之90%，計8,730張，委由證券商全數採競價拍賣方式對外公開發售。競價拍賣作業於113年12月10日完成，且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、本案證券商承銷商名稱、地址、電話、先行保留自行認購數量及競價拍賣數量

承銷商名稱	地址	電話	自行認購張數	競價拍賣銷售張數	總承銷張數
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	483	5,617	6,100
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	88	562	650
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	88	562	650
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	88	562	650
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	88	562	650
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	27	173	200
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	27	173	200
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	27	173	200
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	27	173	200
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	27	173	200
合計			970	8,730	9,700

二、承銷價格及轉換價格之決定方式說明

- (一)承銷價格：本次競價拍賣以發行價格為承銷價格，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行價格為117.63元。(以百元價格計算)
- (二)發行價格之決定方式：係以113年12月10日開標日為訂價日，因本次得標總數量達競價拍賣數量，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」第十六條規定，本轉換公司債之首日掛牌價格及承銷商自行認購部分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，本次承銷價格為117.63元。(以百元價格計算)。
- (三)轉換價格：係以民國113年11月29日為基準日(不含)，取其前1、3、5個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數(56.90元、56.37元及56.44元)擇一者56.37元乘以轉換溢價率102.01%，得出每股轉換價格為57.50元。

三、競價拍賣認購數量限制

競價拍賣最低每標單位為1張，每一投標單最高投標數量不超過873張，每一投標人最高得標數量不得超過873張，投標數量以1張之整倍數為投標單位。

四、通知及(扣)繳交價款日期與方式

- (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12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，投標保證金應由主辦承銷商沒入之，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。
- (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、競價拍賣得標名單之查詢管道

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。

六、有價證券發放日期、方式及特別注意事項

- (一)該公司於債款募集完成後，通知臺灣集中保管結算所股份有限公司於上櫃掛牌買賣日將債券直接劃撥至認購人指定之集保帳戶
- (二)認購人帳號有誤或其他原因致無法劃撥者，認購人須立即與所承購之承銷商辦理後續相關事宜。

七、有價證券之上櫃

本轉換公司債於繳款結束，並向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請上櫃備查後掛牌上櫃買賣，預定於113年12月19日掛牌上櫃交易(實際上櫃日期以發行公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心公告為準)。

- 八、投資人應詳閱本銷售辦法、公開說明書及相關財務資料，並對本轉換公司債之投資風險自行審慎評估，三地開發及各證券承銷商均未對本轉換公司債上櫃後價格為任何聲明、保證或干涉，其相關風險及報酬均由投資人自行負擔。如欲知其他財務資料可參閱公開資訊觀測站(<http://www.mops.twse.com.tw>)或發行公司網址(<http://www.sandirealestate.com.tw/>)。

九、公開說明書之分送、揭露及取閱地點：

- (一)有關三地開發之財務及營運情形已詳載於公開說明書，請於本案承銷公告刊登後，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→公開說明書)，或至本案證券承銷商網站查閱，網址如下：

證券承銷商名稱	網址
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/

- (二)競價拍賣開標後，承銷商應將「得標通知書」及「公開說明書」以限時掛號寄予得標投資人。

十、會計師最近三年度及最近期財務資料之查核簽證或核閱意見

年度	會計師事務所	簽證會計師姓名	查核意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳國宗、張淑瑩	無保留意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
112 年度	安侯建業聯合會計師事務所	陳永祥、陳國宗	無保留意見
113 年第三季	安侯建業聯合會計師事務所	高鈺倫、陳永祥	無保留意見

十一、財務報告如有不實，應由發行公司及簽證會計師依法負責。

十二、該可轉換公司債奉准上櫃以後之價格，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。

十三、承銷價格決定方式(詳附件一)

十四、律師法律意見書(如附件二)。

十五、證券承銷商評估報告總結意見(如附件三)。

十六、金融監督管理委員會或中華民國證券商業同業公會規定應行揭露事項：無。

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。

【附件一】承銷參考價格之計算及說明

(一)承銷價格計算之參考因素

三地開發地產股份有限公司本次募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債之議案，業經 113 年 7 月 15 日及 113 年 11 月 20 日董事會決議通過辦理，最低承銷價格(底標)係依「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」規定，轉換公司債之承銷案件應不得低於理論價格扣除流動性貼水之 9 成，訂為每張新台幣 100,000 元整(以百元價格計算為 100 元)；因本次得標總數量達競價拍賣數量，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」第十六條規定，本轉換公司債之首日掛牌價格及承銷商自行認購部分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。

(二)參考價格計算之說明

- 1.本轉換公司債之理論價格為 112,670 元，以 113 年 11 月 28 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 110,787 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張最低發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $110,787 \times 0.9 = 99,708$ 元)，符合「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」之規定，其最低發行價格應屬合理。
- 2.實際發行價格依「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」，依投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。因本次得標總數量達競價拍賣數量，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」第十六條規定，本轉換公司債之首日掛牌價格及承銷商自行認購部分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，本次承銷價格訂為 117.63 元(以百元價格計算)，尚屬合理。

【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國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數為 9,700 張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額為新台幣玖億柒仟萬元整，向金融監督管理委員會提出申報。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。

翰辰律師事務所 邱雅文律師

【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(以下簡稱三地開發或該公司)本次為辦理公開募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數為 9,700 張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額為新台幣玖億柒仟萬元整，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，三地開發地產股份有限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。

統一綜合證券股份有限公司 負責人：林寬成
承銷部門主管：魏志旭