



三發地產·金革音樂
SANFAR PROPERTY·JINGO MUSIC

2026/3/26



2026 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

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 (2025/12/31)

每股淨值 | 新台幣 20.62元 (2025/12/31)

營業收入 | 新台幣 20.30億元 (2024年度)

新台幣 17.88億元 (2025年度)

新台幣 17.44億元 (2026/1~2月)

市 值 | 新台幣 59.60億元 (依2026/03/24 收盤價新台幣18.25元)

主要營業項目 | 營建收入

公司網站 | www.sanfar.com.tw



SANFAR

品
牌
理
念

愛·永不止息

LOVE IS FOREVER

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。

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

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，落實環境永續綠態宅。

- 以日本塗料工法取代傳統磁磚
- 將廢混凝土塊回收再利用



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」衍生活質，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

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



SANFAR

ESG永續發展

綠建材能力轉為基本門檻
綠建築標章為國家級標準
碳足跡與節能持續加強

01

營建成本

產業缺工加長完工期限
運輸與採購成本維持高檔波動
碳費課徵致建材價格波動

02

全球通膨緩升
市場資金增速
經濟成長支撐

國內房市政策

信用管制政策 適度鬆綁漸至
剛性需求支撐 核心區保值性強
交屋潮牽動銀行授信水位漸緩

03

國內經濟情況

出口因AI科技強 經濟成長穩健
通膨緩降中 營運成本仍居高
關稅與地緣風險 諸多不確定性

04

自113年9月實施第七波選擇性信用管制以來，銀行強化不動產貸款控管與限貸政策，影響市場資金運用緊縮。114年全年六都建物買賣移轉棟數低落於26萬棟水準。

114年12月美國聯準會FED再次降息1碼並啟動短期債券購買，改善市場資金流動增速。115年3月Fed利率按兵不動，聯邦基金利率維持在3.50%至3.75%區間；發布點陣圖雖顯示，115年會降息1次，116年也會降息1次，但中東持續衝突對美國經濟造成「持續但溫和」增添變數大。

中央銀行在今年Q1理監事會議中，上修全年經濟成長率至7.28%，決議放寬第二戶購屋貸款成數至6成，釋出政策適度鬆綁的訊號，房市政策出現轉向訊號；為近期低迷的市場注入信心。整體市場仍呈現「量縮、價穩至微幅修正」格局，消費者信心尚待進一步恢復。

國內房市取決於國內信用政策，本公司仍將持續審慎因應市場變化，維持穩健資金水位與財務結構，並採取彈性推案與銷售策略，在市場出現結構性轉折時掌握機會，以確保營運穩定，持續為利害關係人創造長期價值。

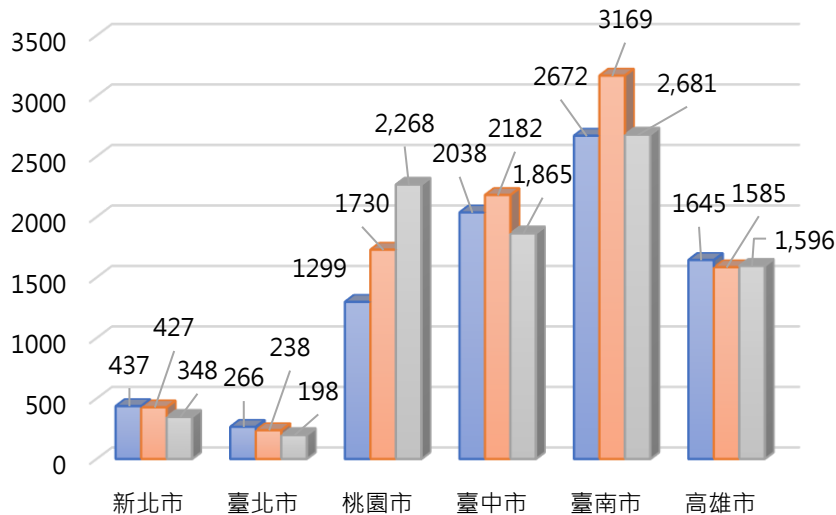


SANFAR

全國六都建照及使照核發統計累計至2025年12月份，除桃園建照較高外，餘皆較2024建照、使照核發數量相對減少：

建照核發數量比較表

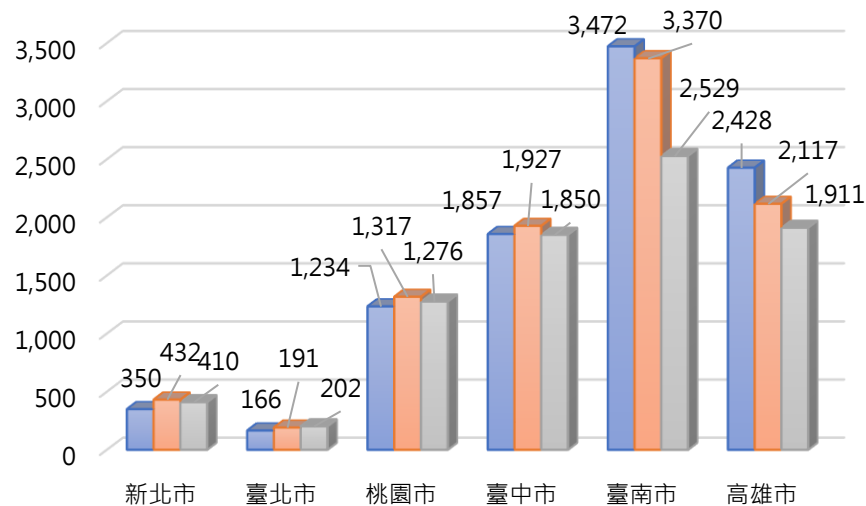
單位：張



■ 2023年建照核發數量 ■ 2024年建照核發數量 ■ 2025年建照核發數量

使照核發數量比較表

單位：張



■ 2023年使照核發數量 ■ 2024年使照核發數量 ■ 2025年使照核發數量

資料來源：內政部營建署



SANFAR

• 推案趨勢分析

總體來看，自住剛需與高成本房價仍堅，內政部統計114全年度全台建物買賣移轉棟數26.13萬棟，年減25.45%，呈現「量縮」格局。六都買賣移轉棟數114全年度20.45萬棟，六都交易量年減幅達24.59%，以高雄市（-31.05%）、新北市（-25.70%）及台南市（-28.83%）衰退較顯著。今年1月均量，整體交易仍低迷，年減幅降至一成內，顯示市場待回溫。

美國聯準會114年9月降息1碼，12月再降1碼，啟動短期寬鬆調節措施後，115年初延續寬鬆基調，3月FED利率按兵不動。觀察美國今年經濟成長率由去年12月的2.3%上調至2.4%，失業率則維持在4.4%，顯示就業市場仍具支撐力，這樣的調整代表聯準會並未因為近期市場波動而對經濟轉趨悲觀。川普團隊關稅政策替代方案，加以中東戰爭爆發，推升全球經濟展望之不確定性。目前通膨回落速度雖屬溫和，全球貿易、地緣政治及供應鏈調整等不確定風險仍在，使企業投資與市場信心需更加審慎。國內方面，受惠AI與高效能運算需求帶動，出口動能暢旺，主計總處115年預測上修經濟成長率至7.71%。本公司預期115年起房市理性回溫，除持續強化營運彈性與多元行銷策略，未來密切觀察政策走向與市場趨勢，秉持「永續經營」與「客戶滿意」的核心價值，致力為所有利害關係人創造長期穩定的成長與獲利。

01

推案概況

政府政策性打房與限貸持續，自住買盤謹慎，投資需求減弱，推案趨於保守。

02

銷售進度

市場整體銷售速度放緩，交屋潮與限貸政策使成交時間拉長，但核心都市優質案場仍維持相對穩定的去化節奏。

03

未來動態

- 台北市 | 交易動能偏弱，預售屋交易量出現連續下滑趨勢，呈現價微跌局面。
- 新北市 | 市場整體銷售速度放緩，交屋潮與限貸政策使成交時間拉長，但核心都市優質案場仍維持相對穩定的去化節奏。
- 中南部 | 特定重劃區推案量仍高，預售屋市場依然有撐，但整體推案量縮。價格、去化速度於非熱區段落差顯著。



SANFAR

推
案
情
形

• 已完工個案

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
- 取得使照：2025年Q4





SANFAR

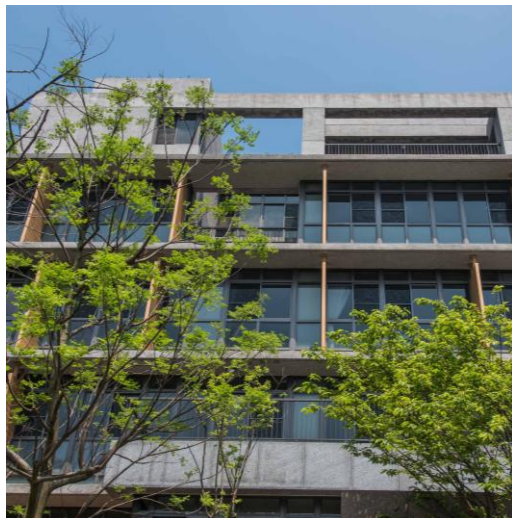
推
案
情
形

• 在售中個案



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



北投案·MAX豐璟

- 預估總銷：9億元
- 推案地點：台北市北投區



六甲頂·三發橋

- 預估總銷：15億元
- 推案地點：台南市永康區



SANFAR

• 在建中個案



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



副都心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Q4



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

03

金 城 段

• 預估總銷：40億元

• 推案地點：台南市安平區



SANFAR

財
務
資
訊

• 合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目/年度	2025.12.31	2024.12.31
在建房地	7,397,015	9,923,148
待售房地	6,135,376	1,777,900
預付土地款	-	47,450
營建用地	27,352	27,352
商品存貨	99	501
存貨合計	13,559,842	11,776,351
現金及約當現金	1,376,713	2,151,518
投資性不動產	439,483	394,544
其他	1,887,179	2,184,592
資產總計	17,263,217	16,507,005
短期借款及應付短票	3,602,440	4,641,480
合約負債	793,365	763,438
公司債(含一年內到期)	4,788,373	3,795,728
其他	1,345,779	598,080
負債合計	10,529,957	9,798,726
股本	3,265,542	3,265,542
資本公積	35,740	35,740
保留盈餘	3,352,021	3,195,567
其他權益	124,905	211,430
庫藏股票	(44,948)	-
權益合計	6,733,260	6,708,279



SANFAR

• 合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目/ 年度	2025全年度	2024全年度
營業收入	1,787,734	2,030,854
營業成本	831,380	1,315,779
營業毛利	956,354	715,075
營業費用	262,563	253,752
營業淨利	693,791	461,323
營業外收支	(10,920)	11,539
稅前淨利	682,871	472,862
所得稅(費用)利益	(188,632)	(97,546)
本期淨利	494,239	375,316
每股盈餘(元)	1.52	1.15



SANFAR

• 合併財務比率

單位：%

項目	2025.12.31	2024.12.31
流動比	246.82%	249.59%
負債比	61.00%	59.36%
總資產報酬率	4.15%	3.33%
股東權益報酬率	7.35%	5.69%
毛利率	53.49%	35.21%
營業淨利率	38.81%	22.72%
稅後淨利率	27.65%	18.48%

• 個股分析

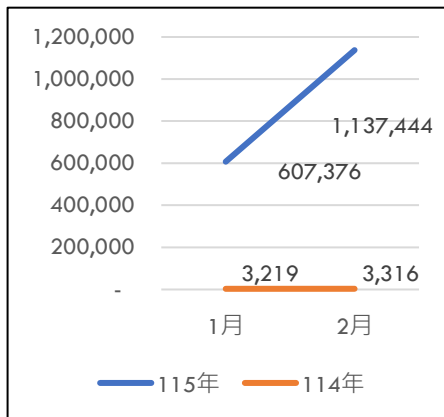
項目	2025Q4	2024Q4	平均數
殖利率	7.14%	4.61%	5.875%
股價淨值比	0.93	1.10	1.02



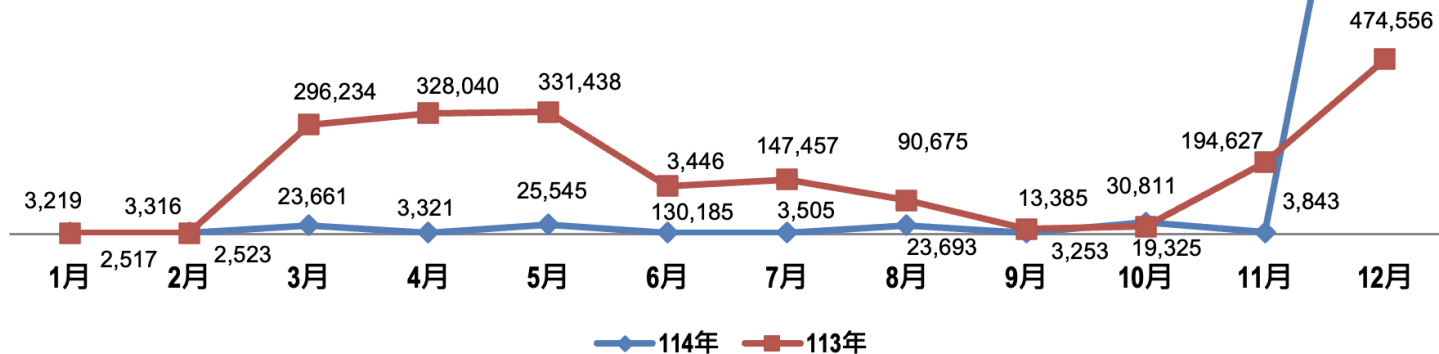
SANFAR

財務資訊

• 2026年每月營收與同期比較



• 2025年每月營收與同期比較





SANFAR

• 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2026年2月，累計出車927場、服務59,114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四個累計據點，累計觸及逾395,746人次。



生涯探索

2025年以主題「未來職場進行式」期望透過全線上數位策展與互動方式，陪伴大專青年認識自己、看見未來，進而描繪具體可行的生涯藍圖。

2025年寒暑假辦理8場未來職人講座及1場工作坊，期間累計455人參與；專案社群統計寒暑假期間累計46,383位觸及人數。

2026主題籌備中。



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2025年已累計捐助498,000元。

2025年嘗試以學年制申請，年度獎學金共發送給38位學童；2026年將改為學期制。



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，**2025年更獲得第一屆《ESG for Culture 影響力獎》**。

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術、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，**並於2025年獲得第一屆台灣建築永續獎**。

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代驗公司為客戶查驗，更通過ISO9001認證，品質有保障！



SANFAR

未
來
展
望

● 未來營收

2026 年預期三發首席大院建案陸續交屋，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，2026年新增SASB確信認證，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 永續報告書且取具永續報告書第三方確信認證，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