

三豐建設股份有限公司

提升企業價值計畫

一、現況分析

(一) 營業計畫概要

本公司秉持「永續經營、穩健成長」之經營理念，持續深化土地開發及建築品質，創造合理利潤以回饋股東與社會。主要經營方針如下：

1. **土地開發策略**：採自購與合建並行，確保土地資源取得穩定，降低土地成本以提升毛利。
2. **產品策略**：以市場需求為導向，開發人性化、高品質之住宅及商辦產品，強調實用性與精緻化設計。
3. **品質與服務**：注重施工品質與售後服務，建立企業商譽，提升客戶信任度。
4. **組織與人力**：完善教育訓練與員工福利制度，強化團隊效率與專業能力。
5. **財務管理**：維持健全財務結構，嚴控預算與成本，確保營運穩定。

2025 年度主要推案包括「雲極」、「雲迪」、「三豐 AIT」、「雲承」、「日麗」等，整體銷售率皆維持良好水準，顯示公司產品受市場認同。

(二) 市場評價分析

2025 年營建業受人工短缺、原物料價格與利率高檔等因素影響，營運成本持續攀升。然而政府推動都市更新與社宅政策，仍為產業注入穩定需求。

市場趨勢顯示：

- **綠色與智慧建築需求增加**：節能建材、碳盤查與 ESG 要求成為競爭新標準。
- **土地稀缺與更新需求並存**：都市核心區土地取得困難，使危老與都更案成為主要開發模式。
- **購屋需求轉向自住型與質感導向**：買方重視空間規劃與社區生活品質，促使高質產品更具市場吸引力。

本公司深耕大台北市場，以「地段佳、設計精緻」為核心競爭力，具品牌口碑與穩健銷售實績，市場評價正向。

(三) 公司治理分析

1. 董事會多元化：

- 董事專業領域涵蓋建築、房地產、財務、法務與風險管理，結構具多元互補性。
- 女性董事比例為 14%，公司已設定中長期目標，提升女性董事席次至三分之一以上。

2. 獨立性：

- 現有 7 名董事，其中 3 名為獨立董事，比例達 42.86%，符合證交法第 14-2 條規定。
- 各董事無利益衝突情事，具獨立監督功能。

3. 管理制度：

- 持續導入制度化管理與授權分工，推動電腦化作業以提升決策效率與透明度。
- 配合永續發展趨勢，已建立碳盤查及 ESG 報告制度，逐步強化資訊揭露。

(四) 風險及競爭評估

類別	主要風險	影響	應對策略
市場風險	房市景氣波動、政策調控	銷售速度與資金回流受影響	採小量多案策略、靈活調整推案時程
成本風險	原物料與人工成本上升	毛利下降	導入新工法、預算控管、優化供應鏈
法規風險	都更法規及碳排法規趨嚴	成本與開發周期增加	加強法遵管理，提前導入綠建築與碳盤查制度
競爭風險	同業導入智慧建築與 BIM 技術	產品差異縮小	加速數位轉型、提升設計創新與品牌力

整體而言，公司具穩健財務與品牌口碑，短期風險可控，長期須持續強化綠色建築與智慧化轉型以維持競爭優勢。

二、政策與計畫

(一) 短期發展計畫 (1~2 年內)

1. 推案執行與銷售完成
 - 完成「三豐 AIT」、「雲迪」、「雲極」、「雲承」、「日麗」等建案之銷售與交屋作業，確保現金流穩定。
2. 提升經營效率
 - 持續推動制度化管理與資訊化作業，導入數據化成本管控。
3. 碳盤查與 ESG 揭露
 - 建立公司碳盤查基準年資料，每季向董事會提報減碳進度。
4. 品牌經營與服務升級
 - 強化售後服務機制與客服訓練，維持客戶滿意度與口碑效應。

(二) 長期發展計畫 (3~5 年內)

1. 區域與業務擴張
 - 以大台北為核心，逐步向新北、桃園及台中拓展，自購土地與合建並行，以擴大開發規模與收益來源。
2. 永續與綠色建築導向
 - 導入低碳建材、智慧能源管理與 BIM 設計，提高建築能源效率，逐步符合淨零排放政策。
3. 數位轉型與智慧工地
 - 導入 AI、IoT 監測及雲端管理平台，提升施工精準度與安全性，降低誤差與工期風險。
4. 人才與治理升級
 - 推動專業教育與接班人培育計畫，增強女性與年輕管理人才比例。
5. 品牌與信任強化
 - 透過優質建案與社會參與活動，鞏固品牌信譽，提升市場辨識度與投資人信心。

(三) 整體策略方向總結

- 營運核心：穩健推案 × 品質取勝 × 品牌信任。
- 成長引擎：土地開發能量 × 智慧建築 × ESG 永續經營。
- 長期目標：成為以「永續建築」與「智慧城市」為導向的專業建設公司，兼顧企業獲利與社會責任，實現穩定成長與品牌價值提升。