



三發地產·金革音樂  
SANFAR PROPERTY·JINGO MUSIC

2025/3/27



2025 年度 第一次法人說明會

股票代號 9946



三發地產·金革音樂  
SANFAR PROPERTY · JINGO MUSIC

## 免責聲明

- 本簡報資料可能包含對未來展望的表述，由於係基於對現況的預期，同時受限於已知或未知風險或不確定性與假設不同的影響，致使實際結果可能明顯不同於表述內容。除法令要求外，本公司並無義務因應新資訊的產生或未來事件發生，不負有主動更新或修正本簡報對相關未來的表述。
- 本簡報及其內容非經由本公司書面許可，任何第三者不得任意取用或複製。



目錄

CONTENTS

01 公司簡介

02 三發理念

03 產業概況

04 推案情形

05 財務資訊

06 社會公益

07 環境永續

08 未來展望



SANFAR



SANFAR

# SANFAR

## 三發地產股份有限公司

公司簡介

設立日期 | 1993年09月

上市日期 | 2013年09月 ( 股票代碼 : 9946 )

董事長 | 鍾鼎晟 董事長

實收資本額 | 新台幣 32.66億元 ( 2024/12/31 )

每股淨值 | 新台幣 20.54元 ( 2024/12/31 )

營業收入 | 新台幣 20.3億元 ( 2024年度 )

新台幣 0.06億元 ( 2025/01/01 ~ 2025/02/28 )

市 值 | 新台幣 80.17億元 ( 依2025/03/24 收盤價新台幣24.55元 )

主要營業項目 | 營建收入

公司網站 | [www.sanfar.com.tw](http://www.sanfar.com.tw)

# LOVE IS FOREVER

品牌  
願景

## 追求社會和諧共存的非典型開發商

建築不僅是冷冰冰的鋼筋水泥，而是有溫度的夢想與關懷，讓建築與人、自然共生共融，並透過教育的傳遞，散播希望的種子。

- 邀請樹醫生擔任景觀顧問 · 成立三發教育基金會

## 不只是建築更是愛的延伸

將專業注入其中，讓每個角落都充滿人性的溫度，為每個空間注入藝文氛圍，讓「好宅」衍生活潑，而非「豪宅」的一味堆砌。

- 金革音樂黑膠唱片聆賞空間 · 公設規劃家教室與音樂教室

## 淨零建築/永續建築標準示範者

我們的每一棟建築，都訴說著對地球的承諾，面對居住需求，落實環境永續綠宅。

- 以日本塗料工法取代傳統磁磚 · 將廢混凝土塊回收再利用

## 蓋房子是一種社會責任

安全才是房子最重要的事，拒絕在建材、品質上投機，只因堅持讓每一位客戶都能住得安心，信賴三發的每一個承諾。

- 導入BIM、ISO9001認證 · 第三方安全履歷、公設代驗

三發地產攜手子公司金革音樂，從環境永續與在地人文出發，結合音樂藝術與第三方查驗機制，

以打造「文化音樂廳，永續安心宅」為首要目標，為每位住戶建構幸福的家

不只是建築，更是愛的延伸，為所愛的人，我們總是毫無保留地付出

從建築，乃至於生活聚焦於一個家，這是我們存在的理由

透過我們將寄託蓋成房子、透過我們減少藩籬、透過我們讓安心變成基本

我們用愛與感情蓋房子，帶著自律和不斷突破的信念，以求不負所託





SANFAR

產業概況

## ESG永續發展

綠色通膨醞釀支撐  
經濟活動持續增溫  
碳稅課徵議題影響

01

## 營建成本

產業缺工現象持續  
營建成本仍有上漲  
蛋白區房價無上修

02

全球通膨緩降  
經濟成長漸升  
市場資金緊繃

## 國內房市政策

央行打房、房貸排撥與限貸  
新青安貸款持續支持首購群  
銀行緊縮借款 交易動能緩慢

03

## 國內經濟情況

全球通膨降溫緩慢  
關稅及地緣影響高  
實質利率升阻買方

04

國內房市面臨銀行房貸嚴審及限貸政策，加上銀行水位持續調控縮減，民眾須面臨貸款利率拉高、成數降低的情形，無差別的以政策抑制市場，確實影響目前買方購屋意願及預約看房的來客數。然市場交易回歸到剛性需求，交易量雖減，但自住需求仍在，須更穩健評估買方的財務能力，將引導房市市場走向穩定之長期發展。

2025年美國FED通膨預估，由2.5%上修到2.8%。經濟成長預測大幅從2.1%下修到1.7%。目前很難釐清川普的關稅政策多大程度，反映經濟前景的不確定性可能帶來的影響。本公司仍持續保守評估全球及國內經濟變化，確保自有資金準備充足，適時增加營建用地，對未來景氣及房市看法，秉持正向且謹慎保守。



SANFAR

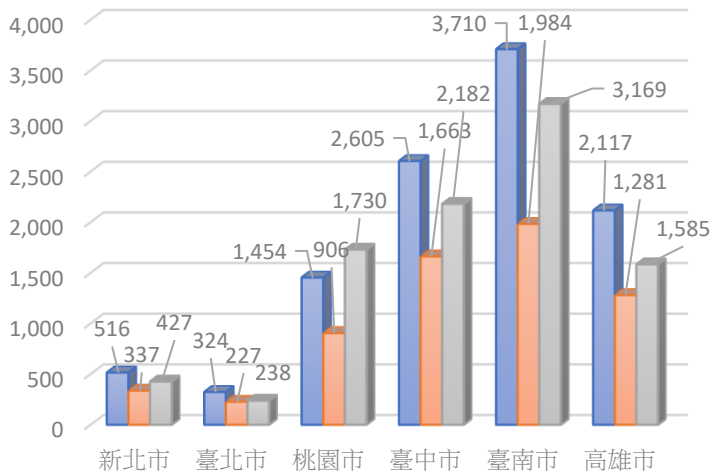
產業概況

全國六都建照核發統計累計至2024年12月份，六都於2024年度皆較2023全年度建照核發數量增加。

建照核發數量比較表

單位：張

建照核發數量比較表

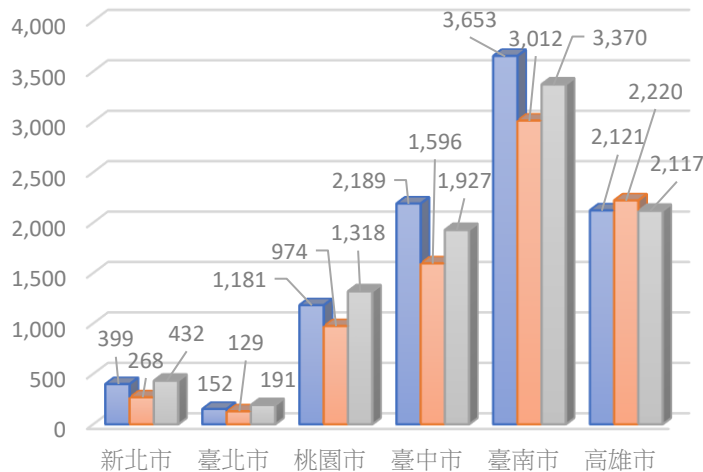


■ 2022年建照核發數量 ■ 2023年建照核發數量 ■ 2024年建照核發數量

使照核發數量比較表

單位：張

使照核發數量比較表



■ 2022年使照核發數量 ■ 2023年使照核發數量 ■ 2024年使照核發數量

資料來源：內政部營建署



SANFAR

產業概況

## 推案趨勢分析

總體來看，自住剛需與高成本推升房價，據統計2024年建物買賣移轉棟數350,525棟，較2023年306,971棟，增加14.19%。其中台北市年增11.95%，新北市年增6.44%，桃園市年增20.84%，台中市年增15.31%，台南市年增11.78%，高雄市年增24.75%。全台成為近四年的新高，但在2024年9月央行宣布第七波信用管制，2025年六都建物買賣移轉棟數，累計1-2月總交易量為2萬9,824棟，年減25.1%，顯示房市仍受限貸政策與市場觀望氛圍影響，交易熱度驟減；金融放貸縮減，亦影響消費者購買信心，期整體移轉量在今年下半年能逐步回穩。

今年全球經濟成長放緩，通膨持續降溫，但因川普預計實施對等關稅政策；全球貿易政策不確定性大增，增添全球經濟下行風險。而美國以關稅政策提高雙邊談判籌碼，增加美國利益，對其他國家及不同產業產生不平衡影響，恐打亂全球供應鏈布局，增加企業經營變數。

本公司持續穩定推案，積極去化新成屋，預期交易時間雖會拉長，仍掌握經營與房市政策的脈動，以「永續經營」及「客戶滿意」為願景，持續推動公司各項計劃，期能為公司所有利害關係人帶來最大價值，力拼業績成長穩定獲利。

01

### 推案概況

政府政策性打房，惟大環境與經濟增溫下，推案速度仍隨著政府房市政策持續放緩中，買方購屋觀望仍濃。

02

### 銷售進度

市場剛需自住、安全換屋買盤支撐，放貸政策短期未減緩，銷售速度整體緩降。

03

### 未來動態

- 台北市 | 因應政府的規劃和基礎設施的升級，案量穩定推出。
- 新北市 | 受惠於完善的交通基礎設施和未來的物流發展，產業集群效應預期吸引大量的購房需求。
- 中南部 | 因人口結構及地方經濟發展的不均衡，部分區域價格漲幅不一；惟科技業與港口經濟成長，仍有穩定購屋需求。



SANFAR

推  
案  
情  
形

## 預售及在建個案

單位：新台幣億元



澄德段 \_ 三發首席大院

- 預估總銷：97億元
- 推案地點：高雄市仁武區
- 開工日期：2021年Q1
- 預計完工：2025年Q3



副都心一小段18地號

- 預估總銷：85億元
- 推案地點：新北市新莊區
- 開工日期：2024年Q4
- 預計完工：2028年Q3



星鑽段 \_ 三發DIAMOND ONE

- 預估總銷：38億元
- 推案地點：台南市中西區
- 開工日期：2024年Q4
- 預計完工：2029年Q3



SANFAR

推  
案  
情  
形

## 規劃中個案

01

興 邦 段

- 預估總銷：60億元
- 推案地點：高雄市前鎮區

02

五 塊 厝

- 預估總銷：80億元
- 推案地點：高雄市苓雅區



SANFAR

財  
務  
資  
訊

## 合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度	2024.12.31	2023.12.31
在建房地	9,923,148	10,522,785
待售房地	1,777,900	1,460,767
預付土地款	47,450	-
營建用地	27,352	21,039
商品存貨	501	2,187
<b>存貨合計</b>	<b>11,776,351</b>	<b>12,006,778</b>
現金及約當現金	2,151,518	1,833,888
投資性不動產	394,544	229,737
其他	2,184,592	1,670,306
<b>資產總計</b>	<b>16,507,005</b>	<b>15,740,709</b>
短期借款及應付短票	4,641,480	4,345,730
合約負債	763,438	560,113
公司債(含一年內到期)	3,795,728	3,795,988
其他	598,080	560,008
<b>負債合計</b>	<b>9,798,726</b>	<b>9,261,839</b>
股本	3,265,542	3,265,542
資本公積	35,740	185,955
保留盈餘	3,195,567	2,898,493
其他權益	211,430	128,880
<b>權益合計</b>	<b>6,708,279</b>	<b>6,478,870</b>



SANFAR

財  
務  
資  
訊

## 合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目/年度	2024年	2023年
營業收入	2,030,854	963,121
營業成本	1,315,779	696,423
營業毛利	715,075	266,698
營業費用	253,752	151,223
營業淨利	461,323	115,475
營業外收支	11,539	-21,361
稅前淨利	472,862	94,114
所得稅(費用)利益	-97,546	-5,258
本期淨利	375,316	88,856
每股盈餘(元)	1.15	0.27



SANFAR

財務  
資訊

## 合併財務比率

單位：%

項目	2024.12.31	2023.12.31
流動比	249.59%	219.72%
負債比	59.36%	58.84%
總資產報酬率	3.33%	1.56%
股東權益報酬率	5.69%	1.37%
毛利率	35.21%	27.69%
營業淨利率	22.72%	11.99%
稅後淨利率	18.48%	9.23%

## 個股分析

項目	2024	2023
殖利率	2.93%	1.18%
股價淨值比	1.10	1.03

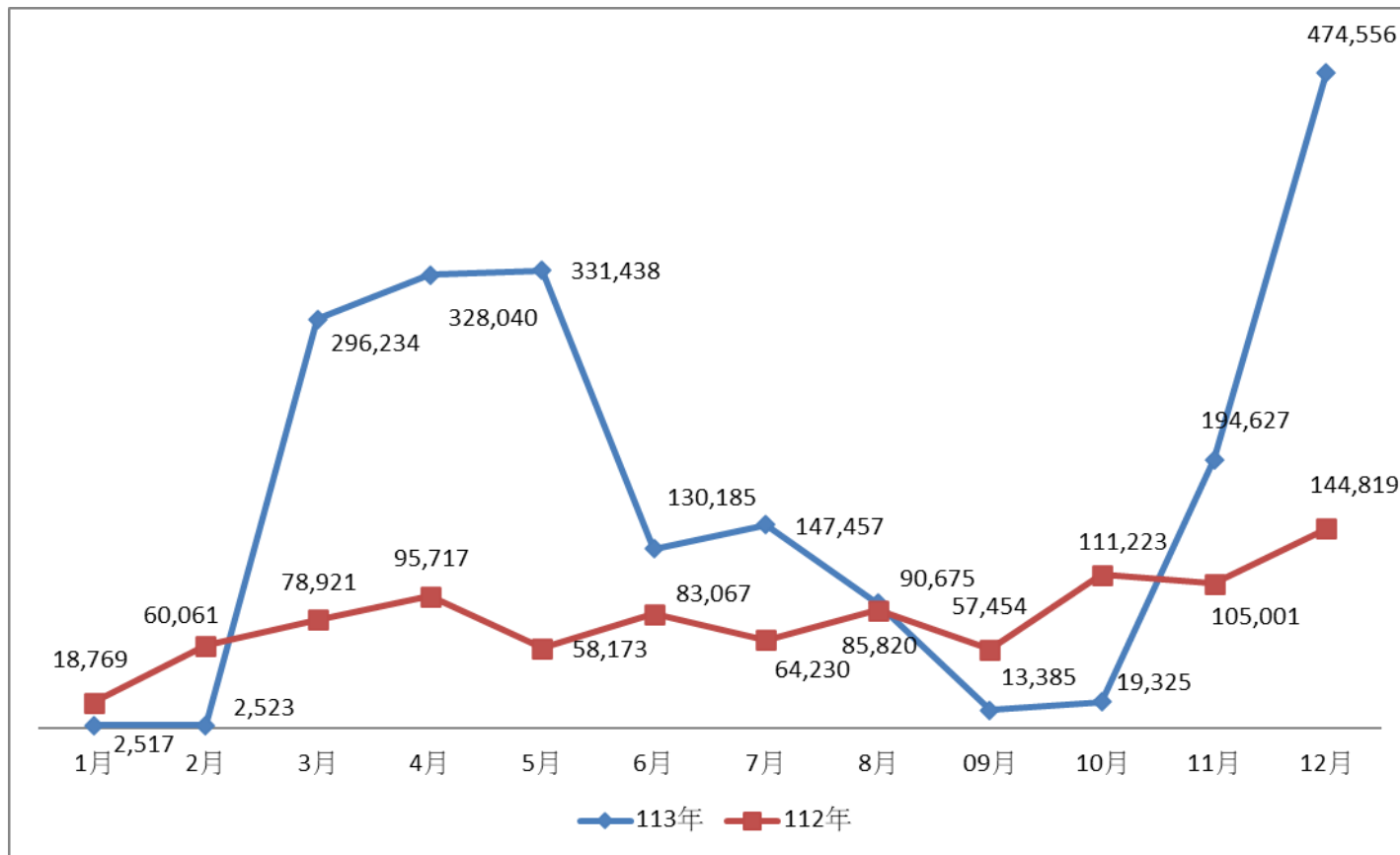


SANFAR

財務  
資訊

## 2024年每月營收與同期比較

單位：新台幣仟元





SANFAR

企業永續

12

負責任的消費與生產



15

陸域生物



## 一屋一樹 三發植樹

三發地產攜手臺大實驗林場復育林地，認養南投縣廣達兩公頃之林地，凡購入一戶三發地產，我們就為地球多種植一棵樹，目標復育萬顆原生樹種，讓珍貴的原生樹苗未來能夠蔚鬱成林，為地球多一股綠色療癒力量。





SANFAR

企  
業  
永  
續



我們的每一棟建築，都訴說著對地球的承諾



三發橋外牆全面以日本塗料工法取代傳統磁磚，減少外牆丁掛磚使用數量737372塊，有效減少外牆磚貼飾所產生之營建廢棄物與磁磚損耗。雖然引進這項工法投入了更多的時間與成本，但能減少日後磁磚脫落與維護的負擔，有效降低對環境的影響。

我們相信，細節的用心不僅是對住戶的承諾，更是對地球的尊重，讓建築美學與永續理念和諧共存，為未來留下一份更美好的環境資產。





SANFAR

企業永續



煙硝不再，地綠永續



三發地產以創新動土儀式展現ESG承諾，採用可回收材質帳篷與綠意盎然的佈置，融合信仰、音樂與低碳建築，為城市注入生命力，打造國際級永續地標。

- 9 廢棄物管理  
資源回收
- 11 永續建築  
綠色建築
- 12 負責任的  
消費者政策





SANFAR

企業永續



### 循環建築 賦予廢料新生命

Circular architecture: giving waste a second life



在追求永續建築的道路上，我們嘗試將廢混凝土塊回收再利用，轉化為透水鋪面的基材與筏基載重的回填材料。透過這項創新工法，不僅有效減少建築廢料對環境的影響，也提升資源的再生價值。我們相信，賦予材料新生命，能讓每一個建築的基石都承載著對地球永續的承諾。



發發蛙造型盆器  
HANDMADE CONCRETE POT

材料 | 水泥、混凝土  
尺寸 | 寬10x高8

三好教育基金會 x 中國鐵林 YATUNG

發發蛙造型盆器  
HANDMADE CONCRETE POT

三好教育基金會  
YATUNG

基金會官網



SANFAR

企  
業  
永  
續



## 永續職場的美好新裝

為展現對環境永續的承諾，我們推出全新制服，與新光紡織ISP合作，採用100%回收寶特瓶製成的環保布料，減少廢棄物並推動資源循環。這些制服在退役後，可由新光紡織回收再製成新衣物，實現「衣 to 衣」的永續模式。製造過程更採用零污染的友善工藝，減少對環境的負擔。



X



新光紡織股份有限公司  
SHINKONG TEXTILE





SANFAR

企  
業  
永  
續



11 永續城市設計



12 負責任的消費與生產

## 讓植栽在適合的土地上茁壯

Cultivating greenery in the right environment



我們深信，每一株植物都擁有獨特的生命力，值得被悉心對待。因此，我們特別邀請樹醫生為建築景觀精挑細選最適合的植栽，確保它們能在適宜的環境中健康成長，而非被放置於不合適的土壤中逐漸凋零。我們用對生命的尊重與關懷，為每一片綠意注入深厚的用心，讓建築不僅融於自然，更與自然共同繁茂。





SANFAR

企  
業  
永  
續



## 施工品質的最佳承諾 ISO9001 認證

為了確保每一項建築專案的品質穩定與卓越，我們積極導入並通過了國際標準化組織(ISO)9001品質管理系統認證。

這不僅是一項對施工流程的全面規範，更是對我們「以客為本」理念的最佳詮釋。從設計規劃到工程落地，我們以嚴謹的標準把關每一個環節，確保建築品質經得起時間的檢驗，讓每位客戶都能安心信賴三發的每一個承諾。





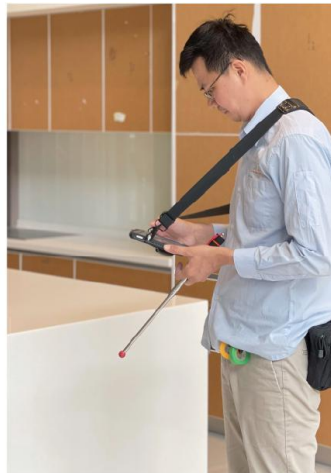
SANFAR

企  
業  
永  
續



## 業界首創，將SGS列為新建案常規之第三方檢驗

導入SGS檢驗會讓原本就很龐大的建築工程，變得更加繁複，任何一個環節都會影響施工進度，需要精準把握施工品質與工程單位高度的應變能力，通過SGS檢驗就是三發地產提供給客戶的最高品質保證，即使增加工程成本，也要讓客戶從每一份完整第三方建築生產履歷中，看見我們的用心！



第三方檢驗保障，共創安心公設環境







SANFAR

企業永續



## 用心守護員工的未來

Caring for our employees, securing their future



### 「福儲信託計畫」

以「與員工共同成長」為核心理念，推出「福儲信託計畫」，讓同仁們能更無憂地規劃人生下一階段，這不僅是對員工的承諾，更是我們對每一份付出的珍視與感謝。



- 0 1 讓客戶安心的開發商
- 0 2 專業互助的團隊
- 0 3 永續經營的組織
- 0 4 建造文化與音樂結合的



SANFAR

社  
會  
公  
益

## 三發教育基金會



### 藝文教育

為充實小朋友的藝文體驗，基金會乙行動書車，於南部藝文場館推廣親子共讀及彩繪塗鴉等活動並與成大圖書館合作進到偏鄉小學服務、推廣閱讀，截止2025年2月，累計出車722場、服務46,106人次。

「散發愛讀書角落計畫」包含新北國家影視聽中心、臺南南美館、新總圖及高雄科工館等四個據點，累計觸及逾310,000人次。



### 生涯探索

2024年將以主題「MBTI找天賦！」與多元性格的職人合作，用文字、影像記錄獨一無二的職涯體驗，使青年學子從分享故事中獲得啟發及前進的機會。

2025年寒假辦理職涯工作坊及職人講座參與累計83人；專案社群統計去年7月至今年2月觸及累計83,422人，讓大學生參與社會為職辦涯發展做更充裕的準備！



### 圓夢助學

以實際行動提供獎助學金，捐助學校包含高雄市六龜國小、小林國小、愛群國小、新甲國小、八卦國小、臺南市大橋國小、東光國小、大橋國中以及屏東縣長樂國小等9校，截止2024年已累計捐助455,000元。



SANFAR

社  
會  
公  
益

## 愛分享弦樂團

支持愛分享弦樂團成立『愛分享弦樂四重奏』，深入偏鄉學校舉辦音樂講座，讓沒有機會學習音樂的孩子也能夠近距離的欣賞音樂、喜歡音樂，讓音樂不再是遙不可及的夢想。





SANFAR

未來  
展望

## 文化

攜手金革音樂藝  
文企業合作支持  
在地藝文團體



藝術與文化所蘊含的創造力與思辯能力，能帶動社會各個面向的對話與意識覺醒，三發長期支持台灣藝術文化發展，除贊助多場藝術博覽會，與雲門舞集合作，贊助藝文演出，我們的付出連續榮獲兩屆文化部文馨獎肯定。

## 音樂

公設空間打造金  
革音樂黑膠唱片  
聆賞空間



三發期盼透過建築與音樂，帶來令身心靈都能感到安定的質感生活體驗，每個建案大廳的鋼琴優雅佇立、公設打造黑膠唱片聆賞空間、金革公播授權音樂...等，都是我們將建築與音樂核心理念交融的經典代表之一。

## 永續

導入新技術減少  
營建廢棄物



三發將廢棄水泥回收再利用，讓客戶可利用廢棄水泥重新再製成水泥盆栽或其他居家小物，未來也會持續尋找營建廢棄物再利用的可能性，並規劃導入新施工技术、建材等，減少施工錯誤而產生的廢棄物，或增加廢棄物循環利用率。

## 安心

新建案全面導入  
第三方查驗、公  
設代驗



為了讓客戶更安心，三發自2022年起新建案皆有導入第三方公正單位查驗，如SGS建物生產履歷，公設點交時也請第三方待驗公司為客戶查驗，更通過ISO9001認證，品質有保障！



SANFAR

未  
來  
展  
望

- 未來營收

2025年三發首席大院建案預計將完工交屋，加上新成屋銷售，預期將帶來可觀的營收挹注。

- 多元化經營

綜合考量土地開發、商業不動產或規劃其他綜合性服務，以達多元發展機會。

- 公司治理

執行ISO9001認證及ESG溫室氣體盤查與確信範圍，提升公司治理評鑑成果，增進客戶滿意度。

- 社會公益

支持台灣藝文團體、舉辦藝術博覽會及音樂市集，持續拓點讀書角落，提升企業的社會影響力。

- 企業永續

持續編制ESG永續報告書、導入新施工技術與建材、減少營建廢棄物，打造智慧永續建築。



THANKS FOR YOUR LISTENING

• 感謝您的蒞臨與聆聽 •

---

Persistence in perfection. A Symphony for centuries.



三發地產·金革音樂

SANFAR PROPERTY·JINGO MUSIC