

2016 Corporate Social Responsibility Report

鼎固控股企業社會責任報告書





Contents

01/02

董事長的	話/總經理的話	03/04
關於鼎固	鼎至元亨 , 固創新局	05/06
	公司背景與規模	07
	經營績效	13
	公司治理	15
	永續發展	23
凝練產品	——追求卓越,臻於完美	29/30
	卓越產品定位	31
	建築品質保證	36
	用心傾聽客戶	39
聚澤環境	——責任環保,綠化社區	43/44
	綠化產品設計	45
	綠色開發思維	47
	緑色營運優化	51
鑄夢員工	本固邦寧 , 共創未來	57/58
	員工組成分析	59
	具競爭力的薪酬福利制度	63
	完善員工職涯規劃	65
	保障員工健康安全	67
造福社區	行善共榮,勇於擔當	69/70
	合作夥伴共榮	71
	經營社區關係	75
	熱心參與公益	78
附錄		81/82
	企業社會責任績效摘要	83
	鼎固參與的外部組織	84

獎項與榮譽

確信報告

GRI-G4索引表

84

85

89



2016年鼎固企業社會責任關鍵績效

上海日月光中心榮獲

2016年上海 最佳商業地標獎 上市上櫃企業公司 治理評鑑名列 前35%

2016年持續助力上海根與芽 百萬植樹計畫, 資助在内蒙古 種植

2,000棵樹木

北京鼎好電子商城 轉型成為新創產業 基地,出租率達

94%

上海日月光中心 營運管理滿意度

95.6%

上海日月光中心節能改造成效出色, 受政府表彰獎勵约

新台幣100萬

關於本報告書

報告書概述

鼎固控股有限公司(以下簡稱鼎固或本公司)採取住宅及商業地產並重的多元開發模式,提供具增值潛力且優質的居住空間,並開發安全共榮的商業空間,配合政府規範建設相關公共設施,促進地方和諧發展。

鼎固以穩固健全的公司經營作為根本,致力為股東、投資者、客戶、員工及社區創造最大價值,落實企業永續發展。鼎固將企業社會責任(Corporate Social Responsibility,簡稱CSR)視為公司經營核心,藉由了解並回應利害關係人之需求,創造多方互惠的價值。

鼎固藉由定期發佈企業社會責任報告書, 2016 年度鼎固企業社會責任報告書以關於 鼎固、凝鍊產品、聚澤環境、鑄夢員工、造 福社區五大面向為架構,呈現我們在經濟、 社會及環境方面的努力成果。

報告書期間與週期

本報告書為鼎固所發行的第三本企業社會 責任報告書,所揭露的數據及內容以 2016 年 度(2016年1月1日至12月31日)的資料為主 ,部分績效數據將會追朔到2014年及2015 年 之資訊,以呈現出相關趨勢與變化。鼎固遵循 台灣證券交易所「上市公司編制與申報企業社 會責任報告書作業辦法」規定,將每年出版企 業社會責任報告書。

上本報告書發佈日期:2016年6月30日

資料計算基礎

本報告書之各項資訊及統計數據來自於自行統計與調查的結果,財務數據係採用經會計師簽證後之公開資訊,以新台幣為計算單位; 其他數據皆來自於自行統計與調查的結果。各項統計數據以公制單位表示。以 2016 年平均匯率換算,1人民幣=4.8489新台幣。

報告書邊界與範圍

本報告書為考量到鼎固的產業性質及覆蓋經濟、環境和社會的完整性,故報告範圍包含鼎固於北京、上海、重慶、昆山、無錫等地13個已建、在建及待建項目,詳見第一章關於鼎固之項目一覽表,於報告期間本公司規模、架構或所有權並無重大改變,且無嚴重影響報告書內容的情形。

報告書確信

本報告書係由安永聯合會計師事務所,依循會計研究發展基金會頒佈之確信準則公報第一號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」,進行獨立有限確信(Limited Assurance),並於報告書末附有會計師獨立確信報告。

報告書編製原則

本報告書參照全球永續性報告協會(The Global Reporting Initiative,GRI)於2013年新頒佈之第四代永續性報告指南(簡稱GRI G4)及建築不動產行業補充指引,依循核心揭露選項與鑒別、執行與揭露鼎固實踐企業社會責任的相關資料,詳見「全球永續性報告指標 GRI G4指標對照表」。

意見回饋

若有任何指教或建議,歡迎您提供寶貴之 意見與建議,請聯繫:

鼎固控股有限公司

專案部 企業社會責任小組

電子郵件信箱:csr@sinohorizon.cn

電話: +86-21-6433-2999

地址:上海市黃浦區徐家匯路610號34樓



經營者的話

2016年中國大陸房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市緊縮的過程,上海房地產市場也因此在同一年裡經歷了大起大落,從年初的刺激需求、去庫存基調,造成春節過後房價大幅上漲,然而到了3月、10月及11月,相繼出台了「滬九條」、「滬六條」及信貸調控加碼等嚴格的房地產相關政策規範,使得上海的房產市場迅速降溫。鼎固保持著穩健經營的理念,2016年在傳統售房部分以保守審慎的策略,來因應由於政策法規不斷調整而產生的大環境變動;同時,我們仍然勇於追求突破,並未因這些外在限制而停下持續發展與挑戰自我的腳步,轉而更為積極地多角化經營,提高產品與服務水準,強化公司治理與各項風險控管機制,和員工共同成長,並將更多的成果回饋給社區,實踐企業社會責任,在永續經營的道路上邁步向前。

自 2015年鼎固第一本企業社會責任報告書發行以來,我們即致力於落實企業社會責任報告書的編制初東,積極揭露公司在非財務數字方面的資訊,希望透過報告書內容的真實呈現,讓社會大眾能更加瞭解鼎固在財務營收數字之外的經營成果以及我們在企業社會責任工作上的具體績效。鼎固這幾年來在可持續發展及企業社會責任方面的努力也於 2016 年陸續開花結果,在台灣證券交易所推行的「上市上櫃企業公司治理評鑑」中,鼎固的總體成績逐年大幅進步,在參與評鑑的824家上市公司中名列前35%,顯示鼎固在整體公司治理各方面都已更加完善,獲得主管機關的充分肯定。身為首家在台上市主營中國大陸房地產開發的企業,我們期許自己能夠精益求精,繼續成為同業中具體落實企業社會責任理念精神的標竿,發揮自身影響力,創造出更多能與環境、社會及各利害關係人互惠共享的價值。

「凝鍊產品」、「聚澤環境」、「鑄夢員工」及「造福社區」是2016年鼎固企業社會責任的四大焦點,在穩健的經營基礎上,我們不斷提昇產品與服務,深耕責任環保及環境永續,打造友善職場關愛員工,投入社會公益行善共榮,從更多不同的角度來落實可持續發展理念。

凝鍊產品

鼎固抱持著對本業的堅持,專注於建造優質好建築,用心經營,為顧客提供最完善的服務及最良好的產品,將永續發展的精神落實於各個開發項目之中。我們緊跟著時代變化的步伐與顧客多樣化的需求,致力於為每個家庭提供最溫馨的住所、最適宜的居住環境、最前沿的購物娛樂設施及最舒適的公共生活空間,以此匯聚城市活力,打造優質生活。

赌等

HIM

聚澤環境

鼎固在建築生命週期中的每個階段皆採用最高的要求標準,自土地開發、建築設計規劃、施工建造、竣工交屋到售後服務,持續融入永續開發思維,並與綠色經營做結合,希望能創造與環境和諧共生的居住、消費及生活環境。同時,我們在各個營運項目據點與運營環節也持續進行管理優化,推行節能減碳綠色措施,從自身做起,發揮影響,為營造環保健康的生活空間盡一份心力。

鑄夢員工

鼎固深知充沛的人力資源是企業永續發展的基石,我們為員工提供了具有市場競爭力的薪酬福利制度、公平多元的晉升發展機會、多樣在職教育訓練規劃與完善的職業生涯發展規劃,更主動關懷員工的身心平衡與健康,致力於建立一個安全、健康、友善的職場環境,在企業發展進步的同時也帶動員工共同成長,一起建構永續企業。

造福社區

「與社會共榮」一直是鼎固所堅守的核心發展價值,我們相信社會的支持是企業能永續發展的關鍵要素。一方面我們透過責任管理與責任採購等相關機制,慎選合作夥伴並嚴格要求,與其共同成長。另一方面,則積極投入社會關懷,經營社區關係,發揮自身所能,回饋鄰里;同時,更在企業內外參與並推行各項公益活動,如:投入公益捐贈、提供公益活動資源、組織員工參加…等,取之於社會用之於社會,主動肩負起企業所應有的責任與使命。

2015年9月,在聯合國紐約總部召開的「聯合國發展高峰會」中發佈了「翻轉我們的世界:2030年永續發展方針」,這份方針中對全球各地所面臨的永續問題,規劃出了涵蓋「經濟成長」、「社會進步」及「環境保護」等三大向度,總計17項的永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)來做為未來地區國家成員間跨國合作的指導原則。鼎固身為地球村的一份子,展望未來,我們將繼續扮演好自身角色,將企業的永續發展目標與此方針結合,擬定更多與「經濟」、「社會」及「環境」這三大向度緊密結合的短、中、長期永續經營策略與方案,在追求企業成長發展經營績效的同時,善盡企業公民責任,最大限度地降低對社會及環境所可能造成的衝擊,並以更多的具體行動來回應社會期待,與各界一起努力打造綠色城市與家園,攜手共築美好生活!

關於鼎固

鼎至元亨,固創新局

- 公司背景與規模
- 經營績效
- 公司治理
- 永續發展



2016年關鍵績效



鼎固所持有的房地資產實際價值已經達到了帳面價值的185% 土地儲備量充沛,仍有66%的持有土地尚在開發中或待開發。



74.53億

營業額新台幣74.53億元 淨利率33%



制定「鼎固控股有限公司企業社會責任實務守則」



台灣證交所「上市上櫃企業公司治理評鑑」中名列前35%

自2001年於北京中關村創立北京鼎固以來,鼎固勤實耕耘中國大陸房地產開發 事業。至2003年,鼎固先後取得上海華山路、徐家匯路等精華地區的優質土地,以 上海市中心城區做為發展圓心,開展起在大上海地區的各項投資建設。到2005年, 鼎固更進一步將發展觸角延伸至內陸,西進重慶房地產開發市場。鼎固全體員工在 競爭激烈的大環境中努力耕耘,穩紮穩打,逐步開啟於大陸地區一、二線城市核心 地段的發展佈局。





公司背景與規模

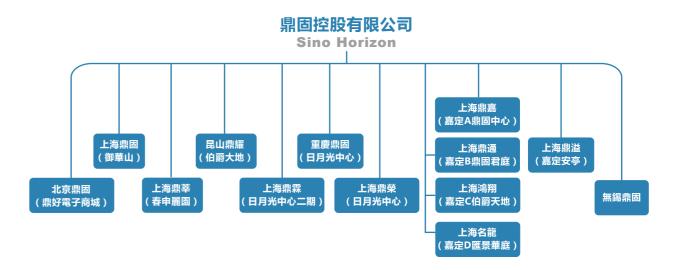
鼎固沿革

鼎固自2001年在北京創立以來,即對中國大陸房地產長期發展看好,並持續以精準的眼光謹 慎投資中國一、二線城市具有發展潛力的土地。由於中國城市人口密集、社經活動蓬勃發展,鼎 固結合中國城市建設發展規劃以及當地市場需求,致力於將土地開發、城市地鐵建設以及市民生 活機能需求做結合,積極耕耘精選土地,永續佈局中國大陸市場。鼎固重視土地的長期持有和經 營,對於土地的經營規劃制訂長期的發展藍圖,在搭配大眾運輸交通發展及新市政規劃的同時, 鼎固更以提升市民的生活品質及打造優質的居住環境為目標,攜手城市共榮發展。

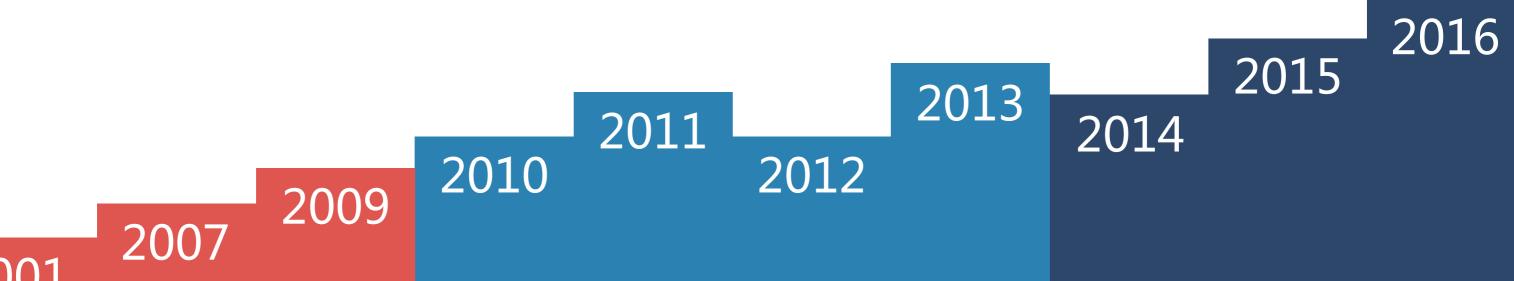
鼎固在中國大陸各地以從事不動產開發及不動產租售業務為主,不動產管理、百貨經營及停 車場管理等業務為輔,進行多角化經營。為能更有效率的統籌各地資源及貫徹治理方針,鼎固於 2007年12月設立鼎固控股有限公司 (Sino Horizon Holdings Limited),總部位於上海市黃浦 區,隨著事業版圖不斷的擴張,鼎固控股於2012年12月返台掛牌上市(股票代碼:F-2923), 成為臺灣地區第一家主營大陸地區房地產回臺上市的公司。

鼎固的房地產建案主要集中在上海及周邊、北京、重慶三個熱點城市,搭配城市大眾運輸系 統及新市政規劃,提供具有高品質保證的產品與服務,建立起優良房地產的品牌形象,並依循中 國大陸相關法律規定,每一塊土地的開發與經營需設立個別之項目公司。目前鼎固共有13家項目 公司,其中有9家位於上海、昆山、無錫、北京、及重慶皆各有1家。

鼎固控股旗下所持有的各項目公司關聯圖如下:



鼎固自2001年首先於北京中關村創立「北京鼎固房地產開發有限公司」(現已改名為北京鼎 固鼎好實業有限公司)以來,勤實耕耘中國大陸房地產開發事業。至2003年,鼎固先後取得上海 華山路、徐家匯路等精華地區的優質土地,以上海市中心城區做為發展圓心,開展起在大上海地 區的各項投資建設。到2005年,鼎固更進一步將發展觸角延伸至內陸,西進重慶的房地產開發市 場。鼎固全體員工在競爭激烈的大環境中辛勤耕耘,穩紮穩打,逐步開啟於大陸地區一、二線城 市核心地段的發展佈局。



2001

■ 重慶日月光中心 商場招租

- 重慶日月光中心
- 住宅一期預售
- 昆山伯爵大地一期預售
- 上海鴻翔伯爵天地 住宅一期預售
- 上海日月光中心 開始招租
- 昆山伯爵大地二期預售
- 重慶日月光中心
- 鼎固控股有限公司於 台灣證券交易所掛牌交易
- 重慶日月光中心 住宅二期竣工交屋
- 上海日月光中心 辦公樓竣工投入使用
- 上海鼎溢房地產開發有限公司
- 開發上海嘉定安亭地塊
- 無錫鼎固房地產開發有限公司 設立
- 昆山鼎耀四期住宅預售
- 重慶日月光中心住宅三期預售

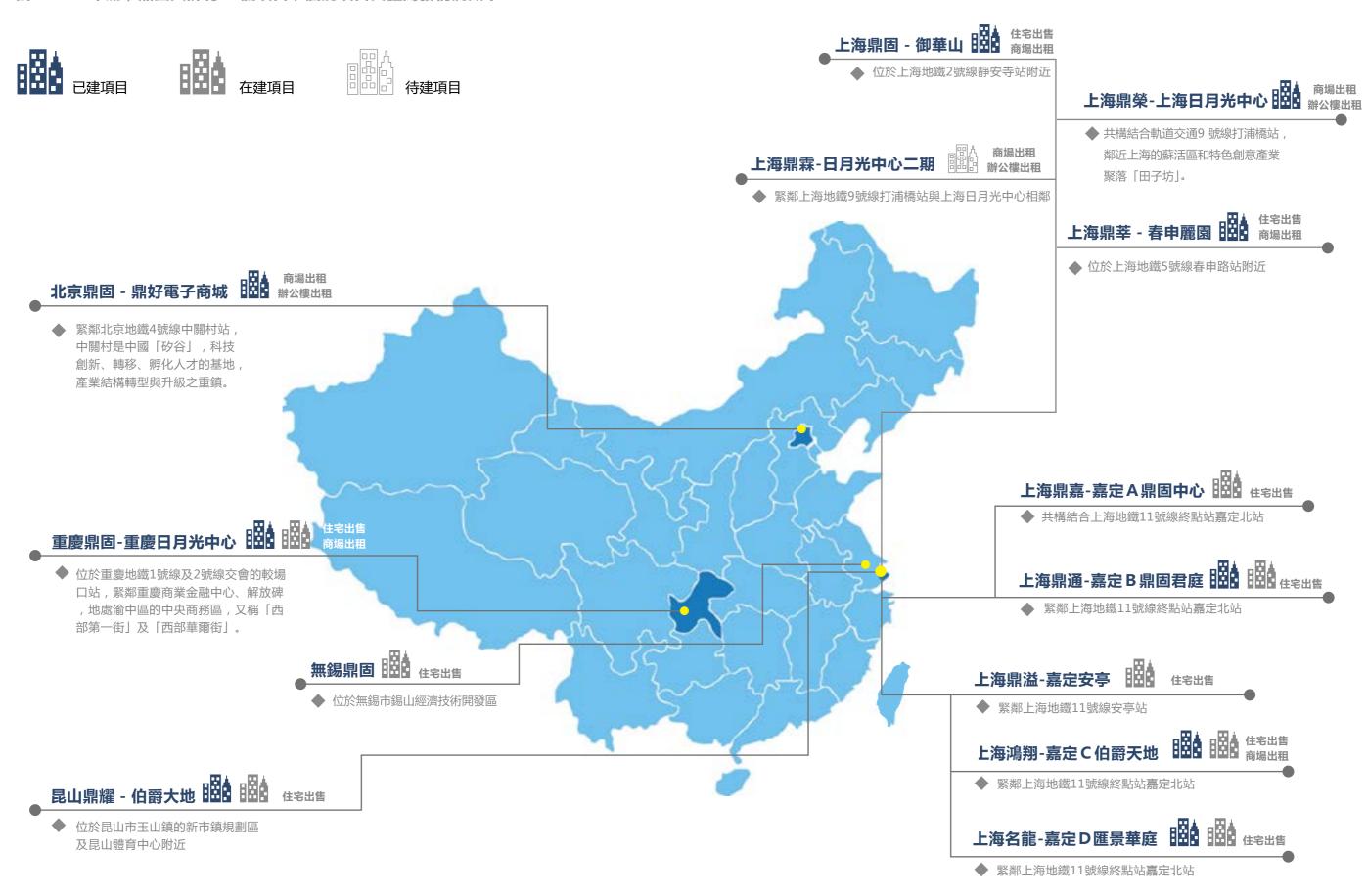
■ 重慶日月光中心住宅三期交屋

■ 北京鼎固成立

於上海成立總部

- 上海日月光中心辦公樓招租
- - 上海名龍匯景華庭住宅一期預售 上海名龍匯景華庭住宅二期預售 上海鼎通鼎固君庭住宅預售

截至2016年底,鼎固共計有13個項目,個別項目具體開發情況如下:



業務開發

由於中國大陸幅員遼闊,市場地域分佈廣,且各地段本身具有難以替代的特質,鼎固皆依據 各地市場結構及需求,靈活運用多角化的經營策略,因地制宜提供不同類型的房地產商品,為廣 大消費者量身打造便捷舒適的生活環境。

鼎固的商品型態包括公寓住宅、辦公大樓、商場及附屬設施,主營業務包含不動產出租、不 動產出售、不動產物業管理、停車場管理和百貨經營等業務,以供民眾自住、公司行號辦公或商 鋪租賃展售和使用。我們的項目佈點多位於中國一、二線城市,且皆鄰近當地交通樞紐要道,在 具備得天獨厚的發展條件以及精準的產品定位下,各項目皆成為當地核心商圈的發展座標,創建 極具當地特色的競爭優勢。



鼎固各城市的重點項目

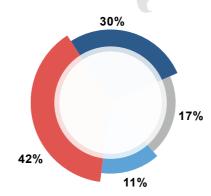
鼎固所有的土地都是經過仔細評估後在一級市場或二級市場取得,極具開發價值。在中國大 陸各地土地單位成本紛紛創下新高的情況下,更顯現了我們所持有土地的優質開發潛力。根據高 力國際及中華徵信等國際知名鑑價公司的評價,截至2016年底,鼎固位於各地區的房地資產實 際的價值已經達到帳面價值的185%。

鼎固自2001年起共計取得之可建築面積約為323萬平方公尺,主要分布在北京、上海以及 重慶這三個城市,截止至2016年12月31日扣除已去化面積後,我們持有建築面積約有260萬 平方公尺,其中已完工面積約為87萬平方公尺,發展中面積約為173萬平方公尺,土地儲備量 充足。



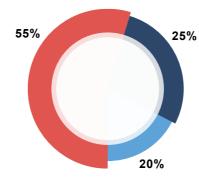
已完成





按用途【已完工】單位:平方公尺

● 商業	365,445
其他	259,907
辦公	154,304
▲ 住空	03 838

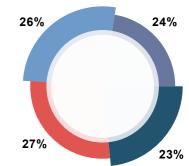


按地點【已完工】單位: 平方公尺

上?	每	483,217
重	变	214,252
■	≐	176 025

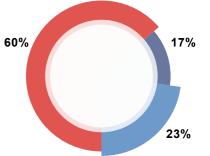


66% 發展中 1,727,717平方公尺



按用途【發展中】單位:平方公尺

•	商業	457,461
•	其他	455,298
•	辦公	420,535
•	住宅	394,423



按地點【發展中】單位:平方公尺

•	上海	1,029,094
•	重慶	399,618
•	江蘇	299,008



在長期的多角化經營模式下,鼎固的產業結構橫跨三大板塊,分別為:一、住宅房屋銷售, 二、商場與辦公大樓租賃服務,以及三、物業管理服務等,所涉及的產業結構十分多元。我們積 極面對競爭者及經營環境的衝擊,觀測評估各產業市場的發展趨勢,對於鼎固主營業務三大板塊 目前現有之挑戰及潛在的風險做好萬全準備,妥善規劃並執行因應策略。



- 地利優勢
- 完善的公共配套
- 高性價比戶型設計 ■ 優質社區環境及 精良的房屋品質

住宅房屋銷售

在住宅項目的開發上,考慮到多數購屋者的需求及預算,鼎固採取合理的戶型設計及房價定位,為顧客量身打造性價比高的住房商品。鼎固擅於開發集地利、價格優勢及發展價值的多重優勢建案,為廣大消費者形塑出更為便利且舒適的生活環境,以建立顧客對鼎固品牌的忠誠度與信賴感。

商場與辦公大樓租賃

在商業房地產的經營上,鼎固擁有前瞻的眼光以及敏銳的市場洞悉力,在衡量市場趨勢及潛在需求後,鼎固靈活積極的調整商場業態組合,引領市場潮流,不斷的為廣大顧客提供嶄新的消費體驗。鼎固每年會將商業收益10%的營收回饋給商戶及消費者,主要用於提升軟硬體改造升級,在不斷精進提升商場的營業環境的同時,也為消費者打造歷久彌新的消費體驗。



- 把握市場動向
- 靈活的業態組合
- 高附加價值租賃 服務
- 關注地區發展潛力



物業管理

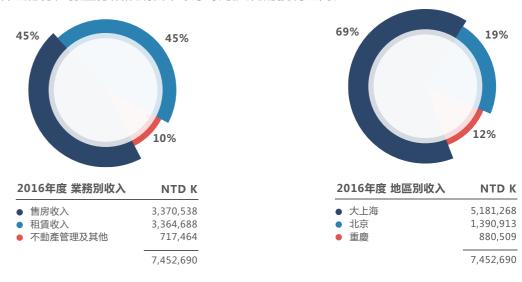
- 貼心周到的服務
- 全方位安全管理
- 專業服務團隊

在不動產的物業管理服務上,鼎固力求為住戶、商戶、消費者提供貼心細 緻且人性化的管理服務,視提供優異完善的服務品質為物業管理部門的核 心營運理念,全力為我們的顧客打造安全舒適的居住環境以及開心愉悅的 購物氛圍。

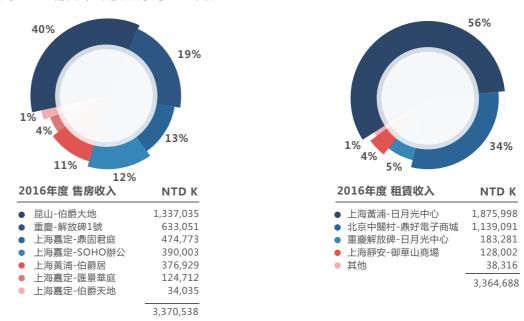
我們以堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、紮實的工程營建、前瞻的商業策略以及優越的管理服務,從不同層面致力提升集團內部的公司治理以作為永續經營的動能,與內部員工及外部社會攜手邁進,穩步和諧發展。

經營績效

2016年中國房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的調控過程:2016年初由於房地產市場延續了2015年底的刺激市場需求基調,國內多數一、二線主要城市在開春後呈現連續多月量價齊漲的局面。中央政府為抑制熱點城市的房價地價快速飆漲,頒佈了嚴格的房地產調控政策藉以遏制投機性需求,防範並降低市場風險。鼎固因長期耕耘上海、北京、重慶、昆山、無錫等一、二線熱點城市的優質土地,受惠於市場需求量的增加及房價的攀升,我們所持有的商品存貨皆因此大幅增值。2016年在政府颁布的調控政策下,我們採取惜售策略,觀望市場的發展走向,逐步釋出部分戶數並分階段銷售,以爭取最大化的獲利空間。



2016年鼎固的營業收入達74.53億元、營業成本為 32.56 億元。較 2015 年的營業收入 127.85億元下降 41.71%, 主要原因是受政府調控政策及公司惜售觀望政策的影響所致。儘管銷售的收入有所下降,但由於房價的高速增長,鼎固持有存貨仍持續穩定增值。2016年度鼎固的租賃業務基本保持持平,租賃收入達 33.65億元。且在高毛利的租賃業務下,整體營運毛利率高達 56%,較 2015年度上升10%。同時受惠於認列投資性不動產增值利益 14億元,2016年稅前淨利達到44.92億元,每股盈餘為1.38元。

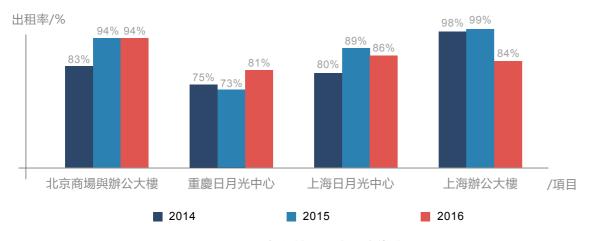




2016年鼎固固定營運成本為新台幣32.56億,較去年68.94億下降54%,營運成本得到有效 控制;淨利率32.74%,由去年的28.86%提升4個百分點,經營效率有所提升;全年繳納稅款 20.53億新台幣,依法履行納稅責任。

截至2016年底,鼎固的房產開發項目有70%在上海,23%在重慶,商業不動產在其中佔有32%的比重。除了在大上海、北京、重慶等地的商用空間已有穩定的租金收入外,另上海嘉定北站的日月光中心將在近期加入營運陣容,我們的重心聚焦於商場及辦公室等商業不動產的經營,以追求長期且穩定的租賃收益,更可享受經濟成長所帶來的高租金及高價值的回報,對公司的營收上除了降低大幅波動外,也能有穩定的獲利來源。

鼎固近年各地商業項目出租率變化情況如下圖所示:



鼎固2014-2016年各地項目出租率變化

在競爭激烈的北京中關村商圈中,北京鼎固積極響應政府將中關村打造成「創新創業一條街」的構想,將鼎好商城中的電子賣場轉型成新創產業的孵化器,匯集網路科技及新創企業的辦公大樓,讓北京鼎固在2016年依舊維持超過九成的出租率。

在2016年上海日月光中心的辦公大樓出租率為84%,較2015年相比略有下降,主要是鼎固為了減少風險、優化客戶組成結構,主動清退部分高風險產業客戶所導致。未來鼎固會在維持既有坪效水準的前提之下,積極尋找優質企業進駐,為上海打浦橋注入新的商業活力。在商場部分,上海日月光中心在近年的積極轉型下,已成為廣大消費者心目中公認的上海美食地標,更成為上海百貨商場業界的最佳標竿對象,在2016年的依舊維持超過85%的出租率,租金收益也連年穩定增長,為鼎固維持了長期穩定的現金營收。

展望2017年,鼎固還有更多的建案將陸續進行施工或即將完工,與此同時,我們將會時刻關注中國大陸政策法規的調整和市場的趨勢,在財務、營運以及長期發展上擬定相應的策略,相信未來2017年也將會是成果豐收的一年。

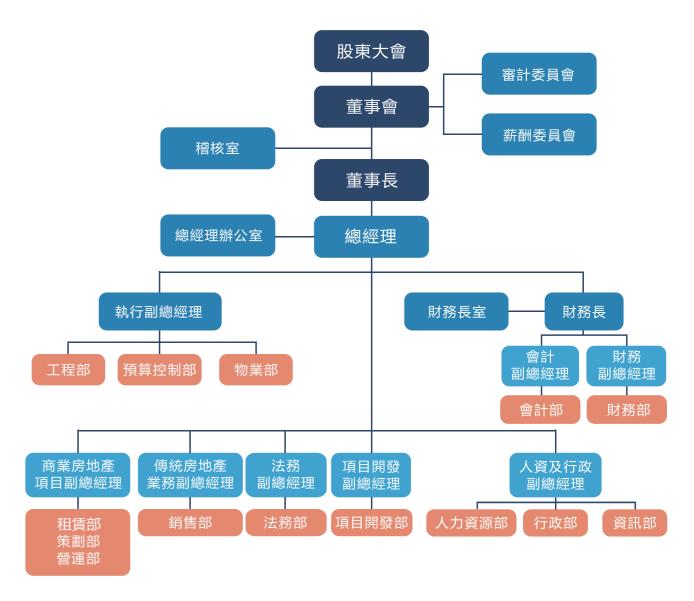
公司治理

治理架構

「誠信經營」一直是鼎固堅守且奉行不悖的最高經營原則,我們設立了機制健全、高效運作的公司治理架構,以董事會為首,作為集團最高之決策單位,鼎固借重各董事會成員們在產業界的經驗和不同領域之經營管理專長,為集團發展規劃提出諸多建議與策略,力求實踐適切及高效的經營管理,以確保投資人及各利害關係人之權益。

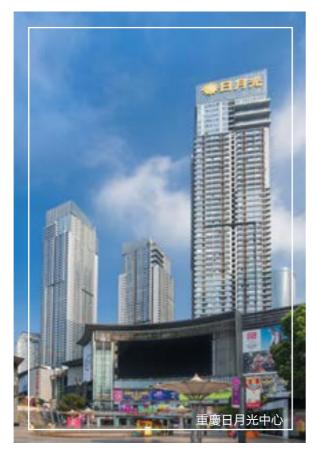
鼎固董事會成員皆為各界的一時之選,成員不僅具有國際化視野,專業領域分佈廣泛,且皆有傑出之表現與成就。目前董事會共由11位成員組成,其中包含3位獨立董事、3位女性董事,女性董事比例達到27%,並且設置了審計委員會來取代監察人,同時透過稽核單位監控相關風險,致力為鼎固的股東、客戶、員工及社會創造最大價值。

鼎固内部治理架構如下圖所示:



誠信經營

鼎固深信「誠信經營」是企業永續發展的 基石,因此我們對於員工的行為有著高道德標 準的規範,要求員工必須清廉自持,用誠信自 我要求,並落實於日常業務中。為此,鼎固制 訂了《鼎固控股有限公司董事及經理人道德行 為準則》以及《鼎固控股員工道德規範書》, 明文規定了反商業賄賂、反腐敗行為等相關管 理制度,通過規章建制進一步完善公司及内部 治理體系,並且加強教育宣導,促進廉潔自律 和誠信經營。通過查辦和主動舉報線索,規範 員工職務行為,從制度與觀念來樹立公司誠信 廉潔的價值觀及原則,保證健康、穩定、持續 發展的工作目標。除了集團董事需遵守《鼎固 控股有限公司董事及經理人道德行為準則》外, 鼎固全體員工亦均簽署了《鼎固控股員工道德 規範書》。本年度鼎固未有任何員工貪腐、商 業賄賂等事件發生。



除了對公司管理層及員工的規範之外,上海日月光中心亦制定了《日月光中心商戶道德規範書》,要求所有入駐的商戶簽署,遵守鼎固制訂的道德規範。道德規範書界定了租賃雙方在誠信上的權利義務,明確商戶及其員工在營運過程中需遵循的道德準則,以維護廉潔清明的商場風氣。在2016年入駐上海日月光中心的303家商戶均已簽署了《日月光中心商戶道德規範書》。

外部往來

員工須謹慎處理各類宴請 及應酬活動,應考慮活動

- 是否屬於工作需要,費用. 頻率、時機是否恰當,消 費項目是否合法。
 員工在執行職務時,不得
- 為本人或第三人利益,而 有要求、期約、交付或收 受餽贈、招待、回扣、賄 賂等行為。

兩性平權

- 堅持兩性平等原則處理公司内部人事安排
- 對孕期內女性員工依法給予應有保障,并予以人道 待遇及關懷。
- 嚴禁職場性騷擾行為

投訴及舉報

- 員工對於公司內部的不合理及違規現象,均有投訴舉報之權利,可向人力資源部、總經理信箱或主管人員投訴、舉報。
- 如投訴屬實,投訴受理部門應責令相關部門提出改善意見。
- 投訴人舉報人的信息應得 到嚴格保密

《鼎固控股員工道德規範書》內容摘要

在誠信經營的堅實基礎上,鼎固以「良好的產品品質」、「完善的人才培育」與「穩健的財務管理」來打造自身的核心競爭力,充分考量股東、投資人、員工、顧客、社區等各方利害關係人的需求與期許,以這三大環環相扣的元素為起點,發展出公司經營各向度的方針、策略,並貫徹執行,營造出鼎固堅實優良的企業形象。



產品品質

鼎固以保障產品品質以及消費者的健康安全 為首要原則,力求提供民眾優質、安全、舒 適、滿意的不動產產品及服務,為消費者營 造美好舒適的生活空間。

財務管理

鼎固以穩健的財務體制為根基,除住宅銷售外, 亦透過穩定成長的商場及辦公樓等商用不動產 的經營,建構起長期的獲利基礎,妥善運用資 源,為廣大利害關係人創造最優價值。

鼎固核心競爭力三元素

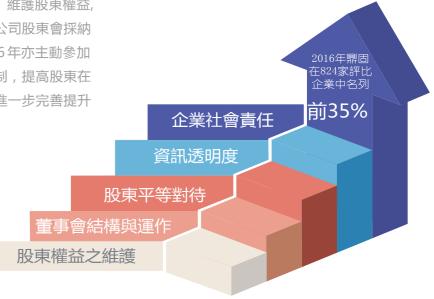
人才培育

鼎固視人才招募及培育為企業競爭力的核心, 我們匯集兩岸三地優秀且具經驗的資深專業 人才,輔以多元化的教育訓練課程及提供挑 戰的機會,打造出具備高度執行力、能有效 實徹集團經營方針的人才團隊。

「上市上櫃企業公司治理評鑑」

臺灣證交所自2015年開始推行「上市上櫃企業公司治理評鑑」,評鑑從「股東權益之維護」、「股東平等對待」、「董事會結構與運作」、「資訊透明度」與「企業社會責任」等五大面向來進行。2016年度台灣共有824家上市公司參與評鑑,鼎固的公司治理水準在所有上市上櫃公司中名列前35%。對比前年的排名顯示我們在整體公司治理各方面的完善提升措施,受到了主管機關的充分肯定。

此外,為提升公司治理、維護股東權益, 台灣金管會積極力推上市櫃公司股東會採納 電子投票政策。鼎固在2016年亦主動參加 並實施了股東會電子投票機制,提高股東在 決議公司事項中的參與率,進一步完善提升 了公司治理機制。



2016年度「上市上櫃企業公司治理評鑑」五大評估面向及結果

風險管理

鼎固對公司內外部潛在風險定期進行風險評估及預防,針對不同類別的風險皆制定了相符的應對機制,以便更有效的預防因應因商業活動及大環境的變化而引起的風險。在風險管理上,我們主要應對的宏觀層面風險包括了土地開發、市場需求供給規畫、資金調配、政策法規變動等。營運層面的風險則包括了項目開發及施工管理風險。而針對內部營運層面的風險事項,鼎固的稽核部門每年度會依據風險控制的八大循環制定年度稽核計劃,定期對各個項目公司進行核查,及時發現風險並對風險事項進行整改。2016年,我們共進行了內部稽核49次,透過內部勾稽法令遵循事項以及年度定期稽核相互檢視,落實自我監督檢測。

宏觀層面

土地選址開發、市場匯率、政策法規變動風險

營運層面

項目開發及施工管理風險



鼎固風險控管主要層面及因應策略如上所述,我們透過宏觀與營運兩大層面來進行風險管理, 並將風險管理的角度與層面做360度的延伸拓展,落實在許多經營與營運方針上,與各部門、項目 的業務精準結合,將風險管理的觸角深入細化到各種日常管理與營運業務中,如:因應法規政策變 動調整策略、觀察市場走向多角化經營、確保施工與項目開發進度與安全...等。具體內容詳述如下:

棴

土地開發有規劃,穩定持續的資產增值

鼎固在選址、收購、規劃土地時謹慎評估土地長遠的發展力與保值性,專注於中國大陸一、二線城市鄰近公共交通樞紐,對具有優質潛力的土地進行開發。此外,鼎固除了通過一級市場向中國大陸政府透過「招、拍、掛」程序競標取得土地外,同時亦會在二級市場上評估具有發展潛力的地塊進行收購,以確保充足的土地儲備量,持續穩健的發展。鼎固所持有之土地地段優良,且資產增值空間高,使公司在長期發展中承擔了較低的土地持有風險。



穩健的資金流轉,嚴控市場匯率風險

由於不動產開發屬於資本密集產業,鼎固在經營過程中因可能涉及外幣之交易,故會受市場匯率波動而存有匯率風險。對此,我們定期檢視受匯率影響之資產組合,並作適當調整因應,藉以控管因匯率波動產生之風險。

同時,鼎固也與各銀行及投資者保持良好關係,確保融資管道暢通,並從多元的融資管道獲取穩定的資金來源,以滿足長期的資金流轉及經營需求,降低融資風險。



因應法規政策變動,及時調整應對措施

鼎固嚴格遵守當地政府對於房地產行業與土地開發、環境、產品銷售等相關的政策法律 及規範,在運作過程中高度關注政策法規的走向和變化,並於組織上進行細化分工,委由專 人負責及時追蹤,積極應對潛在風險。





多角化經營策略,分散營運風險

鼎固以「多角化經營」策略為中心,將房地產開發、住宅,辦公大樓與商鋪的租售根據市場需求,規劃因地制宜的商品組合,以分期建造銷售為主、租賃為輔的經營策略,創造長期穩定之營收,有效分散單一經營型態的風險。



掌控項目開發進度,推動施工安全

房地產開發業者必須依照開發與施工進度,在不同的階段取得政府單位或主管機關所核發的各項許可證與證書,這些證書都需要在滿足法令規定的相關條件下才可取得,若不能如期順利取得各項證明或許可,將延誤項目開發的業務與施工進度,而導致營運與財務狀況受到負面影響。對此,我們設有專職人員負責項目進度確認,隨時掌控時間截點與開發狀況,針對可能導致延誤的因素及早因應、提出對策,以降低風險。此外,施工安全也是項目開發能順利推展的要素,我們也訂定有各種施工安全規範,積極落實並檢查,以最高標準來要求相關人員與承包商。



因應消費型態改變,打造一站式消費體驗服務

由於中國大陸電商平台的迅速崛起與支付方式的快速改變,對民眾的消費方式明顯產生影響,在此趨勢之下,傳統的商場、零售業受到極大衝擊。我們及早察覺市場發展改變的趨勢,積極因應,進行業態調整與改造翻新,將集團內的大型電子商城與零售商場轉型為能兼顧更多種消費需求與不同年齡層消費者的多用途休閒娛樂或辦公空間,輔導商戶及租戶做同步的轉型改造,更不斷引進新品牌或能提供體驗式服務的商戶,營造出可同時滿足鼎固、商戶與消費者各方需求的多贏局面。



獲獎與認證

鼎固持續堅持用心經營,利用建築與商業不動產,帶給消費者不一樣的生活體驗,配合地方發 展、支持政府計畫,以堅強的團隊與最佳的產品設計為社會創造最大價值,獲得各界肯定。以下為 2016年鼎固所獲得的各種獎項及鼓勵:

獲獎項目/公司	獎項名稱
上海	
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	2016上海零售風雲榜——最佳商業地標獎
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	2016魔都上海最地標——最具人氣地標獎
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	上海座標 •城市定向挑戰賽組委會頒最佳合作地標
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區綠色照明改造獎勵折合 新台幣1,003,722元
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區消防工作先進集體獎狀
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區先進微型消防站獎狀
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度單位民防工程管理 "先進單位"
北京	
北京鼎固物業公司	2016年度海澱區社會治安綜合治理工作先進單位
北京鼎固物業公司	門前三包四星級單位
北京鼎固物業公司	2016年度海澱地區消防工作先進單位
北京鼎固物業公司	協助公安機關抓獲扒竊慣犯表彰
北京鼎好實業公司	2016中關村西區"創新杯"羽毛球團體邀請賽第一名



此外,鼎固也積極參與各種行業與社區相關組織,肩負起應當的行業責任,與各相關產業緊密 交流互動,回饋社會。2016年鼎固於北京、上海、重慶加入及參與的行業及社區組織如下表所示:

上海

重慶

- 上海市黃浦區商務委員會
- 上海市黃浦區停車場庫管理協會
- 上海市黃浦區消防協會
- 上海市黃浦區消費者協會
- 上海市黃浦區物業管理協會
- 上海市黃浦區田子坊管理委員會
- 上海市黃浦區泰康路管理協會
- 上海市工程建設品質管制協會 上海市城市規劃行業協會第八分會
- 上海市房地產開發協會黃浦工作委員會
- 上海市城市規劃行業協會
- 上海市房地產開發協會
- 上海市建設協會
- 上海市黃浦區城市建設檔案室

重慶市消費者協會 重慶市物業管理協會 重慶解放碑中央商務區企業協會 重慶市房地產開發協會 重慶市渝中區私營企業協會 重慶市房地產業協會

重慶市建設工程品質協會

重慶市建設工程安全管理協會

北京

- 中國資訊產業商會數位化產業分會 北京市海澱區統計學會 北京市海澱區工商行政管理學會 北京市海澱區商業聯合會 重慶市渝中區房產和物管行業協會 北京市海澱區私營個體經濟協會 北京中關村寫字樓商會 北京中關村不動產商會 北京中關村電子產品貿易商會 北京市電子商會計算器行業分會
- 中國電子市場3C產業聯盟 北京市場協會電子賣場分會

北京市海澱區物業管理協會

- 北京品質協會
- 北京廣告協會
- 北京市電子商會
- 北京市場協會
- 中國電子商會





2016魔都上海最地標 ——最具人氣地標獎



2016年度上海日月光中心獲頒 -先進微型消防站獎狀



2016中關村西區 "創新杯" 羽毛球 團體邀請賽北京鼎好榮獲第一名



2016上海零售風雲榜 一最佳商業地標獎



2016年上海日月光中心節能示範 項目節能量達339.44噸標煤,榮 獲獎勵折合新台幣約一百萬元



2016年度北京鼎好大廈協助公安 機關抓獲扒竊慣犯表彰



2016年北京鼎好獲頒 ——門前三包四星級單位



2016年上海日月光中心獲頒 一消防工作先進集體獎



2016年度上海鼎固物業獲頒 一單位民防工程管理"先進單位"

永續發展

永續發展理念

鼎固將「企業社會責任」視為公司經營的核心價值之一,不斷實踐企業公民的責任與使命, 為實現經濟、社會與環境的平衡及和諧發展盡一份心力。透過對於台灣及所在營運地區的經濟貢獻,改善員工、社區和社會的生活品質,從而達到以善盡企業責任為本的競爭優勢。鼎固的企業社會責任實踐方式,是以我們的運營理念為指導原則,公司治理為具體依託,各職能部門來實施執行公司企業社會責任的各個面向。

鼎固永續發展模式及要素如下圖所示:



為了加強永續發展事務在集團內的運作,鼎固在上海總部成立了企業社會責任專案部及管理 委員會,並同時由各地區(含上海、北京、重慶)公司主要職能部門的負責人共同組成跨部門、 跨地區的永續發展小組,共同思索探討永續發展管理策略,並逐步推展落實各項活動,期望把永 續發展與公司治理、利害關係人溝通和各項任務日常運作相結合,善盡企業公民責任。

組織分	I	F.

所負責永續發展相關事項

董事會

- 1. 負責評估及釐清公司有關永續發展的風險與政策
- 2. 確保公司設立合適及有效的永續發展管理及內部監控系統
- 3. 制訂永續發展相關政策
- 4. 指導並核準企業社會責任報告書

企業社會責任 專案部及 管理委員會

- 1. 執行永續發展的管理及內部監控
- 2. 指導各地區的企業永續發展工作推進
- 3. 負責編寫企業社會責任報告書,確認資訊及內容的準確性與完整度。

地區永續 發展小組

- 1. 負責配合企業社會責任相關資料的收集
- 2. 定期向專案部進行彙報,以助其評估及釐清企業的永續發展風險是否已有效控管。

永續發展願景及推動事項

為進一步實踐鼎固的企業社會責任精神並促進經濟、社會與環境的永續共榮發展,鼎固參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及相關法令規定,制訂了《鼎固控股有限公司企業社會責任實務守則》,於2016年5月通過董事會決議實施,並公開發佈在集團官方網站上。該守則內文強調了落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益與加強企業社會責任資訊揭露等四大準則;鼎固特在總經理辦公室之下成立了企業社會責任專案部,目的是將相關準則細節落實到日常營運管理中並進行控制監督,期望從鼎固的核心競爭力出發,以更具前瞻性的視野來制訂公司長期的企業社會責任發展策略。



鼎固的永續發展實踐側重於四大領域,包含:責任產品、綠色營運、最佳雇主、以及融合社區。欲實現此四大領域的永續發展目標,須提升員工和業務夥伴之責任意識,要求其靈活運用於各個工作環節內,並採取必要之管理方式以達到目標。我們把握所有機會把永續發展的理念融入各項核心業務中,期望能夠為客戶、環境、員工及社區形塑長遠的影響,打造持久之價值。

鼎固永續發展目標	執行策略	2016年具體推動事項
責任產品	產品相應社會需求維護客戶合法權益	推行小戶型住宅開發,減輕購房者購房壓力。商場"地鐵上蓋"的設計為市民提供便利生活,並同時全力維護公共秩序及安全。24小時施工現場監督,建築安全終身保障。
綠色營運	在營運中推廣環保 理念,降低對環境 的影響。	更換LED光源,空調系統改造,減少溫室氣體排放。遵循各地衛生管理條例,根據實際情況制定廢棄物管理方案。工作場所試點推行綠色辦公室辦公要求商戶於裝修改造工程中不能影響顧客及其他商戶
最佳雇主	建立和諧、尊重、 安全的工作環境提 供培訓課程和職涯 發展機會	 鼎固員工平均薪資均高於當地平均薪資 為員工提供多層級、多元化的訓練,總時數2,286小時。 注重安全教育,組織公司內外部安全教育訓練,超過5,000人次參與,訓練總時數超過10,000小時。 2016年未發生重大安全事故
融合社區	積極投身公益,協助政府、社區組織舉辦活動。	繼續支持「百萬植樹計畫」,於內蒙古種植2,000棵樹苗。響應政府投放公益廣告,主辦、承辦大型活動,如公益活動、文化活動、親子活動等。

利害關係人議合

鼎固長期致力於維護所有利害關係人之權益,在追求永續經營與獲利的時刻,更重視與環境、社會的互利共生及公司治理,並將其納入公司具體的管理方針與營運活動之中。我們重視客戶、股東及潛在投資者、政府機構、媒體、員工、供應商及承包商等至為重要的利害關係人,並與其保持定期、有效的溝通,開展多面向的風險評估及分析。收集歸納各方回饋意見,將其納入公司制度和永續發展戰略。同時,定期檢討有關行動的成效,以完善溝通管道及更全面反應各利害關係人的意見。

利害關係人	關注議題	溝通與 回應方式	溝通頻率	對鼎固永續發展表現和2016年 度企業社會責任報告的主要意見 期望與要求
業主/租戶/ 商場消費者	產品服務 產品及服務安全 顧客隱私 法規遵循	滿意度調查 物業服務 諮詢熱線 社區活動	每年一次 不定期 不定期 不定期	期望鼎固能在所提供的產品及服務上 與環境保護、資源節約有更多的結合, 在項目開發、設計、營運管理過程中 皆落實綠色理念。
股東/投資人	經營策略 風險管理 經營績效 倫理規範與誠信經營	股東大會/年報 財務報告 法人說明會 公司網站	每年一次 每季度一次 每年一至三次 隨時	有信心鼎固的管理高層能為投資者和 股東爭取最大利益,讓公司達到可持 續成長的目標。
政府機關	法規遵循 風險管理 經營策略 倫理規範與誠信經營	公文函 現場查勘、驗收 諮詢答疑 徵詢資料及評估	不定期 不定期 不定期 不定期	在現有的優秀基礎上,期望鼎固能繼續為社會做出貢獻,響應政府號召, 積極帶動所在地區的經濟發展與建設。
員工	員工福利 勞雇關係 工作環境安全 員工職業健康	績效考核 員工活動 總經理熱線	每年一次 不定期 隨時	期望能更了解公司在員工方面落實企 業社會責任的具體表現與成效。同時, 可增設更多相關的教育訓練與宣導, 鼓勵更多員工關注。
供應商/承包商	經濟績效 風險管理 供應商管理與採購實務	施工例會 實地考察 承包商培訓 廠商意見回饋表	每週一次 定期/臨時 不定期 定期/臨時	希望鼎固可以帶動供應商共同成長, 一起更好的實現企業社會責任。
媒體	經濟績效 經營策略 行銷推廣	法人說明會 新聞發布 公司網站	每年一至三次 不定期 隨時	期待鼎固能善盡企業社會責任,成為行業實踐企業社會責任的標竿,提供其他同業如何落實企業社會責任的素材與借鏡。
社區	經濟績效 廢污水與廢棄物管理	社區活動 聯防聯控 提供公共空間設施	不定期 不定期 隨時	鼎固在帶動整體開發的同時,也能更好的促進企業與當地民眾及社區的溝 通交流,降低因開發所可能產生的負 面衝擊。

重大性議題

我們透過檢視公司內部各單位的職掌,就其業務內容可能接觸或影響的利害關係人進行判別,制訂了相關企業社會責任調查問卷並與內外部的利害關係人進行調查及訪談,以瞭解各界對鼎固在永續發展相關議題的意見及期望,為公司訂定長遠策略發展提供有力依據。2016年鼎固共回收近100份有效問卷,與近20位來自不同領域及範疇的利害關係人進行面談或電話訪談。

鼎固的重大性議題矩陣主要通過四個階段執行訂定。首先,我們參考集團的經營策略、員工行為準則、產業標準以及國內外企業社會責任準則等,辨識出可能對鼎固營運或利害關係人造成影響的企業社會責任重大性議題,作為內外部利害關係人調查問卷的主軸。之後對問卷結果進行潛在重大性議題排序,並結合與管理層訪談討論的結果,再次檢視與修正議題的妥適性,確認出重大性議題矩陣。

1

2

3

4

辨識潛在 重大性議題

透過詳細檢閱包括 產業研究、同業分 析及其他的相關夠 料後,識別能夠反 應鼎固營運對經濟 、環境、社區影響, 或影響利害關係人 對鼎固評估和決策 的潛在重要議題。

對潛在 重要議題 進行排序

擬定了利害關係人 溝通計畫,進行全 面的問卷調查內害關 係人所關注的多數 係人所關注的優先 議題,最後得出 大性議題矩陣,由 矩陣分析辨別出對 鼎固真正具有 性的議題。

管理層 驗證結果

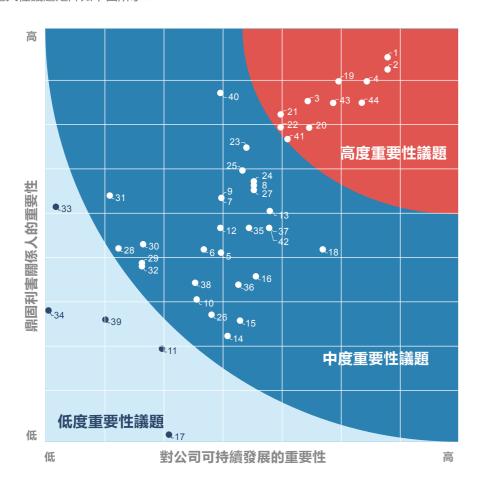
回顧

檢查報告內容是否 提供了關於鼎固的 影響和永續發展表 現的合理描述,以 及編製報告書內容 的流程是否真實呈 現了報告原則的意 圖。我們邀請各利 害關係人提供意見。

鼎固企業社會責任重大性議題評估過程

通過上述的評估過程,我們識別出2016年對於鼎固高度重要的議題共有11項,中度重要的議題有28項,以及次重要的議題有5項,其中高度重要的議題是構成本報告內容的重點部分,我們將會在本報告書內詳細披露有關內容。矩陣的橫軸為鼎固的管理層認為對於公司而言重要的議題排序,而縱軸則為鼎固內部和外部利害關係人所關注的重要議題排序。

鼎固重大性議題矩陣如下圖所示:



11項高度重要性議題

- 1. 經營策略
- 2. 風險管理
- 3. 倫理規範與誠信經營
- 4. 經濟績效

- 19. 員工福利
- 20. 勞雇關係
- 21. 工作環境安全
- 22. 員工職業健康
- 41. 產品服務
- 43. 顧客隱私
- 44. 法規遵循 (產品及社會)

28項中度重要性議題

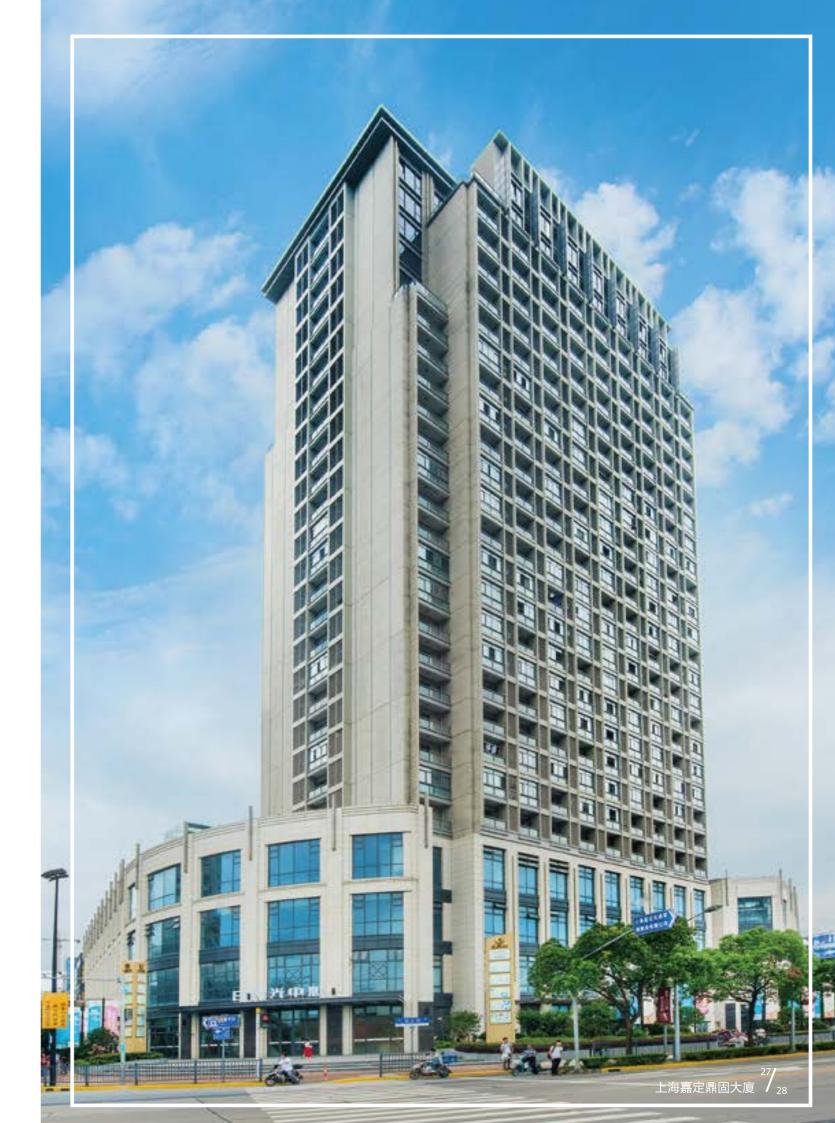
- 5. 對營運地帶來的直接經濟貢獻
- 6. 供應商管理與採購實務
- 7. 原材料使用
- 8. 能源管理
- 9. 水資源管理
- 10. 生物多樣性及土地環境污染
- 12. 廢污水和廢棄物管理
- 13. 室内空氣品質維護
- 14. 供應商環境評估
- 15. 綠色建築設計

- 16. 綠色節能改造
- 18. 法規遵循 (環境)
- 23. 員工訓練與教育
- 24. 員工多元化
- 25. 員工平等機會
- 26. 供應商勞工準則評估
- 27. 勞工實務問題申訴機制
- 28. 員工權益
- 29. 承包商勞工安全健康

- 30. 承包商勞工實務
- 31. 不歧視
- 32. 結社自由與集體協商
- 35. 營運對周邊社區的影響
- 36. 拆遷補償
- 37. 反貪腐
- 38. 推動相關公共政策
- 40. 產品及服務安全
- 42. 行銷推廣

5項低度重要性議題

- 11. 溫室氣體排放和管理
- 17. 交通運輸帶來的環境影響
- 33. 童工與強迫勞動
- 34. 供應商人權準則評估
- 39.反競爭行為



凝練產品

追求卓越,臻於完美

- 卓越產品定位
- 建築品質保證
- 用心傾聽客戶

2016年關鍵績效



北京、上海、重慶三地商場出租率達94%、86%、81%



上海日月光微博粉絲數達25萬人 營運微信公眾號關注人數達21,484人



租戶對上海日月光中心營運管理滿意度達95.6%

鼎固保持著對深耕建築本業的堅持,專注建造優質好建築,用心經營以提供最好的 產品,將永續發展的理念落實於各開發項目之中。我們相信優秀的不動產產品不僅是負 起顧客成家立業根基的重任,更足以成為城市繁榮發展的新動能。鼎固緊跟時代的步伐 致力於為每一個家庭提供最溫馨的住所,最前沿的購物娛樂設施,以及最舒適的公共生 活空間,以此匯聚城市的活力,構建更美好的生活。

我們以摯誠之心打造高品質產品、並為顧客提供優質服務。鼎固十分重視客戶的反 饋,虚心接受各種建議和看法,不斷砥礪自我完善服務,提升水準。



卓越產品定位

自成立以來,鼎固就以長遠的精準眼光進行房地產開發,我們通過活絡老舊地區,融入嶄新的電梯高樓住宅和商業中心,搭配大眾運輸交通系統並輔以大量公共空間,在提升民眾生活機能便利性的同時,也與項目所在城市攜手共同成長,推動區域價值提升。



鼎固產品定位圖

在構思、設計和管理商業及住宅項目的過程中,鼎固深入挖掘目標顧客群的需求,通過前瞻性的整體規劃及精準的產品定位,與當地城市的發展緊密契合。我們開發集休閒設施、商場、辦公樓和酒店於一體的大型綜合項目,為新社區增添活力;我們深入挖掘城市居民消費結構的變化,調整商場業態以回應消費者需求;我們積極配合政府對城市的發展規劃,通過轉變項目功能助力城市的產業結構升級;我們關心城市居民的生活品質及購房壓力,為普通家庭提供高性價比、高功能性的住宅戶型選擇。

隨著時代與政策變遷,我們也不斷地調整營運策略,讓客戶與消費者能夠環繞著鼎固創造更 多的精彩故事。以下將介紹鼎固精選近期具有特色的標竿產品:



鑄造社區美好生活

嘉定北站項目——打造自給自足的上海副都心

鼎固嘉定北站綜合體總規劃建築面積達107萬平方公尺,項目規劃中涵蓋了大型休閒商業中心、高層商業辦公樓、酒店式公寓、12,000平方公尺的公交樞紐、以及多期住宅建築,組成包含多種商業形態,生活機能完善。

為活絡嘉定當地交通,打造方便快捷的交通樞紐, 鼎固與政府攜手合作,將鼎固大廈建築物主體與嘉定北 站公共汽車總站納入共構之中,同時另設有兩座行人天 嘉定北站綜合項目位於上海西北板塊, 與嘉定本地居民的核心生活區域僅一里之隔,更位於政府對新城北部的重點規劃中。 該區域作為當地居民的核心生活区域的延伸,城區人口密集,有極大商業發展空間。 鼎固的到來為嘉定北站當地生活注入新的

橋銜接上海地鐵 11 號線嘉定北站,地鐵站口直接連至商場二樓。鼎固依循公部門政策規劃,透過公 共建設匯集穩定人流,活絡地方區域發展,打造共榮社會。

而在住宅品質上,鼎固嘉定北站項目的平均整體綠化率高達47.6%,均選用高水準的建築裝置與配備。考慮到上海房價的不斷走高,為緩解普通居民的購房壓力,我們力求更有效地利用空間,通過精心地規劃和佈局,提供消費者高性價比的購房選擇。項目一推出市場後便受到廣大消費者歡迎,紛紛積極搶購,2010年項目一期開盤,當天就有超過300組客戶來訪,成交超過200套。

此外,嘉定日月光中心也預計在2017年盛大開幕,為了延續日月光在上海餐飲龍頭地標的突出優勢,嘉定日月光中心在商場的品牌布局上將餐飲業態占比將高達50%,目標在打造嘉定美食新地標。同時,我們考量到嘉定的人口結構以老城區居民的家庭住戶居多,需要適合親子遊憩的寬闊休閒娛樂空間,特別在商場中規劃出超大戶外花園平臺及活動區域,為不同年齡層的顧客提供豐富多元的吃喝玩樂一站式實體消費體驗,竭力為嘉定居民打造嶄新的生活聚落,開啟嘉定生活新篇章。

鼎固嘉定北站綜合項目以永續的都市發展模式,為居民營造理想生活,以前所未有多元化姿態, 為城市注入全新活力,塑造全新嘉定城心的繁華生活圈,帶動當地社區發展。



滿足多樣化需求

安亭鼎固華庭——多樣化房型滿足不同需求

鼎固華庭項目位於上海市嘉定區安亭鎮,比鄰上海國際 汽車城,是上海市政府打造完整汽車產業鏈的前沿陣地,項 目總占地面積3.5萬平方公尺,總建築面積約12萬平方公尺, 建築類型由高層住宅及疊加別墅組成。

為了因應中國"二胎政策"所帶來的家庭結構變化,以 及對居住空間增長的需求,鼎固特在此建案中推出了疊加別 墅的房型,更分別贈送上下層業主露台及地下室,在保障高 品質生活空間的同時減輕顧客的購房壓力,為購房者提供高 性價比的購買選擇,一圓普通家庭的別墅夢。

安亭項目不僅性價比魅力獨具,並且在設計上充滿巧思, 將樓宇之間的間距拉大,更將別墅巧妙穿插於花園中,再充 分利用房間面寬和戶外景觀,將花園、別墅、樓宇及居住者 自然融為一體。

樓盤地塊總體起點高,大規模成片土地、高起點統一規劃、高綠化率、低容積率、大型交通設施提前配置,為社區營造出了一個舒適、生態的綠色居住環境。

上海安亭住宅項目

凝聚城市活力

上海日月光中心——業態調整 逐步轉型

鼎固上海日月光中心在開業之初也曾引進大量3C業態,但隨著電商的崛起,我們深知3C實體零售店面將受到巨大衝擊,為此我們重新檢視了商場業態組合,順應顧客消費習慣變化,迅速調整商場內的業態佈局及品牌規劃,逐步汰換3C零售,加大餐飲所佔比例,打造出了上海著名的美食天堂。

我們亦十分重視商戶的經營環境以及顧客的購物體驗,為維護提升商場的軟硬體設備,鼎固每年會將10%的商業營收回饋給商戶及消費者,對商場軟硬體改造升級,在不斷精進提升商場的營業環境之餘,也為消費者打造歷久彌新的消費體驗。

上海日月光中心的出租率連年穩定成長,截至2016年底,出租率為86%,其中餐飲和娛樂休閒類的商鋪比例已經達至63.8%,成為上海餐飲商場的知名地標。此外,我們亦重視餐飲商戶的組成及平衡,讓消費者在此能夠自由選擇多種餐飲品牌、菜系和價位等。現在,商場內的港澳臺及外商租戶達到100家,占比30%。2016年的年度人流量相較於2015年增長了28%,創歷史新高,日月光為周邊區域所帶來之活力與能量吸引了越來越多的消費者慕名前來。

「上海日月光是美食集散地,多到數不清,B2的餐飲業如火如荼,什麼最新、最潮、最流行的品牌在這裡一定有分店,而且經常會更新,滿足饕餮食客的口腹之慾。」

- 攜程旅遊網

2016年上海日月光中心:

- √ 上海餐飲地標
- √ 商場出租率達86%
- √ 人流量增加28%



100%

積極創新迎向轉型

北京鼎好電子商城——擁抱國家政策 緊跟市場前瞻

鼎好電子商城坐落於被譽為"中國矽谷"的北京中關村, 自 2003 年成功創建以來,鼎好就在專注于經營服務創新的 同時,不斷延伸專業商場管理與客戶服務的功能,贏得了廣 大電子經銷商和消費者的認同,連續六年榮獲全國十佳電子 賣場的榮譽。

雖然鼎好電子商城在中國科技的啟蒙時代強勢崛起,但 自 2009 年以來,在電商平臺的高速發展趨勢下,原有的電 子市場產業結構受到了極大的衝擊,實體的電子零售市場受 到擠壓,使大批的小型電子產品零售商經營困難,開始從實 體店面紛紛退出,整體市場情況蕭條。

當地政府也積極應對這一市場變化,頒佈了《關於加快 推進中關村西區業態調整的通告》推展市場改革政策,將原 為電子賣場聚集地的中關村加速轉型,打造成為新創要素聚 集功能區,從低毛利的電子賣場轉型成高價值的科技新創園 區。

鼎好為了因應市場趨勢及積極回應政府政策,將電子商城分區改造升級,同時我們也積極引入各類科技、新創公司進駐全新的辦公環境,轉型成為新創產業的孵化基地。在這一轉型的過程中,鼎好大廈依然保持著平穩良好的出租率,在 2016年出租率高達 94%,現已成為中關村科技金融產業的熱門進駐點。



建築品質保證

為消費者與客戶提供安全且運作正常的住商環境是鼎固要求自身做到最基本的企業社會責任, 唯有品質精良無虞的安全建築物才能帶給客戶、消費者與社會美好生活的保障。鼎固透過"鏈式" 品質控管模式來加強管理,"鏈式"品質管理模式通過明確分工和責任劃分,在建案開發生命週期 中的不同階段都由專門部門負責,對建案每一個環節都嚴格要求、精益求精,包括建案設計與開發、 建案施工與驗收、產品銷售和售後服務,努力為客戶提供最好的產品和服務品質。



鼎固"鏈式"品質控管示意圖

設計開發進則

在土地開發與規劃設計上,鼎固嚴格遵循中國大陸政府在房地產行業的規範,包含相關的證照審核、頒發、核準、監管等政策法規。 我們對於土地開發的原則是絕不購買有爭議之土地,不炒作或購入需進行使用目的變更的土地,更不在環境敏感地帶或生物多樣性棲息地區標售土地。在進行開發前,鼎固都會對項目制定周全的項目建議書、可行性報告、土地環境影響評估、交通環境影響分析、節能評估、社會穩定風險評估等,進行多角度深入而全面的分析,以確保開發的合理性。

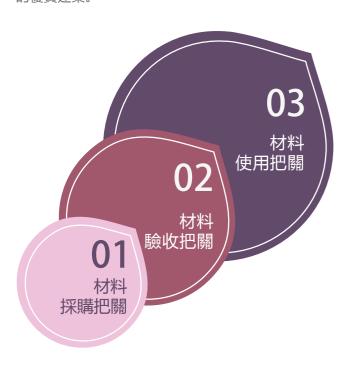
鼎固選址的三大原則

- 1 不炒作或購入需進行使用目的變更的土地
- 2 不在環境敏感地帶或生物 多樣性棲息地區標售土地
- 8 絕不購買有爭議之土地

在建築設計階段,我們委任國際級的建築設計團隊為鼎固量身打造高品質的建築設計,在體現美學、結構深化的設計上,鼎固參照相關的法律規範、行業與區域規劃及產業政策、建築相關標準規範等。我們在設計開發的過程中,除了對產品品質有高要求外,亦非常重視建築在投入使用後的能耗,按照廢氣、廢水、噪音、固體廢棄物、電磁輻射汙染源等的排放量或需求進行硬體設備規劃,確保建築落成後的營運能符合相關的排放標準。詳細的介紹請參照本報告書第三章的相關內容。

建材品質監控

優質的建材是打造精良產品的基石。為保證建築材料品質,完善建築材料管理,鼎固不僅與通過高標準的審核條件與聲譽優良的協力廠商合作,更制定了嚴格完善的材料管理制度,確保所用材料符合國家、地方的建築標準和規範,詳細審查和監督建築材料的使用,為消費者提供最安全穩固的優質建案。



01 材料採購把關

- 嚴格把關承包商的原材料採購清單,控制材料品質。
- 避免盲目採購而造成多餘、積壓、變質 及無故佔用場地,減少損耗。

02 材料驗收把關

- 對進入施工現場的材料進行嚴格檢驗, 做到"勤檢查、嚴把關",杜絕劣質材 料進入施工現場。
- 未經核對或檢驗不合格的材料,絕對不 予使用。

03 材料使用把關

- 合理使用材料,做好材料清理回收工作, 減少材料浪費及流失。
- 降低建設施工過程中所產出的廢棄物對於環境造成的影響。

鼎固建築材料品質監控流程圖

施工嚴格監管

為了保證我們的建築在實際建造過程中達到設計目的, 打造高品質的建築產品,鼎固以高標準來選擇我們協力合作 的工程總承包商,並成立由專業人員組成的總承包商考察小 組,從廠商的專業資質、公司聲譽、信用記錄、往年案例、 合作意向等多方面進行嚴格的綜合評估審查,力求與符合當 地項目工程需求以及滿足鼎固施工標準的總承包商合作。

與承包商簽約時,鼎固將相關法規及雙方的權利義務等清楚載明於合約內容中,我們不僅在工程協定條款中明確工作責任與作業標準,且簽署附有專項的協議書,以示重視。我們要求總包商必須簽屬「安全生產責任協議書」、「文明施工責任協議書」、「治安、防火責任協議書」、「工程過程中的環境目標及要求」、「廉潔協議」等協議切結書,來保證承包商遵循鼎固的施工安全及衛生的規範要求,以達到事前有效防範與零施工意外風險的目標。

簽署工程規範及監管協議書

- ▼ 安全生產責任協議書
- ☑ 文明施工責任協議書
- ☆治安、防火責任協議書
- ☑ 工程過程中的環境目標及要求
- ▼ 廉潔協議



在施工期間,鼎固都有安排公司內部的專業工程團隊於現場駐點監督,與總承包商及各承包商經常性的開會討論,進行雙向溝通,做到及時把關與協調,並通過現場監督等方式,要求施工單位依照合約,嚴格按照設計圖紙和《上海市工程建設規範》等施工規範。為了能即時主動發現過程中的各種問題,鼎固身為開發商,亦做到包含夜間施工的24小時施工現場監督,以確保產品品質。

2014年起,中國大陸的住房城鄉建設部在全國各地全面推行「建築項目終身責任制」,其規定要求建築工程的五方責任主體:建設單位項目負責人、勘察單位項目負責人、設計單位項目負責人、施工單位項目經理、監理單位總監理工程師,在工程設計使用年限內,承擔相應的品質終身責任。工程開工前,五方負責人必須簽署品質終身責任承諾書,工程竣工後設置永久性標牌,載明參建單位和項目負責人姓名。鼎固也要求項目負責人需對建築品質終生負責,并在建築上設立永久性的標牌載明項目負責人。

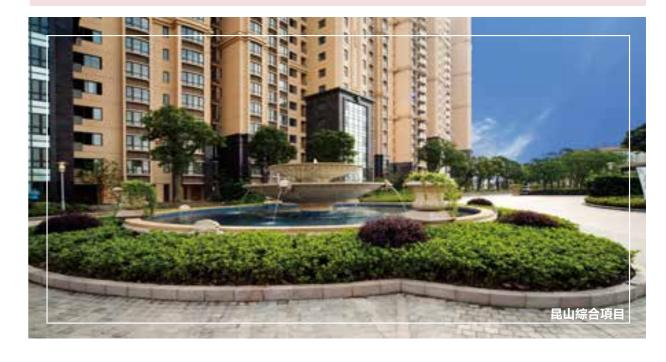


建築工程五方責任主體終身責任制

昆山綜合項目——凝鍊產品,品質保證

鼎固昆山項目選擇位於昆山城西的優質地點落地,不僅毗鄰昆山市文化中心、森林中心、體育館等多項大型公共建設,同時項目所在的昆山高新區作為政府的重點開發區塊,配置有優勢的教育配套資源。我們亦額外投入約新台幣 4,500萬,傾力打造一座佔地面積超過 4,000平方公尺的幼兒園,豐富建案的整體機能,更進一步提升建案的發展價值。

針對建築品質的控管,我們透過施工團隊的努力,並運用考察小組之稽核機制來確保建築成果。 2016年,昆山綜合項目四期竣工,其中包含有高層住宅、別墅、車庫及幼兒園,有極高比例的綠化, 為業主打造高端舒心的社區生活環境。



用心傾聽客戶

卓越客戶服務

鼎固是商戶、業主的夥伴,是消費者的守護者。我們一直以來堅持並不斷實踐"服務為本、關注細微、追求卓越"的服務理念,為廣大顧客群提供四項高品質的服務,包括商場服務、物業服務、商戶服務及銷售服務。

南場服務 ・ 鼎固關注細微、為商場消費者提供貼心完善的服務,除了廣播尋人尋物、失物招領、免責借用輪椅及嬰兒推車、急救箱藥品、針線魚與地園直開等基本服務外、我們亦「考慮到於順及行動不便人士與媽媽賣貞的使用權益與安全、市場股密議所發展的業務與實力。 對於新進場裝修租戶管理也制定了嚴格的實者所有滿在的需求都考慮在內。 ・ 野院新進場裝修租戶管理也制定了嚴格的裝務運費者所有滿在的需求都考慮在內。 ・ 銀貨等 (中國學院) (中國教育學院) (中國教育教育學院) (中國教育學院) (中國教育學術學院) (中國教育學術學院) (中國教育學院) (中國教育學院) (中國教育學院) (中國

鼎固四大服務理念示意圖

2016年,鼎固為客戶所提供的具體措施與案例說明如下:

全智慧的商場導購服務

上海日月光中心體量龐大,有超過 300多家的商戶進駐,為了使消費者更輕易便捷的找到屬意的店家,我們特別開發了全智慧的導購服務系統,消費者只要通過手機微信平台掃描二維碼,即可查詢到自身所在位置以及前往目標商鋪的路線,藉此進一步地打造高品質的星級商場服務,提升顧客的消費體驗。



善用社交媒體與客戶進行雙向溝通

鼎固十分重視多方客戶的回饋和意見,我們期望客戶以自身的體驗,不斷幫助我們發現和指正不足之處,在完善服務的同時也幫助客戶提升其消費體驗。為此,鼎固針對不同的客戶族群建立了相應的交流、申訴處理機制和管道,並定期對商戶和消費者進行滿意度調查。2016年,鼎固未發生因服務不當違反法律的案例,亦無洩露顧客隱私之事件產生。

此外,為了在第一時間向消費者、業主、 商戶傳遞最新的各式活動消息、商家優惠活動 以及建案介紹,我們各個項目建立微博以及微 信公眾號,並善加利用網路與數位平台的便捷 性和擴散性,及時與消費者、業主及商戶進行 溝通,誠心傾聽他們的意見和回饋,保持良好 互動。



以上海日月光中心為例,截至2016年12月31日:

✓ 上海日月光中心微博粉絲數已達25萬關注人數✓ 上海日月光中心微信公眾號有17,499關注人數, 2016年總點擊率為107,006人次

協助保障消費者權益

2016年2月,某位承租上海日月光中心商鋪的知名連鎖餐飲老闆捲款潛逃,導致很多辦理了儲值會員卡的消費者求償無門。鼎固十分重視消費者的權益,在獲知事件發生後,我們第一時間設置了投訴受理點,除積極協助相關政府單位調查外,同時主動為消費者提供法律援助,幫助維護其應有權益。

此後,為預防相同類型事件再次發生,我們對有儲值卡業務的商戶要求其在開業前提供"預付卡售卡許可證",並在公共區域張貼消費提示,提醒消費者謹慎購買預付型的儲值卡。





北京鼎好 ISO 9001:2008 認證證書



鼎固物業服務五大面向



鼎固多元的溝通渠道

北京鼎好迎來ISO9001認證的第12年

2016年是北京鼎好取得ISO9001:2008品質管理體系認證的12周年,品質管理體系認證的範圍包括電子商城的管理、服務及策劃,以及對商場和辦公大樓物業管理的服務。在過去的12年裡,北京鼎好為了滿足商戶日益變化的各類需求,我們進行了多項的改造工程,其中包括電氣及給排水、消防、天然氣設計、幕牆、手扶梯、裝修、廣告標示等。

通過ISO9001:2008品質管理體系的認證,是對我們市場部與物業部的服務管理出色的表現的認可。我們不忘提供優質服務的初心,以品質管理體系認證榮譽不斷勉勵自己與時俱進,不斷發現不足之處並全力改善,持續為客戶提供更好的服務。

物業服務 - 完善的申訴機制

鼎固的物業團隊建立了與租戶所提出的對應標準申訴及處理流程,及時處理租戶的問題。問題包含環境衛生、漏水處理、硬體設施設備報修、公共/人身安全隱患、突發事件、商舖間糾紛…等。租戶的問題被登記處理後交由相應的職能部門進行對接處理,並在物業部門每週的物業管理例會中通報討論,所有的申訴都由各地區物業主要負責人做統籌管理,藉此吸取經驗教訓,不斷提升服務品質。

服務消費者 - 多元的溝通渠道

鼎固為深入了解顧客的需求與感受,我們在各家日月 光中心都設有樓面管理人員及服務台,為顧客提供諮詢引導、失物查詢等服務,集中解決顧客在商場遇到的相關問題並提供協助。我們在各商業項目的具體舉措如下:

- 由於北京鼎好商城是以聚集各類3C電子產品的銷售據點 而聞名,為了讓顧客在購買電子產品時充分獲得保障, 我們設立了消費者投訴中心,由專業人員在第一時間接 待,為前來商城消費的顧客提供保障。
- 上海日月光中心在各樓層設立「工商投訴舉報箱」,由工商管理部門協調監督經營者的行為,確保消費者權益。
- 重慶日月光中心積極響應地方工商分局的呼籲,自五年前起就設立了「12315消費維權服務站」,受理顧客的建議、意見及投訴。

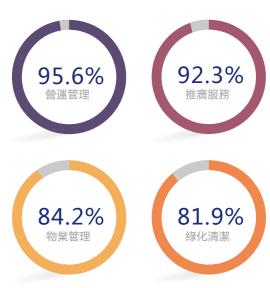
上海日月光中心 — 2016年租戶滿意度調查

為持續提升服務水準,鼎固每年定期都會發放滿意度調查問卷給租戶,以獲取租戶對我們所提供的服務意見與回饋。並擔以作為對服務品質全面監控和持續改進的重要參照指導,確保為客戶提供更優質、便捷、貼心的服務。

以上海日月光中心為例,2016年上海日月光中心針對全體進駐商場的租戶進行滿意度調查,發放的滿意度調查問卷數量共計為302份,其中針對「營運管理」、「物業管理」、「綠化清潔」三個向度的調查所回收的有效問卷281份,針對「推廣服務」向度調查回收有效調查問卷為124份^{並1}。

問卷調查結果結果顯示: 2016年10月,上海日月光中心的租戶針對「營運管理」、「物業管理」、「線化清潔」及「推廣服務」等方面的滿意度分別為95.6%、84.2%、81.9%及92.3%。上海日月光中心的租戶對我們鼎固各相關部門的服務給與高度肯定,滿意度整體維持在較高水平。

2016年上海日月光中心租户满意度調查结果



註1:推廣問卷只限於有使用商場推廣服務之商戶需填寫反饋



聚澤環境

責任環保,綠化社區

- 1 綠化產品設計
- 2 綠色開發思維
- 3 綠色營運優化



2016年關鍵績效



全年建築電力使用量較2015年下降3%



營運節能改造,鼎固各項目加總節約350萬度用電量

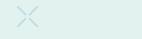


^{即刻} L,500噸水

硬體設備改造升級,鼎固各項目加總節約1,500噸用水量



 \times



鼎固在建築的生命週期中,自土地開發、產品設計規劃、安全施工、竣工交屋 到售後服務皆用最高標準為每個環節把關,以致力為客戶打造與環境和諧共生的友 善建築理念出發,將永續開發的思維與綠色經營做結合,同時對自身的營運也持續 進行優化,期望透過自身的影響力為社會創造低碳健康的生活空間,為整體環境構 建更美好的將來。



綠化產品設計

隨著全球的氣候暖化,資源短缺,世界各國對綠色節能建築的關注程度正日益增加。鼎固自成立以來一直堅持將永續發展理念貫穿於建築的整個生命週期當中,寄望透過綠色思維與綠色技術打造與環境和諧共生的友善建築。在鼎固的建築生產週期中,我們恪守中國大陸當地政府建設部主編的《綠色建築評價標準》,在建築過程中最大限度的節約資源,減少廢棄物排放及能耗使用,同時我們也要求承包商以及商戶遵守相關環境法規,並且選擇與世界知名的建築設計事務所和中國境內當地設計師進行合作,相輔相成,齊心為客戶打造優質環保的綠色建築。



鼎固建築的設計理念

綠色材料使用

為了更有效地減少建築在生產和使用過程中的能耗,鼎固在項目規劃初期的建築材料選擇上便積極選用了新型環保建築材料,包括:新型牆體材料、保溫隔熱材料、防水密封材料等。利用新型環保建築材料輕質、高強、防水、保溫、隔熱等優異性能,減少建築在使用過程中對能源的消耗。例如:保溫隔熱建築材料的使用不僅讓我們的建築外牆保溫全部符合規範,而且能夠有效地減少夏季和冬季能源使用高峰期的能耗。在朝永續經營目標邁進的過程中,我們在商場的硬體改造時儘可能地使用環保材料,同時對可回收利用的材料進行二次利用,減少建築材料的浪費與消耗。

鼎固對於綠色政策的實踐可在我們各個項目的設計及營運過程中體現。以嘉定北站的項目設計

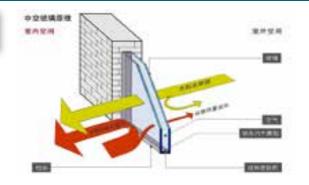


嘉定北站的綠色建築設計理念

鼎固嘉定北站項目鼎固中心的B塔辦公大樓中,我們的公共區域和辦公樓面在照明設計時均採用了LED照明燈,與傳統節能燈相比,LED照明燈的能耗減少約2/3。整體21層樓的B塔辦公大樓共安裝了超過1,600套的照明燈具,在全部使用LED燈的情況下,保守估算每年該棟建築物可節約超過42萬度電的使用,減少了超過250頓的二氧化碳的溫室氣體排放量,更可為公司節約超過新台幣兩百萬的能耗支出。

嘉定北站外立面採用中空玻璃

在 B塔樓外立面的材料使用上,我們選擇採用雙層的中空玻璃以達到良好的隔音、降噪效果,同時其出色的保溫性能更能讓使用大樓的民眾降低開冷暖氣的強度,使得建築物節能減碳的效果更為顯著。



北京鼎好電子商城節能措施

在地下停車場正常使用的情況下,採取分層、分時段開啟照明,並逐步在維修過程中將已損壞普通光源更換成LED光源,保證照度的同時減少開啟20%照明燈具。以每天減少開啟400套燈具估算,我們停車場一年可節約超過4萬度電。

為了減少空調冷卻水系統排汙量,大廈採用 電解除垢設備代替傳統的加藥水處理設備,解決 了冷卻水排汙處理的問題,達到最佳運行狀態。

日月光中心的綠色管理政策

我們亦鼓勵新進場租戶在商鋪裝修設計上 多使用綠色建材,施工期間需防治噪音、維持 室內空氣品質,以降低對環境的影響。此外, 我們更在《日月光中心設計指南&裝修管理手 冊》及《日月光中心租戶手冊》中加入綠色條 款,以此進一步地約束租戶的裝修、清潔,強 化節能效益及提升商場的環境品質。





45/

綠色開發思維

責任選址

鼎固在進行土地開發選址時,會從土地的地理位置、地下水環境、交通便利性、發展潛力、舒適環保、生活機能等方面多維度進行通盤的考量。為了保護環境生態,降低土地開發風險,保證利害關係人的相關權益,我們在開發前評估時時刻刻堅守著「良心開發」及「綠色開發」的原則:



鼎固一直秉持著綠色開發思維,積極回應中國大陸"十三五"規劃對國土資源永續利用的政策和目標。我們遵守當地政府法規要求,在項目的各開發階段包括土地前期評估、規劃設計、營建施工、運營管理到產品銷售等,均與合作夥伴提出專業的環境評估報告,包括土地環境影響評估、交通環境影響分析、日照分析、節能評價、社會穩定風險評價、土壤地下水調查等,確保將土地項目開發對環境的影響降到最低。更輔以公共綠化植栽、社區休閒娛樂設施、公共建設等,為社會、客戶、地方創造最大價值,確保企業永續經營的生命力。

我們的土地開發環境評估基礎向度如下圖所示:



施工環境監控

鼎固為因應中國大陸各地法令規範的差異性和複雜性,考量工程規模、經濟效益以及各地營建市場進入的門檻,我們採用工程外包、管理統一的開發模式。針對施工過程中對於環境的衝擊,我們會與各承包商共同分析探討不同施工階段可能產生的揚塵、噪音、施工廢水、固體廢棄物的來源及其影響,並制定相應的管理控制措施。為了全方位把關環保施工質量,鼎固從承包商、監理公司、各項目部、集團總部四個層面逐級管控,層層負責,建立了多面向的環保施工控制層級體系,確保各項環境規範的落實與執行。2016年鼎固各工程項目並沒有發生任何重大違規事件,且沒有發生任何因違反環境相關法規之罰鍰。

鼎固的環保施工控制層級體系如下圖所示:



揚塵和噪音管理

鼎固深刻體會到施工過程中揚塵和噪音問題對周邊居民的生活所可能造成的影響與不便,嚴格要求各施工分包商根據當地建設法規,譬如:《建築施工場界環境雜訊排放標準》、《揚塵污染防治管理辦法》等,針對各施工過程、施工場所或作業實施相應的污染控制措施,並進行即時監測,減少施工過程對周邊環境和居民生活的影響,以維護城市和社會的良好環境。

施工管理事項	管理措施
粉塵	 遮蔽、噴射噴灑控制不同施工場所和作業的揚塵 ·禁止運輸車輛未經沖洗,車輛帶泥、掛泥駛出工地 針對臨時封閉道路、施工道路定期灑水清掃,不影響周邊居民
噪音	使用低音機械設備和工藝增設降噪措施,如:使用靜壓樁嚴格遵守夜間施工規範



嘉定項目施工過程嚴控污染排放

鼎固嘉定北站項目是鼎固 2016 年的重點 施工項目,施工過程中我們嚴格遵守《上海市 建設工程文明施工管理規定》和鼎固關於環保 施工中對揚塵、雜訊、廢水,固體廢棄物、燈 光污染等方面的管理和規範,如通過遮蓋封閉、 噴射噴灑等方式控制不同施工場所和作業的揚 塵,我們禁止運輸車輛未經沖洗,車輛帶泥、 掛泥駛出工地。我們透過使用低音機械設備和 工藝、增設降噪措施、並遵守夜間施工規範等 方式有效控制施工噪音污染。

我們定期在施工匯報會議上強調環保施工的重要性,並通過不定期檢查施工現場,以強化和提高承包商的環境責任意識和環保施工效果。在施工場地內我們安裝了「粉塵污染源線上管理監測系統」設備,系統實時監控並上傳污染源資料,確保對施工現場的粉塵濃度進行即時監控。

建築廢棄物管理

基於產業特性,在建築施工過程中不可避免地會產生大量的建築廢棄物,建築廢棄物的來源主要來自拆除作業與施工作業兩大方面。由於一般建築廢棄物體積較大,無法燃燒或分解,如果處理不當將對周邊的環境造成影響與破壞,甚至可能對施工現場或周邊環境造成潛在的安全隱憂。 鼎固高度重視各類廢棄物的管理,並持以嚴格謹慎的態度對承包商及施工現場加以規範,例如:

- 施工現場設置有專門分類的廢棄物堆放場地
- 對於易飄散、飛揚的廢棄物覆蓋網布保護
- 將可回收之廢棄物加以循環利用,以減少資源消耗。
- 聘請政府認證合格的廢棄物清運廠商定期進行分類清運



鼎固根據不同廢棄物的特性,將建築垃圾分為「建築廢棄物」、「危險有害廢棄物」和「生活廢棄物」,並制定了相應的管理控制規範,積極拓展建築廢物循環利用方式、改善設計和建築管理,減少施工廢棄物的產生。我們要求各承包商嚴格遵守鼎固的固體廢棄物管理規範,設置專門的分類場地及相應的防護措施,做到及時清運,妥善處理,防止二次污染。

鼎固在開發與營運的過程中所產出的廢棄物可分成以下三大類:

建築廢棄物

建築碎料、瓦礫、泥土、 磚砌塊、瀝青及混凝土 等

- 按造施工制定堆放處集中 堆放並採取覆蓋等措施, 防止相應污染。
- 可循環利用混凝土和瀝青 等物料,交由回收利用協 力廠商作為再造建材。

危險有害 廢棄物

廢棄油漆、玻璃等

- 按照施工制定堆放處集中堆放並採取覆蓋等措施,防止相應污染。
- 委託協力廠商公司清運 至指定場所處理

生活廢棄物



- •按照施工制定堆放處集中 堆放並採取覆蓋等措施, 防止相應污染。
- 收廢料交由回收利用協力 廠商進行處理
- 不可回收部分委託協力廠 商公司清運至指定場所處 理

積極有效處理社區環保投訴

鼎固在進行各項施工前都會與周邊社區居民代表充分溝通,交換意見,採取適當措施,力求減小施工期間對周邊社區的影響,特別是揚塵、噪音以及夜間施工所帶來的負面影響。施工過程中我們也會定期和周邊社區居民代表進行匯報溝通,聽取其意見想法,在雙方交流的過程中,不斷提高文明施工水準。如遇到居民投訴,我們將第一時間派專人趕赴現場了解情況進行處理,做到不逃避、不拖延,盡最大可能維護周邊社區的生活,降低所受影響。在鼎固持續與社區保持良好溝通與嚴格的自我管理下,2016年並未有周邊社區居民的投訴事件發生。

此外,在特殊時期,如:每年六月的高考期間,鼎固也 會暫停施工活動,為周邊社區考生提供安靜的讀書複習環境, 讓考生們能專心地準備考試,做最後衝刺。



綠色營運優化

營運能源資源管理

鼎固極為重視營運過程中的能源和資源管理運用,積極回應中國大陸國家節能減排政策,依產業特性推動環境管理相關措施包括節能降耗、溫室氣體減量、減少用水及廢棄物等措施,以減低公司營運對環境的衝擊。

鼎固各相關主營事業體在營運過程中的能源和資源消耗主要為用電、用水和天然氣消耗這三大 類。電力消耗主要源於中央空調系統、照明、地下停車場等;用水消耗主要來自於營業用水、冷氣 系統、消防系統等;天然氣消耗則主要用於暖氣等生活消耗。

2016年鼎固各地營運過程中由鼎固所承擔之能耗情況:

類別	單位	年度	上海地區		北京地區	重慶地區
			日月光中心	御華山		
用電量	用電量/度	2016	24,248,104	743,532	16,850,432	7,869,808
		2015	23,857,393	655,690	17,689,437	7,309,152
	_	2014	21,579,007	705,466	17,689,437	8,917,793

類別	單位	年度	上海地區		北京地區	重慶地區
			日月光中心	御華山		
用水量	用水量/噸	2016	22,889	2,992	141,283	81,580
		2015	24,604	2,657	183,019	72,487
		2014	22,902	2,681	195,151	58,808

類別	單位	年度	上海地區		北京地區	重慶地區
			日月光中心	御華山		
温室氣體	tCO ₂ e	2016	19,670	603	17,551	7,488
排放量		2015	19,313	531	18,715	7,107
		2014	17,468	571	20,679	8,672



2016年鼎固各地運營過程中非鼎固(由租戶、業主等)所承擔之能耗情況:

類別	單位	年度	上海地區		北京地區	重慶地區
			日月光中心	御華山		
用電量	用電量/度	2016	29,575,106	1,308,788	7,152,688	10,048,365
		2015	26,535,257	1,189,435	7,369,868	11,023,772
		2014	25,659,863	1,081,230	7,743,713	12,316,069

類別	單位	年度	上海地	上海地區		重慶地區
			日月光中心	御華山		
用水量	用水量/噸	2016	448,196	4,076	39,441	135,999
		2015	421,263	3,342	25,449	118,110
		2014	379,548	2,792	27,497	134,791

類別	單位	年度	上海地區		北京地區	重慶地區
			日月光中心	御華山		
溫室氣 排放量	_	2016	23,991	1,062	7,450	9,561
排双重	1	2015	21,480	963	7,797	10,720
		2014	20,772	875	8,193	11,976

建築營運節能降耗

建築的營運能耗是整個建築生命週期 中能源使用最為密集的階段,鼎固十分重 視建築物在營運使用中的能耗狀況,每年 都會制訂並實行推展諸多綠色措施來提高 節能降耗的效果。



2016年上海日月光中心的節能成果獲得 了當地政府的表揚,獎勵折合新台幣約 100萬元。

2016年各地項目具體節能措施及成果匯整 (含北京、上海、重慶項目)

- 在非冷氣供應時段停運冷凍機組
- 供應冷氣時適當調高溫度及設定恆溫溫度
- 分時段照明,依照人、車流量離高峰時間 控制照明亮度。
- 更換節能LED燈
- 新增電解除垢設備,減少降低冷卻水排放量。
- 2016年度各地項目用電量共計節約350萬度
- 2016年度各地項目用水量共計節約1500噸

鼎固業務項目在營運過程中訂定的節能措施歸納如下圖所示 :



營運廢棄物處理

鼎固各據點在營運過程中產生的廢棄物,主要可分為物業裝修過程中產生的裝潢垃圾、辦公區及商場產生的生活垃圾和商場內餐廳產生的廚餘垃圾三類。針對建築裝潢垃圾,會委託有專業認證資質的協力清運廠商進行處理;生活垃圾和廚餘垃圾則會分類收集,並交由當地的物業管理單位協助進行清理和處置。

鼎固本著「減量化」、「再利用」、「再循環」的「3R」節能減耗原則,遵守項目當地環境衛生管理條例並根據各地實際情況制定相應的廢棄物管理方案,規範清運前存放和處理方式,與專業廢棄物處理廠商合作,努力減低營運過程中廢棄物對環境和客戶的影響。例如,對於北京鼎好大廈的商戶,鼎固要求建築裝修垃圾只能存放於各自裝修區域,並由商戶負責每晚清除。我們設有專門的巡邏人員,若發現晚上有未清除的垃圾,立刻與該商戶聯繫,進行清理。商場生活垃圾和餐飲垃圾都做到日產日清,每晚商場結束營業時統一收集進行清運。對於具有危險或易燃性的廢棄物,如:廢舊電池極易產生火花,因此我們在垃圾房中設置了封閉的鐵桶收集廢舊電池,並定期委託有資質的單位進行清運。



污水管理

在建造過程中,施工污水主要分為生活污水和施工廢水排放。鼎固制定詳細的施工污水控制管理措施,要求工程承包商嚴格遵守,嚴格禁止承包商將污水直接排入雨水管道。而在營運過程中,產生的污水主要是餐飲、廚房污水以及生活污水,在排入城市污水管道前我們會對其進行預處理,以達到《污水排入城鎮下水道水質標準》。餐飲、廚房污水通過格柵機、隔油池等一系列設施進行油水分離。生活污水則通過化糞池沉澱處理後,排入市政污水下水道。各類污水類別及處理方式如下表所示:

生活污水

辦公區、住宅區生活污水

- 經隔油池過濾淨化後,排入城鎮 污水下水道
- 嚴禁在辦公場地沖洗車輛
- 防止污水流入雨水管道



施工廢水

廢油、廢油渣、化學品

- 嚴禁直接排入污水下水道,經過初步 過濾、隔油、沈澱等步驟後,排放至 污水下水道。
- 危害較大廢水單獨存放, 交由擁有資質的協力廠商回收處理。
- 所有控制措施均符合「中華人民共和國環境保護法」、「中華人民共和國污水防治法」、所在地區排污相關管理辦法及其他有關法律法規。

緑色辦公

節能減碳需要全地球村居民一起來行動,鼎固不僅僅透過對建築節能改造、設備升級等措施來降低各項能耗,並且從2015年起就已開始提倡和實施綠色辦公活動,主張員工日常辦公方式的"綠色化",加強節能減碳理念,希望所有員工都能身體力行,從身邊的小事做起,珍惜每一度電、每一滴水、每一張紙。

我們訂立了辦公室綠色政策,實行了多項綠色辦公措施,具體如下:



節約 用水 (

- 1. 廁所均安裝雙重水流系統等節水設備
- 2. 一出現問題便及時聯絡相關人員進行處理,避免出現漏水浪費的狀況
- 3. 使用淨水器過濾水替代購買桶裝飲用水

節約 用電 ①

- 1. 不過度使用冷氣、電腦等相關耗電設備,下班前關機。
- 2. 嚴格規範最後離開辦公區域者需確認關閉所有冷氣、燈光、電源後方可離開。
- 3. 使用節能型的辦公電器,如採購的影印機、印表機和冰箱等產品均有一級能效標誌。

節約用品 🕌

- 1. 推動無紙化辦公,鼓勵使用公司網絡或自動化設備傳送檔案。
- 2. 在無資料外洩的疑慮下,盡量雙面使用紙張,在辦公室放置單面紙回收箱,並限定列印紙數量。
- 3. 採用電子版招標,以光碟或電子郵件取代紙本招標書。
- 4. 為新員工提供公司馬克杯並鼓勵所有員工使用自備杯子。

綠色辦公活動——辦公環境審計

2016年是我們綠色辦公活動實施的第2年,取得了積極顯著的成效。公司的所有員工都已自覺養成下班後關閉電腦的習慣,97.56%的員工都使用自己的環保杯,而非一次性紙杯或塑膠瓶等;辦公場所出現漏水龍頭/管道都能做到當天及時修理;每天都會有專人於下班時間檢查辦公室燈光、冷氣是否關閉等等。

為了進一步量化鼎固綠色辦公室的實施情況,我們委託長期合作的公益夥伴「上海根與芽」對鼎固的綠色辦公室活動進行實地考察評估。2016年11月11日,「上海根與芽」通過走訪調查、抽樣調查、採訪調查等方式對我們的綠色辦公室專案做了全方位的評估,並對鼎固的綠色辦公室推行成果給與了高度肯定。

在碳足跡分類佔比中我們發現,日常交通和能源消耗是產生二氧化碳的主要兩項來源。為此,鼎固鼓勵員工實行綠色低碳出行,多使用大眾運輸工具,如地鐵、公共腳踏車等,同時我們將不斷完善,並持續嚴格的執行綠色辦公的各項措施,努力讓辦公室碳足跡逐年降低。

我們承諾持續推動綠色辦公活動,讓員工親身實踐, 實際參與從每一件小事做起,作為構築鼎固的企業社會 責任踐行的堅實基礎。











鑄夢員工

本固邦寧,共創未來

- 員工組成分析
- 具競爭力的薪酬福利制度
- 完善員工職涯規劃
- 保障員工健康安全



2016年關鍵績效



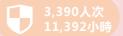
擁有員工535名,管理層中女性佔比達39%



共為284人次提供培訓 提供的教育訓練的總時數達到了2,286 小時



為員工的健康體檢投入新台幣194.4萬元 全集團年度員工體檢率達到83%



安全教育總計3,390人次參加 總時數11,392小時

鼎固認為充沛的人力資源是企業發展和經營的重要根基。我們除了關懷員工的 身心健康與平衡,也努力為員工創造更好的工作環境,提供具有市場競爭力的薪酬 福利以及公平的晉升發展機會,致力打造全方位優質的職場環境。我們在企業發展 的同時也希望帶動員工一同成長,共同建構永續企業。



員工組成分析

鼎固人力資源概覽

我們深知唯有充沛的人力資本才是企業永續發展的基石,因此鼎固在人力資源規劃上,制訂了四大人力資本的發展策略:「聘用多元化員工」、「保障安全的職場環境」、「打造健全的員工職涯規劃」以及「提供具競爭力的薪酬福利」。

我們秉持著用人為才的核心理念,積極延攬各領域之卓越人才,更於北京、重慶、上海三地均設立人力資源部以建構完善的人力資源管理體系。由於鼎固的主營地點在中國大陸,我們視各地區營運所需之職缺,盡可能提供當地居民多元的就業機會,並透過公開的招聘管道,審慎公平的徵選程序,招募適任人才。此外,我們亦與當地之高等教育機構合作,提供兩岸大學生及研究生長期及暑期之實習工作機會,讓更多的年輕學生能及早體驗職場生活,了解工作的真實面貌,也讓更多人能了解鼎固,加入鼎固。

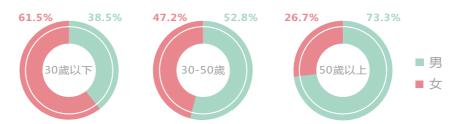
此外,鼎固嚴格禁止在工作場所中有任何形式的歧視,包括但不限於種族、宗教、膚色、年齡、性別等偏見,傾力打造安全友善的職場環境。鼎固亦切實恪守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他相關法律法規,尊重國際公認的勞動人權原則,保障員工的合法權利,禁止聘用童工和各種形式的強迫勞動,消除就業歧視。依據《中華人民共和國殘疾人保障法》,鼎固在2016年聘有身心障礙員工1名,幫助具有勞動能力的身心障礙者進入職場。但若因產業特性以及工作性質的限制而無法達到政府所規定的殘疾人雇傭比例時,鼎固也依法繳納殘疾人就業保障金,自主承擔起應肩負的社會責任。



鼎固的核心人力資本發展策略

鼎固員工數及性別結構

截至2016年12月31日,鼎固集團共雇用了535位全職員工,上海地區員工284人,北京地區156人,重慶地區94人,臺灣地區則有1人。以性別分布來看,其中有男性員工281人,女性員工254人,男女比例十分接近,分別占總員工數的53%和47%。若以員工的年齡分布來看,我們有超過七成的雇用員工介於30-50歲之間,其次有接近兩成的員工是30歲以下,再次之則為50歲以上的員工,有約一成。



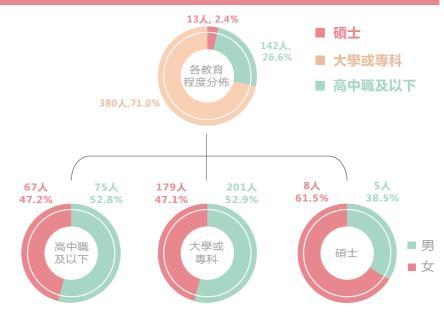
2016年鼎固員工個年齡層的男女分佈比例

鼎固員工平均年齡與年資

2016年鼎固員工的平均年資為6年,男性員工和女性員工的平均年資分別為6.7年和5.4年。而我們目前現有員工的平均年齡約為38歲,男性和女性的平均年齡分別為40.1歲和35.9歲,青壯年員工為鼎固的人力資源結構骨幹,能與鼎固一起共同成長。此外,若從員工的教育背景來看,鼎固員工多數具有大學或專科文憑,佔總員工數的71%,擁有碩士學位的員工占2%,另有27%的員工為高職中及以下學歷,相同學歷的男女比例相當。

年資與年齡	男	女	總數
平均年資 / 年	6.7	5.4	6.0
平均年齡 / 歲	40.1	35.9	37.9

鼎固員工教育程度分佈



2016年鼎固員工各年齡層的男女分佈比例



59/

74人,14%

■副總級(含)以上 ■ 總監級

2016年鼎固昌工職級分佈

20人,4%

-14人,2%

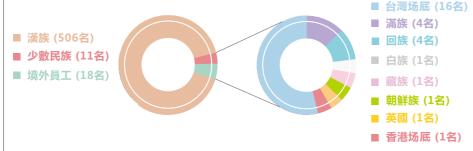
■ 一般員工

427人,80%

■經副理級

重視員工多元化背景

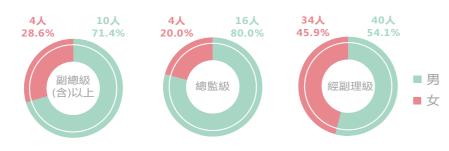
鼎固期望能夠透過聘僱多元化的員工來增進員工彼此間能在工作上激 起的活力與創意,我們同時也保證來自不同背景員工在工作上與職場的平 等權利。2016年,鼎固共雇用了境外員工18位,分別來自香港地區、臺 灣地區和英國,同時,我們有接近 97%的員工為大陸地區的當地員工, 其中包括了11名少數民族員工,共有白族1名,朝鮮族1名,回族4名, 滿族4名及藏族1名。



2016年鼎固員工多元化背景結構分佈

鼎固員工職級分佈 職級 男 總數 副總級(含)以上 10人 4人 14人 總監級 16人 4人 20人 經副理級 40人 34人 74人 215人 212人 427人 一般員工

2016年鼎固員工職級結構分佈



2016年鼎固員工管理職級男女分佈比例

關注女性職涯發展

2016年,鼎固擔任管理職的員工(含經副理級及以上)共有108人, 占全體員工的20%。其中副總級及以上有14人,總監級20人,經副理級 則有74人。我們的一般員工共有427人,占全體員工的80%。此外,鼎 固亦十分重視集團中女性員工的職業發展,不分性別,都提供暢通且平等 的升遷管道,以管理階層員工為例,在副經理級、總監級及副總級以上的 員工中,女性的比例達到了39%。

員工認同感

我們一直透過各種內外部不同管道來加強員工對公司的認同感,希望 能讓員工更了解公司的現況、發展與走向,以及公司對員工職業生涯的整 體規劃與安排。2016年鼎固總計有73名新員工加入,年度員工的流動率 為12.7%,較2015年的29%有明顯下降的趨勢,總體勞動力更為穩定。 尤其以北京鼎固來說,2016年的流動率僅為5%。公司在營運穩健的同時, 員工對於公司也具有一定的歸屬感和認同感,更能投注更多熱情於工作, 在鼎固大家庭中發揮能力、展現活力。

新進及流動人數	年齡段	男	女	總數
	30歲以下	11	25	36
新進員工數	30-50歲	17	14	31
	50歲以上	3	3	6
	30歲以下	3	17	20
流動人數	30-50歲	21	20	41
	50歲以上	3	4	7

30歲以下 30-50歲 50歲以上 / 年齡段 2016年鼎固新進及流動員工數

人數 ■新進員工數 ■流動人數

2016年鼎固新進及流動結構分佈







具有競爭力的薪酬福利制度

重視員工權益

鼎固在考量公平和效益的原則下,結合當地的市場狀況和法律規定,積極建構完善的公司薪酬福利制度,以照護員工福祉與其身心健康為核心理念,提供多樣化的福利。我們除了遵照國家規定,給予員工法令規定的各項職工保險、假期外,整體來說鼎固更以優於當地基本薪酬的標準聘用員工,鼎固員工的整體平均薪資均超過當地政府官方統計薪資標準。在基本薪資以外,我們更提供了多樣化的福利及獎勵措施,包括:崗位資格專業認證獎勵、教育訓練進修補助、生育寶禮金、生日及結婚禮金、優秀員工年終績效獎金等。



除此之外,鼎固自上市以來,依照公司章程與上市公司法規等相關規定,每年固定提撥所餘利潤的2.5%作為員工紅利,與團隊伙伴共同分享企業發展的成果,以增強內部凝聚力並激勵員工進步。員工的工作表現與績效是我們對其工作評價的重要指標,我們保證性別平等、同工同酬,不因性別或族群而有任何薪酬的差異。

有競爭力的薪酬體系 鼎固的員工薪資福利包括薪資及編效獎 金,部分人員因工作性質享有值班津貼。 公司會根據當年度經營情況、國家物價 上漲指數、員工個人工作表現和考核成 續,決定當年是否調薪、調整條件和幅 度,並對表現特別優異的員工或晉升員 工給予薪資特殊調整的鼓勵。 『具古 非固除了為員工繳納國家規定的五險 一金之外,我們積極幫助上海高校單 業生在上海申請戶籍,為外籍員工購 賈商業保險,向他們提供額外保障; 每達佳節如生日,鼎固都的資源,向商 戶爭取員工優惠折扣,豐富員工

五險一金:完善的員工保險制度

「五險一金」為中國大陸國家法律規定的職工社會保險,鼎固在聘用中國大陸當地員工的同時也恪守《中華人民共和國勞動法》及相關法律規範,為當地員工依法規定繳納各類社會保險,其中包括養老保險、醫療保險、失業保險、工商保險、生育保險以及住房公積金(統稱為五險一金),由企業和個人按不同比例共同繳納保費,以確保員工在所需之時可享有相應之津貼補助,保障基本生活無虞。

養老保險繳納滿一定年限後,員工可在退休時 按月領取一定金額的養老金,目前中國大陸政府規 定男性退休年齡為60歲、女性為50歲,而依循中



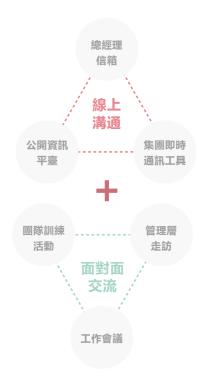
國大陸國家法規規定,針對當地僱用之員工,鼎固提撥員工工資總額的20%~22%為養老保險金(依各城市/地區法令要求而比例有所不同),並足額繳納給政府社會保障機構;其餘四險則分別針對員工個人的醫療、工傷、失業以及生育提供保險補助。住房公積金則為公司為其員工繳存的長期住房儲金,住房公積金可做為員工購房時使用的信用貸款,繳存的住房公積金可用於抵沖還貸。

鼎固遵照中國政府相關法規,為所有員工投保「五險一金」。以上海市為例,2016年公司 所提撥的各項社會保險給付金額即占了員工總薪資費用的38.32%,公司為員工繳納各項保險的 繳交基數如下:

養老保險	醫療保險	工傷保險	失業保險	生育保險	住房公積金	員工薪資 提撥比例
20.00%	9.50%	0.32%	0.50%	1.00%	7.00%	38.32%

順暢勞資溝通

鼎固重視和諧互惠的勞資關係,為員工建置多元透明的溝通管道確保員工的意見與想法可以充分表達,讓公司可以確實了解員工的訴求。在雙方依法簽訂的勞動合約基礎上,鼎固尊重員工表達合理訴求和期望的權利,並同時要求公司管理層以坦誠、正面的態度聽取員工的訴求與建議,妥善做出相應回饋。員工可以通過口頭、書面、面談等多種途徑向主管、公司表達個人意見,同時我們也設有總理信箱及總經理熱線等管道讓員工反映訴求進行溝通,希望藉由誠摯友好的溝通,建立起良好互信的勞資關係。



完善員工職涯規劃

教育訓練與晉升機會

鼎固重視人才的培育,深信員工的進步與發展是企業成長的關鍵因素。為幫助員工在技術、能 力和知識上的不斷提升,鼎固提供員工多元化的培訓學習管道,以造就更為卓越的產品及服務,為 員工提供多樣化的學習平台,以幫助其獲得個人成長及知識收益。

我們根據員工不同的職業生涯階段以及個人職務需求,提供有針對性、目標性的教育訓練活動 與課程,包含新員工入職訓練、在職專業能力成長、管理及領導能力培訓與多元化主題性講座等, 鼓勵員工積極參與各項教育訓練,並配合不同階段、層級員工的職涯發展目標訂定個人教育訓練計 劃,希望提升員工核心能力及競爭力,強化工作效率與工作品質。

鼎固十分重視員工的專業技能教育訓練, 我們提供諸多教育訓練參與機會,於2016年 也推出了針對不同部門的專業技能培訓課程。 希望诵過教育訓練,讓員工不斷的成長與獲 得發展的機會,以2016年來說,我們總計為 284人次提供培訓,教育訓練的總時數已達 到了2,286小時。

若集團內所開設的課程仍無法滿足員工 學習的需求時,我們亦全力支持員工利用時 間,進行各項外部學習。在員工希望能主動 參加相關的專業崗位職能培訓時,經過審核 我們也給於相應的培訓休假及費用報銷,作 為鼓勵,並鼓勵員工之後將所學知能在集團 内傳授給更多的同事,做更多的交流與精進。







入職培訓

對於所有新進員工,鼎固都安排新員工入職培訓, 課程内容包括企業文化、公司規章制度、財務與 資訊制度及企業社會責任等相關說明及規範。



為提升員工的工作能力與效率,鼎固為員工提供 各類教育訓練課程,例如各類通識技能、溝通技 巧的培訓;對於不同職能部門的員工,鼎固有針 對性地提供與其崗位所對應的專業技能培訓。

管理能力培訓

對於管理層的員工,鼎固亦安排管理能力及領導 力培訓課程,強化管理階層的管理能力,使集團 的管理體系更加高效地運作。

	參與人次	總時數
新進員工入職培訓	46	92
一般員工教育訓練	48	300
專業教育訓練	118	1,384
管理能力教育訓練	72	510
總計	284	2,286

2016年鼎固教育訓練參與人次與時數彙整

鼎固除了為員工提供各項專業職能培訓課程以外,我們亦不定期地開辦各類通識教育訓練講座。 以2016年為例,今年是中國大陸政府對房地產業進行財政稅務改革元年,自2016年5月起所有房地 產開發產業的課稅政策將由營業稅改成增值稅,此一「營改增」的政策改革對我們的影響幅度極大, 為了讓鼎固員工能了解營業率稅改成增值稅的稅務政策轉換所帶來的影響,相關部門共同攜手合作, 分階段、分業務、分層級地開辦多場相關培訓與工作坊,以深入淺出的方式傳遞稅務改革資訊與因 應措施,讓大家學習新知。

員工考評機制

昌工自評

丁作環境。

員工需根據自身工作表現,

誠實填答考評表單,員工

亦需回顧過去一年間的工

作體悟及其對未來的規劃

使其主管可以調整管理方

式,為員工提供更完善的

除了完善的員工教育培訓體系,鼎固亦十分關注員工的個人職業生涯發展。我們建立了完善、 公平、促進良性競爭的考核升遷機制,選拔優秀人才,促進團隊和諧,打造積極多贏的局面。以鼎 固推行多年的員工年度考核為例,我們分為"一般員工"和"主管級以上員工"兩個層級每年定期 進行,對於員工的各項綜合能力進行考評,包括"工作效率"、"工作品質"、"專業知識與學習 意願"、"人際關係"、"協調合作"、"發展潛力"等面向。

「年度考核」分為兩個階段:第一階段為"員工自評",第二階段為"上級考評"。員工自評 結果為第二階段上級考評的參考依據,最後由人力資源部將考核結果匯總後交由高階主管核定,作 為員工申請調薪、升遷、培訓及獎金分紅的重要參考指標。



除了員工自評結果將作為 第二階段「上級考評」的 參考依據外,主管將從「工 作效率」、「工作品質」、 「專業知識與學習意願」、 「人際關係」、「協調合作」、 「發展潛力」等面向來進 行考核。

調薪升遷

年度考核結果是各員工工 作表現與績效管理的重要 指標,其考評結果將作為 鼎固次年為員工調薪、升 遷、培訓與分紅時的重要 參考依據。





2016年鼎固教育訓練參與人次與時數量整

此外,年度考核亦是鼎固人才培養以及人力資源管理的重要環節。對於年度考核中表現優秀的 員工,將被列入公司人才庫,根據其特質與專業性而進行重點培養,希望將他們打造成為未來公司 的領導;而對於績效尚待提高的員工,我們則要求部門主管與員工進行晤談,深入瞭解具體情況並 共同制定工作輔導和改善方案,並持續跟蹤後續情況,希望對員工的工作能力有實質性的改善與提 升, 並更進一步促進公司績效的成長與進步。



保障員工健康安全

安全場所

由於鼎固的產業特性,我們始終將員工的工作安全放在第一位。鼎固堅持著「安全第一」的宗旨,對於施工安全文明管理,並訂有各種標準作業流程,明文規定並落實執行;更對於各公司項目、協力廠商、監理公司及施工單位的職責有著明確的職權與責任劃分。在注重預防工地安全事故發生的同時,對於安全事故處理也制定了完善的處理流程,確保能夠及時並妥善地處理突發狀況。鼎固 2016年員工失能傷害頻率與失能傷害率皆為0件,更無任何死亡案例。公司整體的員工缺勤率僅為2%,各項數據均能反映出我們對員工的完善管理,使其在職場的安全健康得到了良好的保障。

我們也相當重視對於員工的安全教育,確保員工在日常工作時細心謹慎;在遇到緊急情況時可以從容應對。鼎固的安全教育對象包含公司內部員工和外包廠商員工,內容包括:突發事件處理、滅火器使用、消防逃生、救護及疏散等向度,2016年度總計有超過5,000人次共同參與,演練時數則達到近10,000小時。







同時,鼎固也非常關注日常營運安全,今年集團內的「上海鼎固物業管理有限公司」即榮獲了「2016年度黃浦區消防工作先進集體」和「2016年度黃浦區先進微型消防站」的獎勵;而「北京鼎固物業公司」也獲得了「2016年度海澱地區消防工作先進單位」的肯定。

員工身體健康檢查

我們除了為員工打造友善安全的工作環境外,更重視員工的身心健康狀態,擁有身心健康的員工才是企業成長茁壯的根本。在為員工預防職業傷害與疾病的同時,也主動與專業醫療機構合作, 為員工提供全方位的身體健康檢查,只要在公司內任職滿一年之員工,即可免費參加年度健康檢查。

在2016年,鼎固北京、上海及重慶三地共計有393名員工參加身體健康檢查,體檢參與率達到82.91%,投入金額總計為新台幣194.4萬元。

地點	上海	北京	重慶
符合參加體檢資格之員工總數	224	159	91
實際參加體檢人數	143	159	91
地區年度體檢總費用/新台幣	1,243,743 元	523,652 元	176,388 元
體檢率		82.91%	

2016年鼎固員工參與身體健康檢查人數比例及公司投入經費彙整

關懷女性員工



- 懷孕
- 規範孕期員工禁忌從事的 工作範圍,如高溫、低溫、 冷水、有毒環境等。
 - 懷孕七個月以上的員工, 按規定不得加班或排夜班。
 - 產前檢查計入有薪假期

女性員工生育享有98天

產假,產前可休假15天。 若遇難產可增加15天 生育多胞胎,每多生育 流產

- 懷孕未滿4個月流產者給 予15天產假
- 懷孕滿4個月的流產者給 予42天產假

哺乳

- 保證哺乳期女性員工每天 1小時的哺乳時間
- 生育多胞胎者,每多1個 嬰兒增加1小時。
- 為女性員工提供哺乳室

女性員工是鼎固重要的員工組成元素,我們一直以來極為重視女性員工的職場健康與生育權利,在僱用和升遷時與男性員工一視同仁,不因員工性別而有歧視,也絕不因員工懷孕、生產及哺乳而降低員工薪資或將其辭退。鼎固嚴格依據中國大陸政府國務院所發佈的《女職工勞動保護特別規定》來制定集團的女性員工勞動保護制度與相關規範,保護女性員工健康,保證其在懷孕、生產及哺乳時期都能獲得充分的休假與休息。同時,我們亦在辦公區域設置孕婦休息室和哺乳室,為女性員工打造舒適、安心的工作環境。

2016年我們共有11名員工申請「產假」,13名員工結束假期復職;有8名員工申請「哺乳假」,復職率為100%。此外,還有18名男性員工申請陪產假,和配偶一起迎接家中新成員的誕生。

提倡身心平衡的健康生活

鼎固堅信員工的身心健康是高效工作表現的基礎,我們在公司內部舉辦各類文藝及體育活動,希望能夠讓員工能在投入工作之餘,也能有陶冶調劑身心的機會。同時,鼎固也積極參與各項社區文藝、體育及公益活動,為各類活動提供場地和經費的補助,以上海年度全民健身盛事一「上海城市定向賽」為例,我們不僅提供上海日月光中心場地作為比賽站點之一,更鼓勵員工積極報名參與該賽事一同共襄盛舉。在2016年,鼎固共派出兩支參賽隊伍一同競賽,透過各種闖關任務挑戰自我、互助協作,這不僅是個人體能和心理的挑戰,更是建立同仁之間革命情誼的契機,因此鼎固大力支持員工參與活動並給予參賽隊伍獎勵,鼓勵員工在工作與生活之間尋找的平衡點,創造高工作效益並擁有健康生活。







12016年夏天,鼎固員工自發籌組兩支參賽隊伍一同參與「上海城市定向賽」。

造福社區

行善共榮,勇於擔當

合作夥伴共榮

經營社區關係

熱心參與公益



2016年關鍵績效



自2015年,鼎固捐助的慈善公益活動累積達到新台幣216.2萬元



自2014年底開始共累積認購樹苗4000棵



截至2016年所累積種植的公益林面積達39,000平方公尺

鼎固深知企業的永續發展必須根植於社會的支持,因此與社會共榮一直是 鼎固自始至終堅持的理念。鼎固亦致力投入社會公益,積極在企業內外參與各 項公益活動,希望能夠發揮企業社會影響力,致力於打造美好社區與家園。



合作夥伴共榮

責任採購

鼎固本著負責任的態度,透過縝密嚴格的全方位篩選來評估潛在供應商,選擇優質的供應商作為我們的合作夥伴,以保障能為顧客提供最佳的產品與服務。鼎固在遴選供應商時會從許多面向來進行評估,如:企業體質、服務品質、公司規模、專業資質、實地考察等方面。同時鼎固更會重點關注供應商在環境、勞務、人權、社會這四大方面的實際表現。具體如下所示:



供應商評選

我們在選擇服務供應商時,會以「資質審查」及「現場考察」的方式來評估供應商的公司人員素質及運營管理能力;經由各種管道瞭解公司的社會知名度及口碑,確認是否有行業劣跡;通過對潛在供應商的客戶、員工等相關利益人的訪談,以全盤掌握其在環境、人權、勞務、社會各方面的表現。我們透過上述方式來選擇供應商,確保鼎固所提供的產品及服務品質。

同時,我們每年也定期進行供應商評選,邀請現有合作供應商與可能潛在供應商一同加入評選比較,按照公司制定的指標與選擇原則,挑選出服務品質最良好、價錢最合理、互動默契最優秀的供應商作為穩定合作對象。以行政事務相關供應商為例,每年行政部會定期進行辦公用品、印刷品等不同類別供應商的遴選,以公正公開的方式挑選出符合各項資質要求又能滿足鼎固標準的協力廠商,並建立供應商清單,更新我們的各類供應商資料庫。

責任管理

在供應商管理方面,鼎固勇於承擔責任、依照相關標準督 導要求供應商。以物業相關供應商來說,我們時刻關注物業供 應商在營運過程中的表現,要求其每週定期以書面形式回報工 作情況,按時檢查物業安全管理,特別是設備安全和人員進出 安全,及時溝通瞭解,保證安全。此外,我們每年會對物業供 應商的管理人員和員工在營運安全與品質方面進行評估,即時 發現不足之處,幫助其改善營運效果,提升服務品質。

此外,鼎固亦制定嚴格的招投標制度和承包商管理流程。就工程承包商而言,在初期我們會審核工程承包商的相關資質,嚴格謹慎地選擇合作對象。鼎固要求承包商必須遵守合約要求,進行安全文明施工,並派遣專業人員進行現場監督,每日都會組織班前會議,向現場施工人員傳達注意事項;配備專職安全人員進行工地巡檢,遇到惡劣天氣時加強巡檢次數;記錄安全性記錄檔及施工日誌;施工單位確立防火責任人、各安全點責任人;不定期檢查承包商施工過程,確保施工品質與安全。鼎固針對嚴格選擇過後的供應商我們會主動維持關係,積極有效管理,必要時提供協助,目的是希望供應商能夠與鼎固一同發展成長,永續經營。



承包商安全

鼎固十分重視施工及作業現場人員的人身安全,由於各項目設計規劃考量不盡相同,施工規模、結構、材料和工程技術也多有變化,因此在項目施工前會與承包商進行風險識別與評估,分析出不同施工階段可能存在的施工安全風險,以此制定出相對應的風險管控措施與防範機制。2016年全年,鼎固並未有任何工程承包商發生重大違規事件。

鼎固針對各類施工安全的風險進行完善識別與分析,並訂定了相應的管控措施與防範機制如下 圖所示:

◆ 吊掛墜落風險

- 鋼絲繩老化破損斷裂
- 鋼絲繩捆綁不牢固
- 鋼絲繩發生碰撞導致墜落



防範機制

對於「吊掛墜落」風險,我們使用大噸位吊車,加強吊車操作能力,指派專人定期勘察和檢查,嚴禁人員在吊車作業時進入危險區域內等。

◆ 開挖崩塌風險

- 結構支撐不穩定
- 土壤狀況、含水、震動 或鄰近承載重物等



防範機制

對於「開挖崩塌、湧水」風險,我們則做好地 質勘探工作,要求承包商嚴格按照當地法規和 規範施工,保證在開挖前做好加固工作。

◆ 人員墜落風險

- 臨邊、洞口防護不足
- 腳手架坍塌
- 高空作業未配戴防護設備、 踏空跌落



防範機制

對於「人員墜落」風險,我們嚴格遵守《建築施工高處作業安全技術規程》及相應施工規範落實安全教育,確保作業人員佩戴勞動防護用品,特種作業人員帶證作業。

◆ 模板崩塌風險

- 模板支撐力不足、跑模、 下沉、排架坍塌
- 模板結構不符合要求, 立桿間距過大、未正確 拼組



防爺機制

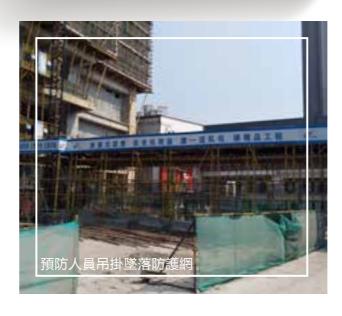
對於「模板坍塌」風險,我們加強過程檢查, 及時加固補強,並在澆築混泥土時設置專人看 模。同時嚴格按照規範、方案進行模板搭設, 以確保排架間距在安全係數範圍內。

鼎固將責任意識細化到施工現場安全管理的每一處,更確切落實工程安全教育。我們對各作業階段中可能發生的潛在危險因素及危險行為進行教育訓練,不僅要求作業人員在上崗前、進入新場地、使用新設備及新材料前均需接受培訓,強化施工人員安全意識。同時,在關注鼎固自身員工的職業健康之外,也協助各承包商做好職業健康教育與保障工作。

施工現場安全防護措施

- 提供個人防護用品,如:安全帽、耳塞等
- 施工現場張貼各類安全警示、提醒標語 等標誌
- 對施工人員及施工現場不定期進行抽查
- 在施工現場設立小型消防站
- 對安全事故、事件以及涉險未遂事件 積極進行檢討和反思







關懷外包廠商

除了鼎固本身的員工之外,外包廠商亦是鼎固大家庭的一份子,外包廠商員工總體來說,包括有工程、清潔及保全人員,我們對於外包廠商員工的權益也一視同仁。在與外包廠商的合約中明文規定對於其員工的管理職責,嚴禁雇用童工,並杜絕一切形式的強迫勞動,對於員工的培訓、工作環境、加班工時、安全管理、保險條件亦皆有明確要求。鼎固有隨時核查外包廠商人員的勞動合約和社會保險繳納情況的權利。定期或不定期地對供應商或承包商的評估、篩選、稽核體系進行檢視,以保障外包廠商員工的各項合法權利和基本福利。

而每逢春節或中秋節,鼎固的相關項目主管都會到現場慰問值班員工與工作人員,為在第一線 打拼奮鬥的外包廠商員工發放禮金;夏季高溫季節,鼎固也相當重視防暑降溫工作,為一線員工發 放降溫用品、飲料和點心,努力用心讓所有為鼎固服務的員工都能感受到溫暖關懷。

經營社區關係

作為一個房地產開發商,鼎固深知開發一片土地是肩負著當地社區對未來發展期盼的重大使命,我們致力打造集居住、工作、休閒於一體的綜合多功能環境,滿足大眾對城市與社區發展的多樣化需求,也希冀在擴大自身企業營運版圖的同時,提升區域的綜合價值,引領城市的發展與繁榮。我們一直以實際行動支持當地經濟和社會發展,不僅與人文環境合力提升區域經濟,更積極投入、參與社區公共建設,推動房產增值、便民利民、助力政府的多贏局面。



都市更新活絡商圈

以鼎固位於上海打浦橋的日月光中心為例, 打浦橋地區的發展是上海十年巨變的一個縮影。 本項目坐落在前身為法租界一部分的打浦橋, 因該區域特殊的歷史脈絡,早期是老上海商貿 活絡的經濟要地,後期受到法租界的西方文化 影響,融合了深厚的中西文化底蘊,鼎固的進 駐拉開了打浦橋地區脫胎換骨建設的序幕,我 們日月光中心一期在2007年正式動工,結合 上海地鐵 9 號線打浦橋站的興建,與地鐵共構 一座複合式的住商辦綜合體,其中共有兩幢高 層酒店式公寓、一幢甲級辦公樓以及七層的商 場空間。鼎固的開發有效彌補了打浦橋地區所 欠缺的嶄新商業設施,同時打造了該區域的首 個商業顯著地標,帶動了區域功能的提升,活 絡當地經濟發展,成為上海市黃浦區指標性的 商業發展項目。

人文精神的傳承

鼎固在投入土地開發的同時,亦十分重視 當地人文精神的傳承,與上海日月光中心比鄰 的上海著名觀光景點「田子坊」正是這一精神 的最佳代表。「田子坊」是保有老式上海弄堂 風情的石庫門建築古跡,也是孕育著許多藝術 家及文創工作者的新興創作基地,我們在打浦 橋的開發項目結合了地域的文化價值和商業價 值,並賦予其活潑的生命力,促進了當地社區 與商業的共榮發展,協力打造出上海獨一無二 能匯聚古今特色、具有穿越時空體驗感的時尚 新商圈。





社區發展與公共建設

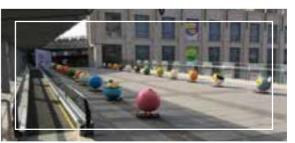
鼎固在社區發展工作上則經由積極協助建設幼兒園、公共圖書室、居民活動中心等文化教育、娛樂活動公共設施,來完善社區機能,豐富居民生活;並投入建設人行天橋、公共汽車總站、公共交通設施等向度,給居民帶來便捷生活。我們所有的項目都以高於法定綠化面積的標準來進行綠化建設,致力於給居民帶來更好、充滿綠意的生活環境。而除了透過硬體建設外,鼎固更積極利用項目所在之區域,結合當地特色,舉辦相關公益或藝文活動,帶動區域經濟發展與提昇社區活力。





無償捐血活動

另一方面,鼎固也積極參與各項目所在城市由當地相關政府單位號召的「無償捐血活動」,以2016年上海鼎固為例,由於鼎固員工的積極主動參與捐血,我們超額達成了上海市政府獻血辦公室的年度指標。對於勇於響應捐血一袋、救人一命的鼎固員工,我們給予三日帶薪假期及人民幣1,200元的獎勵,嘉許其代表公司、樂於助人的行為。鼎固多年來致力於倡導員工參與捐血活動,宣揚捐血無害的理念,希望能為社會盡一份責任,讓更多生命得到幫助及延續。





攜手黃浦區政府籌組勞動糾紛諮詢站

此外,鼎固也積極響應社區及當地政府單位所籌組的相關社區單位組織與活動,舉例來說,上海日月光中心即與區政府合作,領頭成立「打浦橋商圈勞動糾紛調解委員會」,定期籌辦及參加委員會內的學習討論活動,並在商場內提供場地,讓有勞動糾紛困擾的社區民眾或商家能獲得由專業調解人員所提供的免費諮詢與調解服務。同時,也藉此讓商圈內的企業及勞動者能獲得正確的勞動相關法規知識,以落實區政府想透過成立相關組織,以諮詢協商方式來預防、緩解勞動糾紛的良好立意。





節日主題系列商場活動

此外,2016年上海日月光中心投入了折合新台幣超過500萬元的經費,用於主辦七場結合社區與文化的商場活動,內容包含畫展、親子活動、音樂會燈光秀等,獲得廣大迴響,市民積極參與,佳評不斷。同時,我們也承辦了七場上海市級或社區型大型活動,涵蓋了展覽、才藝比賽、遊戲、文藝演出和城市定向賽等,為主辦方免費提供場地和保全協助,豐富市民的日常生活,為其帶來了更高層次的體驗和享受。而2016年在北京,鼎固亦挹注了新台幣203萬元,結合特定節日舉辦相關主題活動,增加了佳節的氣氛。位於重慶精華地區的重慶日月光中心廣場則是當地絕佳的活動舉辦地點,2016年舉辦了巴渝杯高校電競聯賽、重慶小姐選美比賽、歌詠比賽、歌迷活動、公益活動等,並有許多電視節目在重慶日月光中心廣場進行錄製,多次受到當地媒體報導。

復活節彩蛋彩繪活動





2016年3月27日,上海日月光中心邀請了「小主人報」記者參與復活節彩繪活動。小記者們不僅繪製了獨一無二的復活節彩蛋,還參與了現場萌猴彩繪、萌兔快跑等活動,小記者們在盡情嬉戲的同時還不忘完成任務,對市民遊客進行採訪報導。

上海城市定向挑戰賽



上海日月光中心作為上海著名地標之一,承辦了2016上海城市定向挑戰賽,作為比賽的挑戰站點之一。該項賽事吸引了眾多市民的關注,參賽人數達2萬人,鼎固控股員工也派出了兩支隊伍參與競賽。比賽要求參賽者以使用公共交通工具的方式穿越上海城市地標,依照指定的路線過關斬將、挑戰任務,宣導市民「綠色出行,玩轉上海」的節能減碳理念。

商場各大節日主題設計



上海日月光中心以 猴子為主題設計多 款猴子造型的吉祥





2016年 上海日月光中心

熱心參與公益

鼎固秉持著和社會共榮的精神,除了在物質金錢層面投入公益捐贈之外,也身體力行,以公司名義或鼓勵員工積極參與社區關懷、環境保育等活動。作為房地產開發商,鼎固在發掘土地價值的同時亦不忘回饋,提倡愛護大自然、關注氣候變化、為保護生態環境,善盡企業公民的責任;隨著在中國大陸各地的開發與營運項目不斷地擴展與完善,鼎固更開始探索如何為當地的民眾與弱勢群族創造福祉,更為深入地幫助他們改善生活條件、提高生活品質。行善共榮,打造互惠互利的環境,共建安定文明的社會是鼎固對自身的期許。自2015年至2016年底,鼎固捐助的慈善公益活動金額已累積超過新台幣兩百萬元。

支持政府社教宣導工作

另一方面,鼎固也主動響應政府號召,妥善運用自身的優勢與資源,無償投入支持各類宣導工作。以「重慶日月光中心」和「上海日月光中心」來說,就設置了公益廣告欄位或免費播放各種公益短片,內容主題包含:宣揚核心價值觀、呼籲食品安全、煙花爆竹禁令、交通安全文明出行、預付費消費卡安全、救護公益行動等,利用商場廣大的人流量,強化推廣力道,傳達公共政策,協助形塑社會良善風氣,樹立正確價值觀。

2016世界急救日——攜手瑞金醫院宣傳救護活動





2016年9月10日為「世界急救日」,我們攜手瑞金醫院在上海日月光中心教導多名青年志願者心肺復甦術的正確急救方法,宣傳正確急救的重要性與即時性,以利日後在重要時刻可以發揮所學,挽救他人性命。

主動響應號召,支持各類政府公益宣導工作



戶外電子廣告牆播放謹慎購買預付型儲值卡的宣導影片



商場内放置的食品安全宣傳海報

助力「上海根與芽」

上海根與芽青少年活動中心(簡稱「上海根與芽」) 是上海市社會團體管理局批准的首家公益性涉外民辦非企 業單位。鼎固自2014年起即與「上海根與芽」開展長期各 類公益項目的合作,其中包括義賣性質的「聖誕集市」、 推動綠色低碳辦公的「綠色辦公室」、以及為抵禦全球氣 候變在沙漠化地區植樹的「百萬植樹計畫」。

2015年鼎固延續落實上一年的植樹造林工作,考量到當地氣候、樹苗存活率等因素,我們在2014年所捐贈的2000棵樹苗,在2015年春天時種下,我們選擇楊樹作為主要種植樹種,因為楊樹不僅能適應當地土壤和氣候環境並能吸收大量的二氧化碳,更在當地的極端氣候能有較好的存活率。此外,本次樹木種植皆由內蒙當地村民負責組織種植和後期維護,我們在環境復育的同時也提供當地居民工作機會,從中獲取額外的收入。

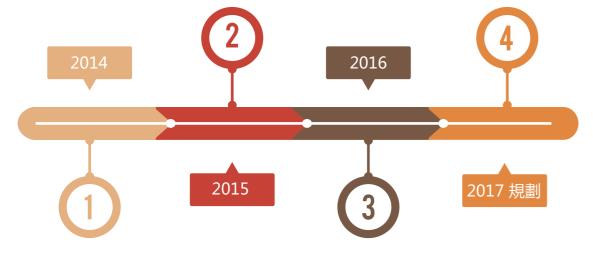


為了實踐鼎固的長期公益願景,我們已開始著手 規劃2017年的公益項目,目前預計攜手「上海根 與芽」進行下述活動:

- 延續擴大投入「百萬植樹計畫」的植樹造林

 工作,長期投入環境復育工作。
- 推廣「回收巨龍計畫」是雙方攜手策劃的舊 衣回收活動,除了鼓勵邀民眾捐贈閒置衣物 外,我們更安排創意巧思動手改造舊衣工作 坊,賦予舊衣新生命,倡導綠色低碳的生活 方式。

此外,在2017年我們希望能開拓新的公益渠道, 擴大鼎固公益足跡,持續回饋社會。



2014年鼎固開啟與「上海根與芽」長期合作的序幕,攜手舉辦,贊助下列活動

- 上海日月光中心免費提供場地舉辦「聖誕集市」進行義賣,義賣所得將 全數用於資助相關公益活動。
- 2014年12月,鼎固為中國大陸沙漠 化地區的生態復育貢獻微薄之力,加入「百萬植樹計畫」植樹造林, 共計捐贈人民幣5萬元(折合後約新台幣24萬元),在內蒙通遼市種植 2000棵樹苗,打造第一片「日月 光公益林」。

2016年鼎固繼續全力支持「上海根與芽」,本年度攜手合作的活動包括:

- 鼎固擴大「日月光公益林」面積,在內蒙 通遼市境內種下了第二片樹林。本次捐贈 2,000棵松樹,迄今目前已經累計捐贈樹 木4,000棵,公益林面積達39,000平方公 尺,持續為抵禦氣候變遷不遺餘力。
- 2016年11月,鼎固在上海地區進行了「綠 色辦公室」項目,對日常辦公進行環境審 計工作,讓員工學習一些效果顯著又簡單 易行的辦法來降低辦公室能耗,體驗在日 常生活中舉手之勞愛環境。



鼎固攜手「上海根與芽」歷年的合作項目

實踐減少辦公碳足跡

鼎固亦在辦公室中宣導倡議各種辦公室綠化及節能減碳的環保理念,鼓勵員工能從我做起,以日常生活中的實際行動對氣候變化做出努力,聚少成多、積沙成塔,透過各種行動來愛地球。舉例來說,我們在辦公室中推行「辦公室小花園」,鼓勵員工種植多肉或綠色植物,不僅能改善辦公室氣氛、更能讓植物的光合作用,為辦公空間凝聚更多健康因子。同時,我們也在辦公室當中實行多項綠色辦公室小行動,如:垃圾分類、使用二次紙、隨手關燈、下班關閉電腦及螢幕、更換感應式燈具…等。

此外,在中國大陸各種支付平台普及化的同時,我們也積極鼓勵員工透過支付平台的多媒體串連功能,參與「螞蟻森林」活動,在日常所必須的娛樂、消費之餘,也能舉手之勞作環保,為環境永續盡一份心力。而鼎固員工在旅遊網站平台上訂購的差旅機票與旅館消費所累積的積分,也都以公益形式進行兌換,轉為認領植樹、小額慈善捐款等。





日月光公益林

自2014年鼎固開始參加「上海根與芽」的「百萬 植樹計劃」以來,我們總共已累積種植了4,000棵樹苗, 持續在沙漠擴大日月光公益林的足跡。鼎固在2016年持 續在内蒙古通遼市科爾沁左翼後旗努古斯台鎮境內種下 了2,000棵松樹,占地約24,000平方公尺。由於中國大 陸西北沙化現象嚴重,尤其內蒙古更是在溫室效應、過 度放牧與耕種等因素的共同作用下,該地區水土流失情 況嚴重,沙化速度驚人。因此,鼎固選擇在此地開闢日 月光第一片的公益林,增加植被覆概率。迄今,鼎固在 内蒙古的日月光公益林面積已達到了39,000平方公尺, 希望能透過這項行動,為中國大陸沙化嚴重的地區耕耘 點點綠芽,為當地的生態恢復工程盡到微薄之力,改善 周邊的生態環境,重建健康的生態系統以抵禦荒漠化侵 蝕,延續土地生命。







2016年企業社會責任績效摘要

經濟面

經濟面數據			對應指標: G4-EC1
主要指標	2014年	2015年	2016年
營業收入	76.87億	127.85億	74.53億
母公司淨利(稅後)	31.41億	36.90億	24.39億
企業所得稅費用	4.28億	12.53億	4.82億

環境面

用電量(度)				對應指標: G4-EN3
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇二	北京	19,545,267	17,689,437	16,850,432
(鼎固承擔)	上海	22,284,473	24,513,083	24,991,636
	重慶	8,917,793	7,309,152	7,869,808

用電量(度)				對應指標: G4-EN4
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇三	北京	7,743,713	7,369,868	7,152,688
(外部承擔)	上海	26,741,093	27,724,692	30,883,892
	重慶	12,316,069	11,023,772	10,048,365

用水量 (噸)				對應指標: G4-EN3
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇二	北京	195,151	183,019	141,283
(鼎固承擔)	上海	25,583	27,261	25,881
	重慶	58,808	72,487	81,580

用水量 (噸)				對應指標: G4-EN4
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇三	北京	27,497	25,449	39,441
(外部承擔)	上海	382,340	424,605	452,272
	重慶	134,791	118,110	135,999

溫室氣體排放 (tCC	₂ e)			對應指標: G4-EN16
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇二	北京	20,679	18,715	17,551
(鼎固承擔)	上海	18,039	19,844	20,273
	重慶	8,672	7,107	7,488

溫室氣體排放 (tCO	₂ e)			對應指標: G4-EN17
	地區	2014年	2015年	2016年
範疇三	北京	8,193	7,797	7,450
(外部承擔)	上海	21,647	22,443	25,053
	重慶	11,976	10,720	9,561

社會面

社會面績效數據		對應	指標: G4-LA1、G4-LA6、G4-LA9
主要指標	2014年	2015年	2016年
員工數	598人	549人	535人
員工訓練時數	5958小時	5379小時	2286小時
失能傷害率	0 %	0 %	0 %

2016年鼎固於北京、上海、重慶加入及參與的行業及社區組織

こりこり十州山川ハイリカ、 上海、上海川ハスタッ	
上海	
上海市黃浦區商務委員會	中國資訊產業商會
上海市黃浦區停車場庫管理協會	北京市海澱區統計
上海市黃浦區消防協會	北京市海澱區工商
上海市黃浦區消費者協會	北京市海澱區商業
上海市黃浦區物業管理協會	北京市海澱區私營
上海市黃浦區田子坊管理委員會	北京市海澱區物業
上海市黃浦區泰康路管理協會	北京中關村寫字模
上海市工程建設品質管制協會	北京中關村不動產
上海市城市規劃行業協會第八分會	北京中關村電子產
上海市房地產開發協會黃浦工作委員會	北京市電子商會計
上海市城市規劃行業協會	中國電子市場3C
上海市房地產開發協會	北京市場協會電子
上海市建設協會	北京品質協會
上海市黃浦區城市建設檔案	北京廣告協會
重慶	北京市電子商會
重慶市消費者協會	北京市場協會
重慶市物業管理協會	中國電子商會
重慶解放碑中央商務區企業協會	
重慶市房地產開發協會	
重慶市渝中區房產和物管行業協會	
重慶市渝中區私營企業協會	
重慶市房地產業協會	
重慶市建設工程品質協會	

北京
中國資訊產業商會數位化產業分會
北京市海澱區統計學會
北京市海澱區工商行政管理學會
北京市海澱區商業聯合會
北京市海澱區私營個體經濟協會
北京市海澱區物業管理協會
北京中關村寫字樓商會
北京中關村不動產商會
北京中關村電子產品貿易商會
北京市電子商會計算器行業分會
中國電子市場3C產業聯盟
北京市場協會電子賣場分會
北京品質協會
北京廣告協會
北京市電子商會
北京市場協會
中國電子商會

2016年鼎固所獲得的獎項

重慶市建設工程安全管理協會

獲獎項目/公司	獎項名稱
-	L海
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	2016上海零售風雲榜——最佳商業地標獎
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	2016魔都上海最地標——最具人氣地標獎
上海鼎榮房地產開發有限公司/上海日月光中心	上海座標•城市定向挑戰賽組委會頒發「最佳合作點標」
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區綠色照明改造獎勵折合新台幣1,003,722元
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區消防工作先進集體獎狀
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度黃浦區先進微型消防站獎狀
上海鼎固物業管理有限公司	2016年度單位民防工程管理"先進單位"
4	比京
北京鼎固物業管理有限公司	2016年度海澱區社會治安綜合治理工作先進單位
北京鼎固物業管理有限公司	門前三包四星級單位
北京鼎固物業管理有限公司	2016年度海澱地區消防工作先進單位
北京鼎固物業管理有限公司	協助公安機關抓獲扒竊慣犯表彰
北京鼎固鼎好實業有限公司	2016中關村西區"創新杯"羽毛球團體邀請賽 第一名

GRI-G4索引表

一般標準揭露

考量面	指標	詳情	對應章節	頁碼
策略與分析	G4-1	經營決策者的話	經營者的話	3-4
SK HI SK JIII	G 4 - 2	關鍵衝擊、風險及機會	1.3 公司治理	19-20
	G 4 - 3	組織名稱	1.1 公司背景與規模	7
	G 4 - 4	主要品牌、產品及服務	1.1 公司背景與規模	7-11
	G 4 - 5	組織總部所在位置	1.1 公司背景與規模	7
	G 4 - 6	組織營運所在的國家數量及國家名	1.1 公司背景與規模	7
	G 4 - 7	所有權的性質與法律形式	1.1 公司背景與規模	7 - 8
	G 4 - 8	說明組織所提供服務的市場	1.1 公司背景與規模	7 - 8
	G 4 - 9	說明組織規模	1.1 公司背景與規模	8
組織概況	G4-10	員工組成	4.1 員工組成分析	60
	G4-11	受集體協商協定保障之總員工數比例	N/A	
	G4-12	描述組織的供應鏈	2.2 建築品質保證	36-38
	G4-13	報告期間有關組織規模、結構、所有權	N/A	
		及供應鏈的重大變化		
	G4-14	說明組織是否具有因應相關的預警方針	1.3 公司治理	19-20
	G4-15		N/A	
		的經濟、環境與社會規章或其它倡議		
	G4-16	列出組織參與的公協會和國家/國際性倡議組織名單	1.3 公司治理	22

考量面	指標	詳情	對應章節	頁碼
	G4-17	列出組織合併財報	1.4 經營績效	14
	G4-18	界定報告内容和考量面邊界的流程及如 何依循其原則	1.4 永續發展	25-26
	G4-19	列出所有在界定報告內容過程中所鑒別 出的重大考量面	1.4 永續發展	26-27
鑒別重大考 量面與邊界	G4-20	重大考慮面內部邊界	1.4 永續發展	26-27
	G4-21	重大考慮面外部邊界	1.4 永續發展	26-27
	G4-22	說明對先前報告書中所提供之任何諮詢 有重編的影響及原因	關於本報告書	1-2
	G4-23	說明與先前報告書期間相比,在範疇與 邊界考量面的顯著改變	N/A	
	G4-24	組織進行議合的利害關係人群體	1.4 永續發展	25
利害關係人	G4-25	鑒別與選擇利害關係人的方式	1.4 永續發展	25
議合	G4-26	與利害關係人議合的方式	1.4 永續發展	25
	G4-27	利害關係人所提出的關鍵議題與關注事 項以及組織的回應	1.4 永續發展	25-27
	G4-28	所提供資訊的報告期間	關於本報告書	1-2
	G4-29	上一次報告日期	關於本報告書	1-2
報告書基本資料	G4-30	報告週期	關於本報告書	1-2
	G4-31	聯絡資訊	關於本報告書	1-2
	G 4 - 3 2	說明組織所選擇的依循選項	關於本報告書	1-2
	G4-33	說明組織為報告尋求外部確信政策與現行做法	關於本報告書	1-2
治理	G 4 - 3 4	組織的治理結構	1.3 公司治理	16
倫理與誠信	G4-56	組織之價值、原則、標準和行為規範, 如行為準則和倫理守則	1.4 永續發展	23-24



特定標準揭露

經濟面

考量面	指標	詳情	對應章節	頁碼
經濟績效	D M A	相關管理方針	1.2 經營績效	14
	G4-EC1	組織所產生及分配的直接經濟價值	1.2 經營績效	14-15
	G4-EC3	組織確定福利計畫義務的範圍	4.2 具競爭力的薪酬福	63-64
			利制度	

環境面

考量面	指標	詳情	對應章節	頁碼
	D M A	相關管理方針	3.3 綠色營運優化	5 3
	G 4 - E N 3	組織內部的能源消耗量	3.3 綠色營運優化	51
能源	G 4 - E N 4	組織外部的能源消耗量	3.3 綠色營運優化	5 2
	G 4 - E N 6	減少的能源消耗量	3.1 綠色產品設計	5 3
	G 4 - E N 7	降低產品和服務的能源需求	3.3 綠色營運優化	4 5
	D M A	用水管理方針	3.3 綠色營運優化	5 5
水	G 4 - E N 8	依來源劃分的總取水量	3.2 綠色開發思維	5 4
	D M A	排放管理方針	3.3 綠色營運優化	48
	G4-EN16	能源間接溫室氣體排放量(範疇二)	3.3 綠色營運優化	51
排放	G 4 - E N 1 7	其他間接溫室氣體排放量(範疇三)	3.3 綠色營運優化	5 2
	G4-EN19	減少的溫室氣體排放量	3.2 綠色開發思維	51-53
廢水排放	D M A	相關管理方針	3.3 綠色營運優化	49-50
與廢棄物	G 4 - E N 2 3	按類別及處置方法劃分的廢棄物總重量	3.2 綠色開發思維	5 3 - 5 4
	D M A	相關管理方針	3.2 綠色開發思維	45-47
產品及服務	G 4 - E N 2 7	降低產品和服務對環境影響的程度	3.2 綠色開發思維	47-50
	D M A	相關管理方針	3.2 綠色開發思維	47-48
法規遵循	G 4 - E N 2 9	違反環境法律和法規被處巨額罰款的金額,以	3.2 綠色開發思維	48
		及所受罰款以外之制裁的次數		

社會面

考量面	指標	詳情	對應章節	頁碼	
		勞工實務與勞動尊嚴			
	D M A	相關管理方針	4.1 員工組成分析	5 9	
	G 4 - L A 1	按年齡組別、性別及地區劃分新進員工和離職	4.1 員工組成分析	60	
勞雇關係		員工的總數及比例			
	G 4 - L A 2	按重要營運據點劃分,只提供給全職員工(不	4.2 具競爭力的薪酬福	63-64	
		包括臨時或兼職員工)的福利	利制度		
	D M A	相關管理方針	4.4 保障員工健康安全	67-68	
職業健康與	G 4 - L A 6	按地區和性別劃分的工傷類別、工傷頻率、職	4.4 保障員工健康安全	67-68	
安全		業病、損失日數比例及缺勤率,以及因公死亡			
		事故總數			
	D M A	相關管理方針	4.3 完善員工職涯規劃	65-66	
訓練與教育	G 4 - L A 9	按性別和員工類別劃分,每名員工每年接受訓	4.3 完善員工職涯規劃	65-66	
		練的平均時數			
員工多元化	D M A	相關管理方針	4.1 員工組成分析	5 9	
與平等機會	G4-LA12	公司治理組織成員和各類員工的組成	4.1 員工組成分析	59-61	
供應商勞動 實務評估	D M A	相關管理方針	5.1 合作夥伴共榮	71	
		人 權			
7 44 25	D M A	相關管理方針	4.1 員工組成分析	5 9	
不歧視	G 4 - H R 3	歧視事件的總數,以及組織採取的改善行動	無此情況		
	D M A	相關管理方針	4.1 員工組成分析	5 9	
童工	G 4 - H R 5	已發現具有嚴重使用童工風險的營運據點和供	無此情況		
		應商,以及採取有助於杜絕使用童工的行動			
	D M A	相關管理方針	5.1 合作夥伴共榮	71	
強迫與強制	G 4 - H R 6	已鑑別為具嚴重強迫或強制勞動事件風險的營	5.1 合作夥伴共榮	71	
勞動		運據點和供應商,以及有助於減少任何形式的			
		強迫或強制勞動的行動			
	D M A	相關管理方針	4.4 保障員工健康安全	67	
保全實務	G 4 - H R 7	保全人員接受與營運相關之組織人權政策訓練	4.4 保障員工健康安全	67	
		的百分比			
		社會			
	DMA	相關管理方針	1.3 公司治理	17	
反貪腐	G 4 - S O 4	反貪腐政策和程序的溝通及訓練	1.3 公司治理	17	
	G 4 - S O 5	已確認的貪腐事件及採取的行動	1.3 公司治理	17	
		產品責任			
	D M A	相關管理方針	2.3 用心傾聽客戶	3 9	
客戶隱私	G 4 - P R 8	經證實與侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料有關	2.3 用心傾聽客戶	40	
		的投訴次數			
	D M A	相關管理方針	2.3 用心傾聽客戶	3 9	
法規遵循	G 4 - P R 9	因產品與服務的提供與使用而違反法律和規定	無此情況		
		被處巨額罰款的金額			





安永聯合會計師事務所

11012 台北市基陵路一段333號9億 9F, No. 333, Sec. 1, Keelung Road Taipei City, Taiwan, R.O.C. Tel: 886 2 2757 8888 Fax: 886 2 2757 6050 www.ey.com/tw

會計師獨立確信報告

鼎固控股有限公司 公鑒

一、 確信範圍

本事務所接受鼎固控股有限公司(以下簡稱鼎固控股)之委任,對 2016 年度企 業社會責任報告書中所選定之永續績效資訊進行有限確信並出具意見。

有關鼎固控股所選定之標的資訊及其適用基準,詳附件一。

管理階層責任

鼎固控股管理階層應依據適當之基準編製2016年度企業社會責任報告書,包括參考全球永續性報告協會(Global Reporting Initiatives, GRI)所發布之第四代永續性報告指南(G4)及行業補充指南,並應設計、執行及維護與報告編製相關之內部控制,以蒐集並揭露報告書內容。

本事務所責任

本事務所係依照財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之確信準則公報 第一號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」之要求規劃並執行有限確 信工作。

二、確信工作

有限確信案件中執行程序之性質及時間與適用於合理確信案件不同,其範圍亦較 小,所取得之確信程度明顯低於合理確信案件。為取得有限確信,本事務所於決 定確信程序之性質及範圍時曾考量鼎固控股內部控制之有效性,但目的並非對鼎 固控股內部控制之有效性表示意見。

為作成有限確信之結論,本事務所已執行下列工作:

- 與鼎園控股之管理階層及員工進行訪該,以瞭解鼎固控股履行企業社會責任 之整體情況,以及報導流程;
- 透過訪談、檢查相關文件,以瞭解鼎園控股之主要利害關係人及利害關係人 之期望與需求、雙方具體之溝通管道,以及鼎固控股如何回應該等期望與需求;



- 針對報告中所選定之永續績效資訊進行分析性程序;蒐集並評估其他支持證據資料及所取得之管理階層聲明;如必要時,則抽選樣本進行測試;
- 閱讀鼎園控股之企業社會責任報告書,確認其與本事務所取得關於企業社會 責任整體履行情況之瞭解一致。

三、 先天限制

因企業社會責任報告中所包含之非財務資訊受到衡量不確定性之影響,選擇不同的衡量方式,可能導致績效衡量上之重大差異,且由於確信工作係採抽樣方式進行,且任何內部控制均受有先天限制,故未必能查出所有業已存在之重大不實表達,無論是導因於舞弊或錯誤。

四、品質管制與獨立性

本事務所遵循審計準則公報第四十六號會計師事務所之品質管制之規範,建立並 維護完備之品質管制制度,包含遵循職業道德規範、專業準則及所適用法令相關 之書面政策及程序。本所亦遵循會計師職業道德規範中有關獨立性及其他道德規 範之規定,該規範之基本原則為正直、公正客觀、專業能力及盡專業上應有之注 意、保密及專業態度。

五、结論

依據本事務所執行之程序及所獲取之證據,未發現鼎固控股所選定之永續績效資 訊有未依照適用基準編製而須作重大修正之情事。

安永聯合會計師事務所

會計師: 曾于



民國一〇六年十一月十日



附件一:

海號	頁次	內文標題	標的資訊	適用基準	
1 14	A an Makes	2016 年鼎園的營業收入為 74.53 億元、營業成本為 32.56 億元。	2016 年度個		
1	.14	经营绩效	2016 年稅前淨利達到 44.92 億元, 每股盈餘為 1.38 元。	財務報表	
2	19	公司治理	2016 年,我們共進行了內部稽核 49 次。	公司統計資料	
			鼎固全體員工均有簽署 《鼎固控 股員工道德規範書》。		
3	17	公司治理	在2016年入駐上海日月光中心的 303 家商戶均已簽署《日月光中心 商戶道德規範書》。	公司統計資料	
4	42	用心倾馳客戶	2016年10月,日月光中心的租户 針對營運管理、物業管理、綠化清 潔及推廣服務等方面的滿意度分 別為 95.6%、84.2%、81.9%及 92.3%。	公司統計資料	
5	48	綠色開發思維	2016 年鼎固各工程項目並沒有發 生任何重大違規事件,且沒有發 生任何因違反環境相關法規之罰 鍰。	公司資料及裁判文書網站查 詢(重大違規事 件以新台幣一 百萬元為基準)	
6	51	綠色營運優化	2016 年上海地區上海日月光中心 用電量 24,248,104 度。	公司統計資料	
7	51	綠色營運優化	2016 年上海地區御華山項目用水量 2,992 噸。	公司統計資料	
8	63	具有競爭力的薪酬福 利制度	鼎固每年提撥所餘利潤的 2.5%作 為員工紅利。	2016 年度個體 財務報表	
9	64	具有競爭力的薪酬福 利制度	以上海市為例,2016 年公司所提 撥的養老保險給付金額即占員工 總薪責費用的20%。	當地政府社保法規	
10	65	完善員工職逐規劃	2016 年新進人員參與 46 人次 92 小時、一般員工參與 48 人次 300	公司統計資料	



編號	頁次	內文標題	標的資訊	適用基準
			小時、專業訓練參與 118 人次 1,384 小時、管理訓練參與 72 人 次 510 小時。	
11	67	保障員工健康安全	2016 年,上海地區年度健康檢查 費用為1,243,743元。	公司統計資料

91/92

附綠