

# 2024

鼎 固 永 續 報 告 書

# SUSTAINABILITY

# REPORT

[www.sinohorizon.tw](http://www.sinohorizon.tw)



# CONTENTS

## 目錄

經營者的話 ..... 01

關於本報告書 ..... 02-03

2024 鼎固貢獻 ..... 04-05

## 永續 Sustainability

建設鼎固價值 ..... 06

1.1 · 永續發展願景 ..... 07-09

1.2 · 永續治理關注主題 ..... 10

1.3 · 利害關係人溝通 ..... 11-13

## 經營 Management

穩健發展治理 ..... 14-15

2.1 · 關於鼎固 ..... 16-17

2.2 · 公司治理 ..... 18-22

2.3 · 營運發展 ..... 23-26

2.4 · 法規遵循 ..... 27

## 環境 Environment

融入綠色營運 ..... 28-29

3.1 · 綠色設計 ..... 30-32

3.2 · 綠色建造 ..... 33-35

3.3 · 綠色營運 ..... 36-46

3.4 · 氣候變遷治理 ..... 47-53

## 品質 Quality

建構永續城市 ..... 54-55

4.1 · 回到初心的設計 ..... 56-57

4.2 · 令人安心的保障 ..... 58-59

4.3 · 永續夥伴的建構 ..... 60-63

4.4 · 一份暖心的服務 ..... 64-67

## 和諧 Harmony

攜手共進 ..... 68-70

5.1 · 文化推廣與社區共好 ..... 71-72

## 人才 Talent

重視多元培育 ..... 73-74

6.1 · 永續人才養成哲學 ..... 75-80

6.2 · 人才培育及發展 ..... 81-83

6.3 · 安全工作與照護 ..... 84-89

## Appendices

附錄

附錄一 · 外部組織參與 ..... 90

附錄二 · GRI指標揭露索引表 ..... 90-93

附錄三 · TCFD準則及上市公司氣候相關資訊索引表 ..... 94-95

附錄四 · 確信項目彙總表 ..... 96

附錄五 · 會計師有限確信報告 ..... 97

附錄六 · 會計師溫室氣體盤查有限確信報告 ..... 98

# Message from the Management 經營者的話

過去一年受到大陸宏觀經濟環境、政策調控及市場供需等多重因素的影響下，鼎固面臨許多挑戰與衝擊，但是鼎固仍秉持「穩健經營、永續共好」的企業使命，致力社會與環境議題改善。關懷地球與下一代發展，是鼎固積極回饋社會的永續進行式，實踐聯合國多項SDGs永續指標，鼎固營運事業體正持續體現。而如何促進經濟與ESG多元面向的共同實踐，提升永續發展價值，需有賴客戶、股東及相關利害關係人對鼎固永續作為的支持與指導。

追求與地球環境共生共榮並兼顧人類的健康舒適居住品質，已經是現代建築設計之顯學，因此鼎固透過綠色設計因應當今社會對環境保護的需求，減少自然資源消耗和環境污染，提升建築物能源效率和使用者舒適度，以此核心精神導入中、外高規格之綠建築系統標準在上海打浦橋日月光中心二期，其中包含 WELL、LEED 等設計要件，並在日月光中心瑞金區改造及日月光中心二期等工程中，採行「永續環保建材」及「可回收建材」概念，並積極回收拆除廢棄物，以維護經濟與永續生態開發的平衡。

在社會責任方面，鼎固重視與當地社區之間的友好關係，推出多項主題式活動，豐沛區域文化能量，營造社區的永續意義，並與社區居民共同創造生活福祉。鼎固亦承諾尊重員工權益，包含確保職場環境安全而健康，使所有員工皆有透明而公平的發展及培育機會，落實職場的性別平權。

鼎固認為良好的公司治理與誠信經營是企業長期穩健發展的關鍵，於2021年起訂立誠信經營守則，不僅涵蓋本公司董事、所有母公司及子公司員工遵守，更延伸擴展至供應商及合作商戶，冀望發揮鼎固影響力，維持誠信、公平和廉潔的商業環境。

預見未來全球化永續浪潮與企業活動更為密切，鼎固將持續關注ESG永續發展國際趨勢，並為經濟發展做出貢獻及發揮社會總體價值，與世界一同進步美好。

總經理 | 張能耀



# Introduction to This Report

## 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、本公司或集團）成立於2007年，主要經營不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場業務等，產品與服務包含住商不動產開發銷售、商場與辦公大樓租賃、住宅及商場物業管理，營運策略以租售並重的多元開發模式，提供具增值潛力且優質的居住空間，營造一個共榮的新城市生活空間。我們的永續發展願景是成為一家能夠體現社會價值、履行社會責任的企業，我們有責任為臺灣及所在營運地區的經濟、環境及社會做出應有的貢獻，助力地方經濟

發展、改善環境、融合社區。我們將堅持企業永續發展，構建永續發展的業務，並為客戶、投資者和整個社會創造長期最大價值。

鼎固自2014年起發行企業社會責任報告書，並於2021年更名為永續報告書（以下簡稱永續報告書或本報告書），定期檢視利害關係人期待，以作為編製報告書之意見參考，2024年報告書共有六個章節，第一章為公司永續治理願景及重大主題辨識，第二章主要為鼎固公司治理現況及經營績效檢視，第三章展現公司在環境永續與綠建築設計的投入，第四章闡述公司的核心價值及建築工藝理念及成果，第五章為社會共榮及

社區捐助等活動參與成果，第六章說明公司人才培育與關懷的

重視，並檢附相關附錄

以展現公司於永續發展治理之績效。

為提升報告書品質與可信度，我們也藉由報告書確信，使揭露之資訊更加準確透明。

我們期望藉由永續報告書，展現鼎固在永續議題上的承諾、行動、以及成果，與利害關係人建立良好溝通互動模式。

### 報告書時間範圍與發佈週期

本報告書為鼎固所發行的第九本永續報告書，所揭露的資料及內容以2024年度（2024年1月1日至12月31日）的資料為主，部分績效資料將會追溯到2023年及2022年之資訊，以呈現出

相關趨勢與變化。鼎固遵循臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」規定，每年定期於8月出版永續報告書。

上本報告書發佈時間：**2024年08月** | 本次報告書發佈時間：**2025年08月**

# Introduction to This Report

## 關於本報告書



### 資料計算基礎

本報告書之財務資料係採用經會計師簽證後之公開資訊，以新臺幣為計算單位；其他各項資訊及統計資料皆來自於自行統計與調查的結果。各項統計資料以公制單位表示，以2024年平均匯率換算，1人民幣=1: 4.4543新台幣。

### 報告書邊界與範圍

本報告書為考慮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上海、重慶、昆山及台北等地已建、在建及待建專案，業務範圍亦包含房地產銷售、商辦租賃及物業管理，請詳見「2-1關於鼎固」。本報告書永續資訊報導之邊界不包含上海鼎莘置業有限公司，其餘與本公司一般合併財務報表之報導邊界及會計年度保持一致，若有資訊重編事項，將說明於「附錄二：GRI指標揭露索引表」。

### 報告書編制依據

本報告書參照全球永續性報告協會 (Global Reporting Initiative) 所發布之GRI通用準則2021 (GRI Universal Standards 2021) 進行編製，本報告書之報導流程中的各項作業，皆依循GRI準則之報導原則進行，以確保內容聚焦於重大主題，並提供高品質的資訊，有關GRI對應績效資料請參閱「附錄二：GRI指標揭露索引表」。

### 報告書確信

本報告書中特定指標及文字委託資誠聯合會計師事務所 (PwC Taiwan) 按照財團法人中華民國會計研究發展基金會發佈之確信準則3000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)，確信目標請參閱「附錄四：確信項目彙總表」，確信報告請參閱「附錄五：會計師有限確信報告」。

### 報告書語言及獲取方式

本報告書提供繁體中文版供讀者閱讀。基於環境保護考慮，我們推薦閱讀報告書電子版，報告書電子版可在鼎固控股有限公司官方網站 (<http://www.sinohorizon.tw/>)、臺灣證券交易所官網 (<http://www.twse.com.tw/zh/>) 獲取。

### 意見回饋

歡迎您提供寶貴之意見與建議，請聯繫：  
鼎固控股有限公司 | 項目部 永續發展小組  
電子郵件信箱：[csr@sinohorizon.cn](mailto: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

## Our 2024 鼎固貢獻 Sustainability Contributions

### | 經營 | Management 穩健發展治理



- ✓ 2024年鼎固的營業收入達8,563,661仟元，毛利率為55%，較2023年的營收減少27.01%、營業淨利減少37.80%
- ✓ 2024年度審計委員會、薪酬委員會之董事出席率皆達100%
- ✓ 2024年度無發生任何貪腐、誠信經營違反事件
- ✓ 2024年員工誠信經營教育訓練共19人參與，達9.5小時
- ✓ 2024年鼎固所有據點之正職員工100%簽署員工道德規範書
- ✓ 2024年上海日月光中心323家營業商戶和嘉定地區89家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.52%

### | 環境 | Environment 導入綠色營運



- ✓ 提倡綠色裝修理念，提倡並鼓勵商戶簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，2024年上海日月光中心共有114家新進商戶簽署，簽署率100%
- ✓ 2024年上海日月光中心商場遵循《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》，順利完成節水型企業申報
- ✓ 2024年上海地區商戶垃圾分類合格率保持在95%以上，且上海地區商場在上海市各級政府組織的抽查中均達標合格
- ✓ 2024年廢棄物總量與前一年度(2023年)相比減少17.32%

## Our 2024 鼎固貢獻 Sustainability Contributions

### | 品質 | Quality 建構永續城市



- ✓ 上海日月光安全部獲「黃浦區企事業單位治安保衛協會」評選為2024年度治安保衛先進集體，且連續6年評選為黃浦區消防工作先進集體
- ✓ 2024年鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴及遺漏重要資料等情事
- ✓ 2024年上海日月光中心的綜合客戶滿意度為99.30%，其中營運管理達99.91%的滿意度；嘉定日月光中心的綜合客戶滿意度為98.13%，其中營運管理滿意度亦達到100.00%
- ✓ 2024年鼎固在地採購金額占比達97.2%

### | 和諧 | Harmony 攜手共進



- ✓ 2024年上海日月光中心持續多元具創意的活動企劃，與社區共好，重視提升社會文化價值，全年共完成活動46場，將商業活動與社區共榮結合，有效提升社區參與度。

### | 人才 | Talent 重視多元培育



- ✓ 提供多元化員工教育訓練，2024年鼎固上海及重慶地區共有481人次參加各類教育訓練，總投入金額為新臺幣87,779元，訓練總時數達1,608.6小時，較2023年訓練總時數增長23.85%
- ✓ 2024年員工酬勞金額達新臺幣14,331仟元
- ✓ 2024年鼎固職業傷害件數為0
- ✓ 2024年鼎固共174人參加健康檢查，健康檢查總花費為新臺幣596,948元

# 永續 Sustainability 建設鼎固價值

我們支持聯合國永續發展目標17「建立多元夥伴關係」，我們透過建立多元化的合作夥伴關係來推動永續發展的願景一個完善且健康的社會體系需要企業、公私部門、各社會群體以及個人的共同努力。

透過分享資源、技術和專業知識，我們不僅促進了正向的改變，同時也重視並積極聆聽我們夥伴的意見，以實際的行動深化對永續願景的承諾。



## 1-1 永續發展願景 鼎固永續願景與策略



2015年，聯合國發布「2030永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)」，核心精神為「不遺落任何人(Leave no one behind)」，鼎固以建築為本業，我們深知建築是連結人與環境的關鍵媒介。面對由氣候變化帶來的挑戰，鼎固以「家，讓心安住」為核心理念，將ESG原則融入企業文化。我們秉持「穩健經營」的理念、「突破創新」的策略以及「回饋社會」的使命，致力於成為客戶的最佳選擇、社會的優質合作夥伴，以及推動環境友好的力量。我們的目標是實現永續發展，為實現SDGs貢獻力量。

重大面向	經濟	社會	環境與產品
永續發展主軸	引領公司永續經營與成長	與社會夥伴共融成長	友善環境與打造綠色價值鏈
重大主題	公司治理與誠信經營   行銷與標示 法規遵循   經營績效	職業安全衛生   勞雇關係   社區貢獻與參與	永續產品與服務   能源與溫室氣體管理 客戶關係管理與客戶隱私   供應鏈管理
執行方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 秉持誠信原則，優化治理結構，提昇營運績效</li> <li>● 永續發展推動小組遵循相關法令落實永續責任，並定期檢視成效</li> <li>● 依循品牌策略，進而創造品牌權益/品牌價值，發揮客戶影響力</li> <li>● 營運符合法令規範，主動發現及防止可能發生違規事件，採取適當改善措施，避免遭受財務或品牌聲譽損失</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 創造以人為本的安全工作環境，重視員工對經營績效之重要性，透過「共好成長」意識文化形塑、優化員工福祉與健康制度等，翻轉企業營運新價值</li> <li>● 設置內部多元溝通管道，提升員工與管理層對勞動權益義務認知，以提升生產效率與營收，創造正面企業形象，吸引優質新員工、客戶及ESG投資人</li> <li>● 經營永續商業體，透過日月光中心商場，擴大回饋社會效益，帶動區域發展與和諧相處</li> <li>● 關注永續議題，推行品德教育活動、扶持社會弱勢，並規劃將觸角延伸至藝文領域創造社會與企業善的永續連結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開發對環境友善與低碳的建築與商業服務，並兼顧與營收成長間的良好平衡</li> <li>● 導入溫室氣體盤查與管理、支持再生能源應用，以實際行動如綠色建築規劃與商場耗能設備汰換，逐步達成公司減碳目標</li> <li>● 制定客戶關係管理與隱私政策，以確保能夠確實回應客戶需求。並創造更好的產品永續價值</li> <li>● 推動供應鏈永續管理，持續優化供應商評選流程，聚焦品質、交期、成本、服務與環境、社會、供應商內部營運管理治理等多元面向</li> </ul>
對應聯合國永續發展目標 (SDGs)			

構面	重大議題	評估項目	2024年目標	2024年達成實績	2025年目標	2030年目標
治理	公司治理與誠信經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司治理評鑑級距</li> <li>• 員工/營業商戶道德規範書簽署率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司治理評鑑級距上升</li> <li>• 員工/營業商戶簽署率99%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 級距下降</li> <li>• 員工簽署率100%</li> <li>• 營業商戶整體簽署率達99.52%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持平或上升</li> <li>• 99%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 持平或上升</li> <li>• 99%</li> </ul>
	行銷與標示	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 日月光商場營運管理滿意度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 滿意度90%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上海日月光: 99.30%</li> <li>• 嘉定日月光: 98.13%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90%</li> </ul>
	法規遵循	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 落實法規遵循</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大違反事件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大違反事件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大違反事件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大違反事件</li> </ul>
社會	職業安全衛生	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 重大工安意外</li> <li>• 提高職安教育訓練時數</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大工安事件</li> <li>• 職安教育訓練時數400小時</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大工安意外</li> <li>• 779小時</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大事件</li> <li>• 500小時</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無重大事件</li> <li>• 600小時</li> </ul>
	勞雇關係	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工職能訓練課程</li> <li>• 員工身心健康活動</li> <li>• 員工健檢人數覆蓋率/次</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 訓練時數1,300小時</li> <li>• 身心健康活動3~5場</li> <li>• 健康檢查覆蓋率40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,608.6小時</li> <li>• 活動1場</li> <li>• 69%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,500小時</li> <li>• 活動3~5場</li> <li>• 40~50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,600小時</li> <li>• 活動3~5場</li> <li>• 45~55%</li> </ul>
	社區貢獻與參與	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推廣永續公益活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公益活動5場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活動46場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活動10~15場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活動15~20場</li> </ul>
環境與產品	永續產品與服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠建築/智慧建築標準認證</li> <li>• 綠色施工: 綠色裝修設計、採用綠建材或再生綠建材占比</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 綠建築/智慧建築達到法規標準</li> <li>• 綠建材或再生建材比例20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本年度無新建案開發</li> <li>• 綠建材及再生建材比例為75%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1件</li> <li>• 占比達20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持認證</li> <li>• 占比達20~25%</li> </ul>
	能資源管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用電減量</li> <li>• 用水減量</li> <li>• 廢棄物減量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以2021年為基準年</li> <li>• 用電量減少3%</li> <li>• 用水量減少3%</li> <li>• 廢棄物量減少3%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 較基準年減少3.66%</li> <li>• 較基準年減少17.26%</li> <li>• 較基準年減少12.44%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 減少1%</li> <li>• 減少1%</li> <li>• 減少1%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以2024年為基準年</li> <li>• 減少6%</li> <li>• 減少6%</li> </ul>
	溫室氣體管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 溫室氣體排放減量</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 以2024年為基準年</li> <li>• 本年度完整進行組織型溫室氣體盤查, 盤查邊界與方法與往年不同, 無法進行直接比較</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 範疇一與範疇二排放量合計 21,627.57 tCO2e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 減少1%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 減少6%</li> </ul>
	客戶關係管理與客戶隱私	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維護客戶重要資料及避免侵犯隱私</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無洩漏隱私相關投訴與情事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無洩漏之隱私與投訴之情事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 無</li> </ul>
	供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在地採購占比</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在地採購占比65%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在地採購占比97.17%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60~75%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60~75%</li> </ul>

# Sustainability Office

## 永續發展管理單位



鼎固致力於將永續理念深植於企業核心價值之中，以促進人與土地之間的和諧。2022年11月，鼎固正式成立了「永續發展暨風險管理委員會」，這是公司內部最高決策層的永續發展機構。委員會由四名董事(含三名獨立董事)組成，總經理擔任總召集人，領導永續發展小組、風險管理小組、誠信經營小組，共同推動相關的永續與風險管理工作。

本公司規範每年應至少召開一次永續發展暨風險管理委員會會議，並得視需要另行召開，委員會之成員應親自出席會議，然而若會議事項與委員自身有利害關係者應於討論及表決時予以迴避。永續發展小組成員亦須於每年至少一次向董事會及永續發展暨風險管理委員會進行報告，本公司於2024年11月12日向董事會報告永續發展之執行情形，當年度董事會永續發展督導重點事項如下：

- 1 鑑於各業務領域的永續發展趨勢，分析經濟、環境及社會方面的正負面衝擊，並評估這些議題對公司營運的可能影響。
- 2 持續檢視公司的永續發展成果，並制定策略和方案以推動進一步的改善。
- 3 企業永續發展小組於每季的董事會中定期報告溫室氣體盤查事務的推動進度。自2023年第四季起，響應金融監督管理委員會的永續發展路徑圖，母公司個體開始執行溫室氣體盤查與確信項目，並於2024年完成母公司個體及所有合併財務報告子公司主要項目之溫室氣體盤查，與2024年鼎固母公司個體溫室氣體確信。

### 永續發展暨風險管理委員會

- 1 負責擬定公司的永續發展政策、風險管理政策和誠信經營守則，以及制定相關策略和執行方案。
- 2 定期檢討、追蹤和修訂公司在永續發展、風險管理和誠信經營的執行成效，並向董事會提交報告。
- 3 處理董事會決議指示本委員會應辦理的其他事項。

### 永續發展小組

- 1 提供公司永續發展(包含永續治理、環境與社會面)之目標、策略與執行方案之制定。
- 2 持續關注各利害關係人所關切之議題及督導溝通計劃。
- 3 定期向本委員會報告工作執行情形、進度及成效之檢討。
- 4 負責編製永續報告書。

### 風險管理小組

- 1 負責綜理風險管理，擬訂風險管理政策架構、組織及機制，建立質化與量化之管理標準。
- 2 協調及促進跨組織之風險管控方案。
- 3 編製各項風險管理之評估報告。
- 4 定期向本委員會報告工作執行情形、進度及成效之檢討。

### 誠信經營小組

- 1 協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。
- 2 訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。
- 3 定期舉辦誠信政策宣導及教育訓練。
- 4 依檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法，定期核備本公司及子公司提報之相關檢舉案件及處理結果，並確保檢舉制度執行之有效性。
- 5 定期向本委員會報告工作執行情形、進度及成效之檢討。

## 1-2 永續關注主題

鼎固的重大性主題主要通過三個階段執行訂定。本公司參考及依循GRI通用準則2021版之指引，參考集團的經營策略、永續趨勢、國內外相關產業重點關注議題、主管機關規範等項目，初步辨識出可能對鼎固營運及利害關係人造成影響的重要永續性主題，並透過利害關係人議合及內部討論，辨別出各主題可能對公司及利害關係人產生的正負面衝擊，接著再透過發放衝擊評估問卷，調查各議題對於公司的整體影響的重大程度並進行排序及確認。2022年鼎固透過此程序盤點出23項重要永續主題，並在調查後經公司ESG主管確認了12項重大永續主題。為保持永續績效管理機制的持續性，2024年延續2022年度的分析結果，持續改進、追蹤以實現設定的目標和績效。

### 了解組織脈絡與辨識潛在重大性主題



依循GRI 3重大主題之指引，詳細檢閱包括產業研究、同業分析及國內外永續趨勢，識別能夠反映鼎固營運對經濟、環境、社區影響，或影響利害關係人對鼎固評估和決策的重要永續主題。

### 衝擊評估與重大性主題排序



透過日常利害關係人議合所得之資訊，結合產業知識及各永續準則描述的衝擊內容，鑑別每個永續主題對內外部利害關係人可能產生的直接及潛在正負面衝擊，並透過衝擊評估問卷取得各主題對鼎固的重大影響性排序。

### 管理層驗證結果



開展管理層溝通瞭解管理層對於重大性主題的意見，與其確認年度的重大永續主題，並以此為核心推展公司的永續活動，在工作中逐步貫徹落實永續績效，並持續檢視是否達成公司的永續發展目標。

## 2024年重大永續主題

### 經濟 | 治理

- 公司治理與誠信經營
- 經營績效
- 行銷與標示
- 法規遵循

### 環境 | 產品

- 永續產品與服務
- 能源管理
- 溫室氣體管理
- 客戶關係管理與客戶隱私
- 供應鏈管理

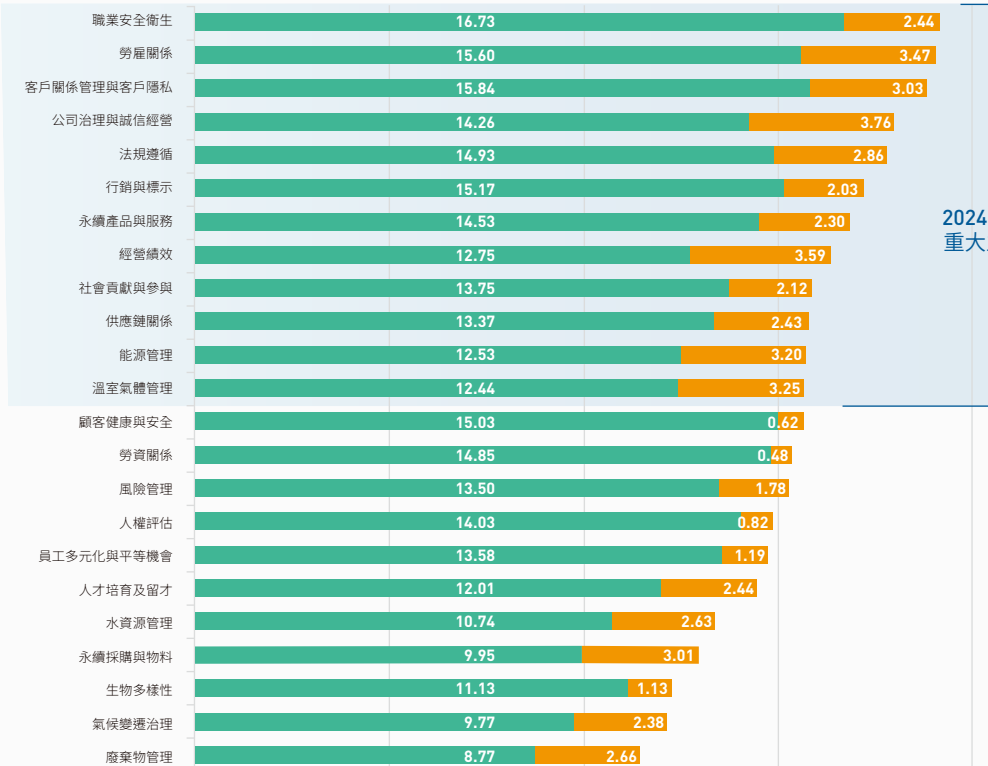
### 社會

- 職業安全與衛生
- 勞雇關係
- 社區貢獻與參與

## 2024年重大主題排序

正向衝擊

負向衝擊



2024年度  
重大主題

## 1-3 利害關係人溝通

企業成長與利害關係人的支持息息相關。鼎固致力於建立有效的溝通管道和權益維護機制，旨在創造一個與利害關係人間良性互動的永續成長環境。我們已經確定了主要的利害關係人，包括客戶、股東和潛在投資者、政府機構、媒體、員工、供應商及承包商。為此，我們堅持建立多樣化的溝通機制，完善溝通管道，以確保能夠與所有利害關係人保持定期且有效的溝通。此外，公司進行多方位的風險評估和分析，積極收集並整理來自各方的反饋，並以此為基礎，不斷調整和改進我們的管理制度，確保能滿足所有利害關係人的需求和期望。我們也定期檢討行動的成效，並計劃每年向董事會報告利害關係人溝通的情況，2024年11月12日我們將利害關係人溝通之成果提報至董事會。

對鼎固的意義

關注的重大議題

利害關係人類別 建案客戶   租戶   商場消費者		
<ul style="list-style-type: none"> <li>建案客戶、租戶和商場消費者是鼎固業務運營和營收的核心</li> <li>我們積極聆聽他們的需求和期望，持續提升服務品質，以增強客戶滿意度，並維持良好的互動關係</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>公司治理與誠信經營</li> <li>客戶關係管理與客戶隱私</li> <li>永續產品與服務</li> <li>行銷與標示</li> </ul>		
溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>舉辦主題活動與租戶、消費者與社區保持良好互動</li> <li>專責人員關切租戶經營狀況及客戶滿意度調查</li> <li>商場設置服務台、服務電話及服務電子郵件作為消費者溝通管道</li> <li>已簽約之建案客戶可透過專責銷售部門反映意見</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商場不定期接獲並回應消費者及租戶反映之建議</li> <li>不定期接獲建案客戶致電洽詢問題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>針對消費者與租戶洽詢問題或提出建議，均經專責人員處理完成</li> <li>對於建案客戶於銷售及驗交屋提出之建議及反饋，本公司及時改善，以提升建案銷售品質，進而提升客戶滿意度與本公司品牌形象</li> </ul>

對鼎固的意義

關注的重大議題

利害關係人類別 股東   投資人		
<p>鼎固致力於與股東和投資者透明溝通其經營績效及公司治理成果，以贏得他們的長期支持並確保公司的穩健成長</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>公司治理與誠信經營</li> <li>經營績效</li> </ul>		
溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>年度股東常會</li> <li>年度法人說明會報告公司營運概況及未來展望</li> <li>即時於證交所公開資訊觀測站與公司網站公告重要營運或財務相關訊息，並評估必要性發佈新聞稿說明</li> <li>設置投資人關係部建立與股東與投資人溝通管道</li> <li>鼎固官網之公司治理專區、公開投資人關係溝通方式之電子郵件信箱及聯繫電話</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>舉辦法人說明會</li> <li>公告每月營收</li> <li>每季揭露公司財報，與每年公告年報，並由會計師事務所查證</li> <li>發佈1則公司營運說明新聞稿</li> <li>依法規及股東需求公告及回覆公司營運與財務相關訊息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2024年6月召開股東會向股東報告公司營業報告</li> <li>於2024年第四季受邀參加凱基證券舉辦之法人說明會</li> <li>發布新聞稿，說明重要營運訊息</li> </ul>



利害關係人類別  
政府機關

對鼎固的意義

遵守政府法令是鼎固企業營運的基本要求。我們嚴格遵循主管機關的規範，如中國的土地供應政策和土地增值稅政策等。此外，鼎固致力於與政府機關保持良好的關係，深入理解政府法規與需求，以保護公司和客戶的權益

關注的重大議題

- ✔ 公司治理與誠信經營
- ✔ 法規遵循
- ✔ 能源管理
- ✔ 溫室氣體管理

溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 不定期參與主管機關會議</li> <li>✔ 不定期電話與電郵溝通</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 遵循主管機關法規</li> <li>✔ 商場及住戶大樓消防安全檢查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 商場規劃經營及建案銷售規劃皆符合主管機關商業與建案開發相關法令</li> <li>✔ 參加商場經營及建案開發相關法令說明會，了解商場經營規範與建案開發法規</li> <li>✔ 參加政府舉辦之招商說明會，研擬潛在之土地開發機會</li> </ul>

利害關係人類別  
員工

對鼎固的意義

企業的成長與發展依賴於優秀的員工。鼎固致力於提供一個安全健康的工作環境，並積極聆聽員工的意見，以促進與員工的共同成長並邁向永續經營

關注的重大議題

- ✔ 公司治理與誠信經營
- ✔ 勞雇關係

溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 設置智慧醫療站，邀請打浦橋社區服務中心醫師，固定在上海日月光中心駐點，為員工提供看診服務，鼎固並每年提供健康檢查費用補助</li> <li>✔ 勞工安全訓練課程及訊息宣導、不定期消防演練</li> <li>✔ 設置「員工信箱」可就工作遭遇各層面問題、或對於公司經營之建議提出意見交流</li> <li>✔ 每年一次績效考核</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 不定期分享員工相關防疫宣導及健康維護訊息</li> <li>✔ 智慧醫療站每週駐點</li> <li>✔ 員工信箱今年無接獲意見反饋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 為維護員工生理與心理健康，不定期提供健康相關訊息，並積極採納員工對工作環境之改善建議</li> </ul>

利害關係人類別  
供應商/承包商

對鼎固的意義

供應商和承包商是鼎固營運的關鍵夥伴，他們的表現對公司的產品品質和永續表現有直接影響。我們致力於與供應商和承包商持續共同成長，提升專案品質，並確保所有專案（包括商場經營和建案開發）的執行都符合我們的供應商管理規範。這樣做有助於保護公司、供應商和客戶的共同利益

關注的重大議題

- ✔ 公司治理與誠信經營
- ✔ 經營績效
- ✔ 供應鏈管理

溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 供應商或承包商之評鑑機制：不定期查核並紀錄於每月評鑑紀錄，彙整後每年進行一次總評</li> <li>✔ 供應商會議，電話與郵件溝通等聯繫方式</li> <li>✔ 每週一次施工例會</li> <li>✔ 不定期承包商培訓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 供應商評鑑共108家，供應商評鑑得分結果皆為「合格」或「優秀」之等級；未有評鑑後不符合公司標準的「可試用」及「不合格」等級供應商</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 建置供應商營建執照檢核機制、供應商自評機制及大型物業項目供應商現場考察機制</li> <li>✔ 對於維修施工項目採購，與供應商簽訂《維修安全協定》，供應商需符合政府、上海市勞動保護、安全生產主管部門布方針規範</li> </ul>

利害關係人類別

媒體

對鼎固的意義

媒體是鼎固與其利害關係人間的關鍵溝通管道。我們致力於與媒體保持良好的關係，以有效傳遞企業資訊並增強鼎固的正面形象。

關注的重大議題

- ✓ 法規遵循
- ✓ 經營績效
- ✓ 社區貢獻與參與

溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 即時透過投資人關係與發言人管道對外說明</li> <li>✓ 不定期媒體餐敘</li> <li>✓ 即時電話說明</li> <li>✓ 即時發布新聞稿</li> <li>✓ 每年股東會與法說會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 與媒體關係及溝通良好，報導內容能客觀傳遞公司營運及重大訊息，讓外界知悉</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 於股東會及法說會，公司高層回覆媒體提出之營運問題釋疑</li> <li>✓ 投資人關係部門定期與媒體餐敘，維繫良好互動</li> <li>✓ 發布新聞稿，說明營運重要資訊</li> </ul>

利害關係人類別

社區

對鼎固的意義

社區對公司的認可對於公司在地的長期營運具有深遠影響。鼎固致力於與社區保持良好關係，加強社區照護和在地教育投入，以持續發揮其社會影響力。

關注的重大議題

- ✓ 社區貢獻與參與
- ✓ 永續產品與服務

溝通管道與回應方式及溝通頻率	2024年利害關係人溝通實績	2024年鼎固回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 全年配合公衛防疫政策</li> <li>✓ 全年綠化公共空間，打造安全環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 當地社區辦理「兩岸青年職適車」及「健康居家節」活動，均獲得不錯迴響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 聚焦「社區經營」，強化企業與社區的連結，發揮共融精神</li> </ul>



# 經營 Management 穩健發展治理

我們積極推動企業誠信經營，力求消弭各種形式的腐敗和賄賂行為，在公司各層級建立有效、負責和透明的制度，確保決策能兼容各方、確實回應各利害關係人需求，具有包容性、參與性和代表性，貢獻聯合國永續發展目標16「和平、正義與強大機構」。



# Key Performance Highlights

## 重點績效

2024

8,563,661 仟元

鼎固的營業收入

55%

毛利率

較2023年的  
營業減少 27.01%  
營業淨利減少 37.80%

2024

審計委員會和薪酬委員會，出席率皆 100%

2024

鼎固上海、重慶地區及台灣正職員工 100% 均簽署員工道德規範書

2024

無發生任何貪腐、誠信經營違反事件 ● 員工誠信經營教育訓練共 19 人參與，達 9.5 小時

2024

上海日月光中心 323 家營業商戶和嘉定地區 89 家營業商戶簽署  
《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達 99.52%

## 2-1 關於鼎固

鼎固主要專注於大中華市場，持續關注中國大陸的房地產市場動向，以精準的眼光選擇一、二線城市中具備發展潛力的土地進行投資。透過與中國大陸的城市規劃和當地市場需求相結合，鼎固不僅關注土地開發和市民生活需求，同時積極投資於精選地段，致力在中國大陸市場進行永續發展。此外，鼎固在推動大眾運輸和城市新政策規劃的基礎上，致力於提升居民生活品質，打造優質居住環境，與城市共同繁榮發展。

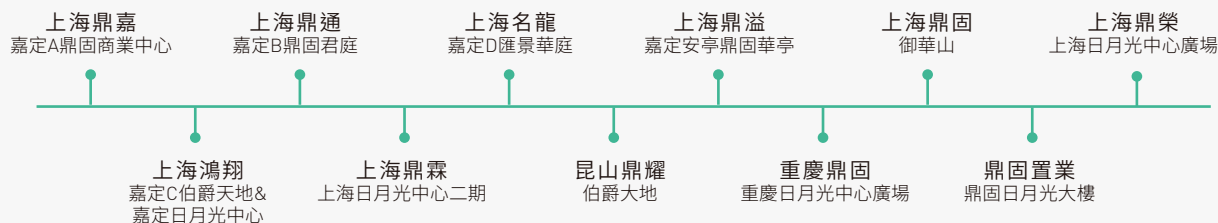
### 公司介紹

鼎固控股有限公司 (Sino Horizon Holdings Limited) 成立於 2007 年，主要從事大陸地區的不動產開發、不動產租售、不動產管理、百貨經營及停車場管理等業務。鼎固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 月在台灣掛牌上市 (股票代碼: 2923)，成為台灣地區首家主要經營大陸房地產並回台上市之公司。公司的三大主要業務範疇包括住宅、商場、辦公樓的開發與物業管理，業務主要集中於上海、江蘇及重慶。隨著新市政規劃及軌道經濟發展，鼎固控股致力於提供高品質的產品與服務，建立起優良的房地產品牌形象。每個土地開發與經營項目都設立專門的項目公司，目前

鼎固共有 11 家主要項目公司，其中有 8 家位於上海，昆山、重慶及台灣皆各有 1 家。

鼎固看好台灣經濟基本面，陸續在台置產。台中房市受惠置產需求與抗通膨效應等強勁基本面支撐，住宅需求將持續成長，鼎固已購置台中精華地段土地，在中台灣開發建案，集團將採商用、住宅等不動產並重之發展策略，並持續評估開發機會。此外，鼎固看好台灣商用不動產市場的長期發展，於 2023 年 10 月購入鼎固日月光大樓，拓展集團商用租賃業務，由於 2023 年尚處交接階段，故此案尚未納入 2023 永續報告書資訊揭露範圍，2024 年起已列入統計與揭露相關資訊。

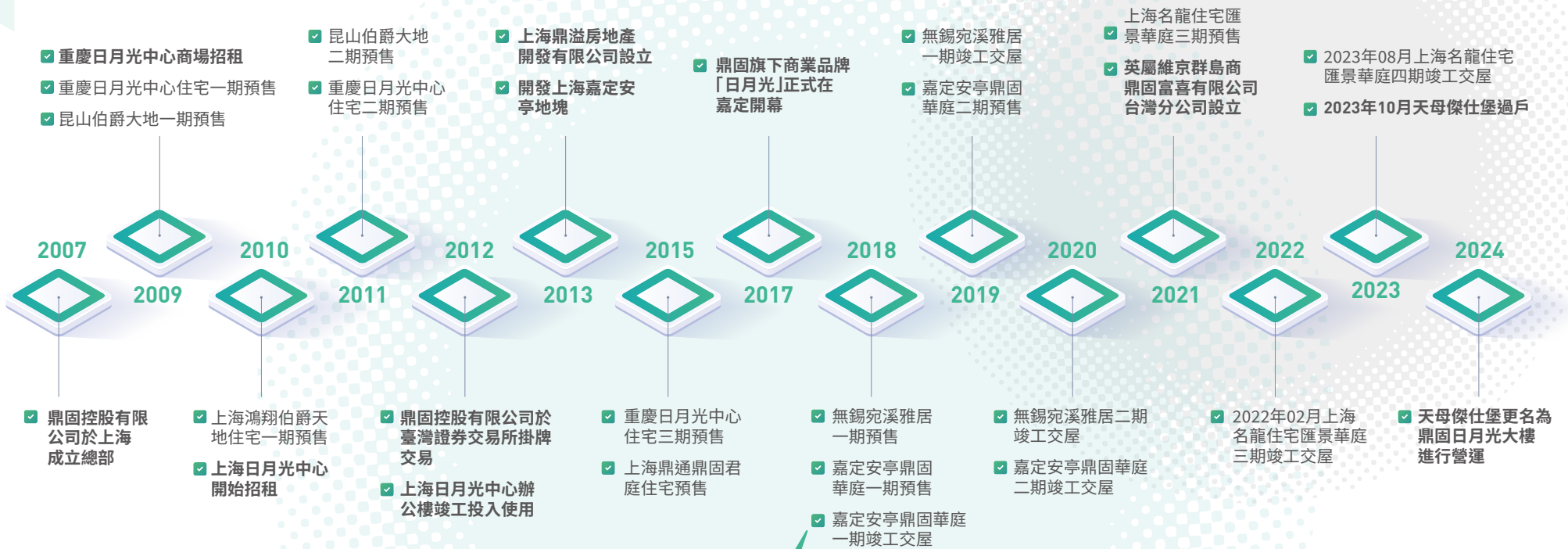
### 鼎固控股有限公司持有之主要項目公司



公司名稱	鼎固控股有限公司   簡稱: 鼎固 Sino Horizon Holdings Limited
設立時間	2007年12月5日設立
主要產品或服務類型	從事經營不動產開發   不動產租售 不動產管理   停車場業務等
資本額	17,402,970 (新台幣仟元)
主要營運地區	上海   江蘇   重慶   台灣
員工人數	260人
總部位置	上海市黃浦區徐家匯路610號34樓
聯絡處	台北聯絡處： 台北市信義區基隆路一段420號10樓 聯絡電話   886-02-27200106  上海聯絡處： 上海市黃浦區徐家匯路610號34樓 聯絡電話   86-21-64332999
所有權與法律形式	本公司為股份有限公司亦為上市公司 2012年12月於臺灣證券交易所 正式掛牌交易   股票代碼: 2923
重大事項	2024年   台灣新光天母傑仕堡大樓更名為 鼎固日月光大樓，2024年營運邊 界新納入台灣地區據點；上海地 區無重大營運改變，重慶日月光 中心廣場商場持續進行整改  2023年   取得台灣新光天母傑仕堡大樓

# Corporate History

## 鼎固公司沿革



## 2-2 公司治理

良好的公司治理是企業長期穩健發展的關鍵。建立體系完善的公司治理架構，不僅確保公司明確的決策機制和問責流程，也有助於應對不斷變化的挑戰，提高公司營運效率和執行能力；透明公開的誠信經營制度則能有效維護公司聲譽，增強利害關係人與社會各界對公司的信任，進而建立正向積極的企業文化。鼎固設立了穩健而有效的公司治理架構，對外公布了具體的誠信經營規範，並持續關注永續發展趨勢以優化公司的治理機制。

### 公司治理與誠信經營

鼎固將誠信與道德價值融入其經營策略中，並與相關法律和法規協調一致，制定有效的防弊措施，確保以健全有效的方式達成公司營運目標。



#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

公司致力於確保所有員工行為能符合商業道德並與社會期待一致，以提升企業聲譽。我們不僅要求員工遵守公平交易、反貪腐的政策與管理措施，也透過教育訓練來提升員工認知，以防止因違規行為而遭受裁罰。

##### 潛在負面衝擊

若公司治理架構不清晰且執行不充分，利害關係人可能因失去信心而撤回投資；負面事件的發生可能損害企業形象，嚴重時甚至可能導致法律訴訟。



#### 政策 / 承諾

《鼎固控股有限公司誠信經營守則》、《鼎固控股有限公司董事及經理人道德行為準則》、《鼎固控股員工道德規範書》和《日月光中心商戶道德規範書》，透過公司治理的有效實施，確保企業的永續發展，並防範違反誠信行為營業活動。



#### 目 標

- ✓ 年度稽核報告未有違反誠信經營事項
- ✓ 所有員工簽署《員工道德規範書》
- ✓ 所有商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》



#### 管理策略

我們建立了一套完善且高效的公司治理架構，以董事會為核心，作為集團最高決策機構。此外，我們制定《鼎固控股有限公司誠信經營守則》、《鼎固控股有限公司董事及經理人道德行為準則》、《鼎固控股員工道德規範書》和《日月光中心商戶道德規範書》等規章制度。這些規章不僅要求公司員工和合作商戶遵守反商業賄賂、反腐敗的原則。我們進一步要求所有員工和合作商戶需簽署商業道德規範書，以確保每位合作夥伴都能共同維護高標準的商業道德規範。



#### 目標達成狀況

- ✓ 根據2024年度稽核報告結果，無員工違反工作規則或內部控制辦法中誠信經營事項
- ✓ 100%員工簽署《員工道德規範書》
- ✓ 上海日月光中心及嘉定地區99.52%營業商戶完成簽署《日月光中心商戶道德規範書》



#### 行動計畫

- ✓ 設置公司治理主管，確保董事會及公司治理相關事務順利運行。
- ✓ 我們努力促進營造誠實和當責的文化，將遵循最高道德標準的承諾應體現在所有日月光商業活動中，包括但不限於與員工、客戶、供應商、競爭者、政府和公眾（包含股東）的關係。
- ✓ 規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內具有較高的不誠信行為風險之營業活動，安置互相監督制衡機制。
- ✓ 多元進行誠信經營宣導，對象包含：業務及採購人員、供應商、董事、理級以上主管。
- ✓ 持續宣導、強化員工與管理層級之內部人內線交易法規與誠信政策。



#### 資 源

董事會、公司治理主管、稽核部員工



#### 申訴機制

信箱：hotline@sinohorizon.cn



#### 評量機制

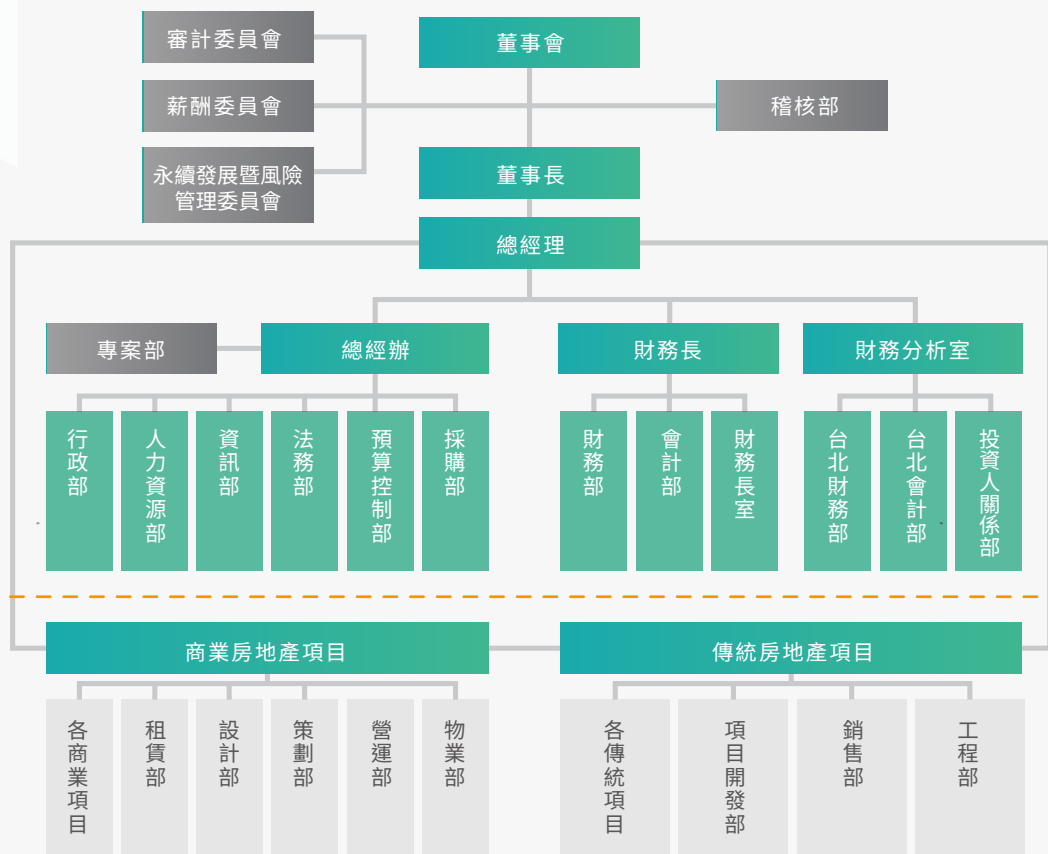
- ✓ 內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率。
- ✓ 監督檢舉制度之運作，確保執行之有效性。

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## 公司治理制度

### 鼎固治理架構

董事會是鼎固最高之決策機構，公司設立了薪酬委員會、審計委員會和獨立董事，以確保公司治理的有效性和達成營運目標。鼎固的董事具有多元背景，具有營運判斷、會計財務、管理、危機處理、國際市場洞察及領導決策等專長，透過各董事會成員在產業界的豐富經驗和不同領域之經營管理專長，實踐高效且適當的經營策略，確保投資人和利害關係人的權益得到保障。



### 董事會組成與運作

鼎固董事會共由13位成員組成，其中包含4位獨立董事；4位女性董事，女性董事比例達31%，設置審計委員會取代監察人，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。為確保董事成員組成的多元化，本公司設有兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一、獨立董事三席以上且不得少於董事席次五分之一、女性董事席次至少1席，2024年上述目標100%達成，詳細董事名單及背景介紹請見鼎固2024年報p.1~p.8。

為避免及減緩利益衝突，本公司規範董事若對於董事會議之事項有自身利益關係時，需於當次董事會說明其自身利益關係之重要內容，若為與董事有利益關係之提案，董事不得行使表決權，若因違反前述規定造成公司損害，公司得要求董事進行賠償，2024年本公司董事於討論董事與經理人酬勞時，報酬給付對象均有進行利益衝突迴避。

為持續提升董事專業與管理知能，本公司安排董事參與多項治理、環境、社會相關課程，內容涵蓋公司治理、地緣政治、財務決策、內線交易、風險管理、資訊安全、能源發展與淨零排碳、法規遵循與更新、永續轉型等，2024年進修時數累計共136小時，100%符合上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點規範進修時數。

2024年鼎固共召開股東大會1次，董事會會議4次，審計委員會會議4次，薪酬委員會會議3次，法人說明會1次；2024年董事會平均出席率為96%，審計委員會及薪酬委員會平均出席率皆為100%。本公司重視利害關係人來自各方管道的訴求，若有涉及對利害關係人產生潛在和實際負面衝擊之重大事件，將提出專門議案於董事會中進行討論與決策，2024年未有相關議案。

### 鼎固的最高治理單位及2024年度運作情形

董事會

平均出席率

**96%**

會議次數 **4**

指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，掌理公司治理制度之各項作業與安排。依本公司章程規定，公司董事會應設置董事七至十五人(包括獨立董事)，每一董事任期三年，設置獨立董事至少三人。

審計委員會

平均出席率

**100%**

會議次數 **4**

由全體獨立董事組成，且至少一人應具備會計或財務專長。委員會之運作，以下列事項之監督為主要目的：  
一、公司財務報表之允當表達。  
二、簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效。  
三、公司內部控制之有效實施。  
四、公司遵循相關法令及規則。  
五、公司存在或潛在風險之管控。

薪酬委員會

平均出席率

**100%**

會議次數 **3**

本委員會之成員由董事會決議委任之，總人數不得少於三人，其中至少一名為獨立董事，並由全體成員推舉獨立董事擔任召集人及會議主席。以專業客觀之地位，就本公司董事及經理人之薪資報酬政策及制度予以評估，並向董事會提出建議，以供其決策之參考。

### 董事會及功能委員會績效評估

本公司訂有經董事會通過之「董事會績效評估辦法」，規範本公司至少每年應執行一次內部董事會及功能委員會之績效評估、至少每三年應執行一次由外部專業獨立機構或專家學者進行之外部績效評估。評估之方式包含董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行評估等。2024年本公司採用自評問卷方式進行董事會、董事會個別成員及功能委員會的內部績效評估，自評問卷回收率為100%，本年度董事會績效評估平均分數為4.2分(滿分為5分)，個別董事成員績效評估平均分為4.7分，審計委員會績效評估平均分為4.9分，薪酬委員會績效評估平均分為4.9分，顯示董事會及功能委員會運作情況良好且能充分發揮其職能。

董事會績效評估

- 對公司營運之參與程度
- 提升董事會決策品質
- 董事會組成與結構
- 董事的選任及持續進修
- 內部控制

董事會個別成員績效評估

- 公司目標與任務之掌握
- 董事職責認知
- 對公司營運之參與程度
- 內部關係經營與溝通
- 董事之專業及持續進修
- 內部控制

功能性委員會績效評估

- 對公司營運之參與程度
- 功能性委員會職責認知
- 提升功能性委員會決策品質
- 功能性委員會組成及成員選任
- 內部控制

## 薪酬決定流程及薪資結構透明揭露

鼎固薪資報酬委員會為公司的薪酬最高指導單位，委員由3名獨立董事組成。鼎固薪資報酬委員會根據「薪資報酬委員會組織規程」監督薪酬決定流程，訂定董事及經理人薪資報酬之內容，並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，將建議提交董事會討論決議，協助董事會執行與評估公司董事及經理人之績效目標達成情形。

為促使經理人績效與公司永續願景目標之連結，依本公司營運之永續議題重大性，評估將永續項目規劃與推動，納入與董事會績效評量、及相關部門針對ESG議題的參與程度及目標達成情形，規劃績效考核與薪酬獎勵制度，以提升並落實企業永續發展策略。鼎固控股上海地區最高個人之年度總收入與其他員工（不包含該薪酬最高個人）年度總收入之中位數比例為6.98:1。2024年薪酬最高個人年度總收入增加之百分比與其他員工（不包含該薪酬最高個人）年度總收入增加百分比之中位數之比例為0:1.76。

## 誠信經營與反貪腐

「誠信經營」一直是鼎固堅守且奉行不悖的最高經營原則，我們深信道德和正確的價值觀是個人與企業在社會中立足的基礎，鼎固致力於維持誠信、公平和廉潔的商業環境，遵守商業道德，並持續培養誠信文化，強化商業道德的教育。



## 誠信經營政策與落實

鼎固誠信經營相關之管理機制涵蓋本公司董事、所有母公司及子公司員工、供應商和合作商戶。為建立誠信經營之企業文化，本公司訂定多項政策與規範，從制度層面上對公司董事、員工和合作商戶都提出了反商業賄賂、反腐敗行為、防止利益衝突、公平競爭、智慧財產權以及維護良好商業環境的要求，並要求所有員工和合作商戶簽署商業道德規範書。

誠信經營守則	參酌臺灣證券交易所之規範訂定本守則，並由董事會通過，規範公司與子公司須遵循之誠信經營行為。
鼎固控股有限公司董事及經理人道德行為準則	為公司治理高層所制定應遵循之準則，目的為使其落實誠信經營且維持公司良好形象。
鼎固控股員工道德規範書	界定公司利益與員工個人利益，在尊重員工正當權益的原則下讓員工清楚明白公司對於員工道德的要求與對應標準，避免二者發生不必要之衝突，亦明確規範員工在進行外部交往時應行遵守之規範。
日月光中心商戶道德規範書	要求合作往來的商戶簽署，界定公司與租戶雙方利益，在尊重雙方正當權益的原則下，讓進駐日月光中心的商戶明白公司的道德要求與對應標準；此外，同仁在進行交易前需先評估交易對象是否有不誠信行為之記錄，避免與有不誠信行為記錄者進行交易，經發現業務往來或合作對象有不誠信行為者，將立即停止與其商業往來，並將其列為拒絕往來對象。

2024年度鼎固上海地區正職員工共230人均簽署《鼎固控股員工道德規範書》，重慶地區正職員工共22人均簽署《鼎固控股員工道德規範書》，2024年鼎固台北辦公室8名員工皆簽署《鼎固控股員工道德規範書》；2024年上海日月光中心共有325家營業商戶和嘉定日月光中心共有89家營業商戶。其中打浦橋及嘉定地區分別有323家及89家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.52%。

鼎固控股員工道德規範書 全數簽署 **100%** / 日月光中心商戶道德規範書 簽署率 **99.52%**

為確保該制度之設計及執行持續有效，我們透過內部控制制度，內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率。內部稽核單位隸屬董事會，依循規章制度執行稽核業務。每年底依據風險評估結果擬定次年稽核計畫，提報董事會通過後，以網路資訊系統申報予主管機關備查。依據鼎固2024年度稽核報告結果，並無員工違反工作規則或內部控制辦法中誠信經營事項，亦無發現公司內部人員與往來廠商間的不當利益收送情事，也未有內部人員因違反誠信規約而受懲戒情事。

## 2024年誠信經營/反貪腐教育訓練

截至2024年底，針對該年度新進同仁參與行為規範與處罰與誠信經營守則培訓，共19人次，每人訓練30分鐘，採線上與實體方式雙軌併行，以多元方式培養員工廉潔自律和誠信經營觀念，並要求參與課程的同仁100%簽署完成誠信經營相關文件，確保同仁們確實了解公司的誠信經營理念與規範。**2024年無發生任何貪腐事件，亦無發生因貪腐造成金錢損失之事件。**



## 誠信經營申訴機制

另外，我們也建置舉報管道。對外，任何發現鼎固員工在營運過程中有違反商業道德或者發生腐敗行為的情況，都可透過電話或者信箱直接向我們舉報，若情況屬實，我們將根據相關處理規章和流程對相關責任人進行嚴肅處理；對內，我們設置有員工申訴機制及相應投訴管道，包含「總經理熱線」及「投訴信箱」等。針對員工所提出的意見或員工對於公司內的不合理及違規現象，將交付內部與外部相關部門或獨立機關單位進行調查與瞭解，加以釐清，尋求積極且合理的解決方案。

2024年鼎固未接獲內部申訴案件

目標達成狀況

資源



鼎固道德與反貪腐溝通管道 | 信箱 : [hotline@sinohorizon.cn](mailto:hotline@sinohorizon.cn) | 電話 : 021-64399177

## 2-3 營運發展

穩定的經營績效是企業永續發展的基石，鼎固的良好經營表現和健全的財務狀況能夠為企業ESG發展提供穩定的資金支持，使企業能持續在環境、員工福祉和社會責任上投資，實現永續性目標，確保長期成功。

此外，我們的經營績效建立在堅實的風險管理基礎上，秉持「地產開發、財務穩健、永續發展」的經營理念，鼎固持續關注並控制內外外部潛在風險，通過內部稽核強化風險管理，確保能夠識別並應對任何影響營運的風險，從而建立長期的獲利基礎並為利害關係人創造最大價值。

### 經營績效

鼎固秉持「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標，在穩健經營的同時，兼顧創造股東收益、維護員工權益並致力於提升社區品質，確保追求經濟效益時，也能兼顧社會責任的永續發展。

### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

有了營收的增長，加強了企業穩定運作，亦能增加股東、投資人的投資意願。

##### 潛在負面衝擊

營運虧損可能導致企業形象受損、面臨資源緊縮，無法有效吸引優秀人才加入公司或導致優秀人才的流失，而影響企業績效與永續發展。



#### 管理策略

隨著中國大陸政府推動產業區的發展策略，鼎固立足於上海，並向其他直轄市擴展。除了專注開發城市精華地段外，我們也發展住宅與商業辦公空間，透過專業經營提升房產價值，不僅獲取經營利潤，也享受長期房產帶來的增值利益，有助於在競爭激烈的市場保有競爭優勢。



#### 行動計畫

為了有效達成公司經營目標，我們採取以下策略：

- ✓ 結合中國大陸政府的城市化政策，並配合地方發展計畫，謹慎增加土地儲備。
- ✓ 在產品開發上，辦公、商場及住宅並重，力求在快速現金回流與長期穩定現金流之間達到平衡。
- ✓ 提升商場品質，通過業態調整及優化營運管理，吸引更多消費客源，與商戶實現共贏。
- ✓ 提升住宅品質，推動節能環保措施，選擇優質承建商，納入大宗建材供需趨勢作為推案考量，並實施成本控制。
- ✓ 維持與金融機構的良好關係，拓展融資渠道，同時優化組織效能且強化財務及流動性管理。



#### 目標

透過傑出卓越的經營績效表現，回報股東的鼎力支持



#### 目標達成狀況

2024年營業收入達85.6億元



#### 申訴機制

公司網站：<http://www.sinohorizon.tw>



#### 資源

董事會，以及各相關權責單位副總及主管



#### 評量機制

透過董事會、法說會與董事們還有外界投資人進行業績成果的有效溝通

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係



# Business Performance

## 經營績效

單位：新台幣仟元

- 2024年鼎固的營業收入達

**8,563,661** 仟元

- 營業成本為

**5,218,896** 仟元

- 毛利率為

**55%**

- 每股盈餘為

**0.44** 元

- 房地產銷售收入達

**5,842,530** 仟元

- 商辦租賃收入達

**1,995,882** 仟元

- 不動產管理收入與其他收入達

**725,249** 仟元

### 2024年產生及分配的經濟價值

項目	2023年	2024年	與前一年比較增減%
營業收入	11,732,608	8,563,661	-27.01%
經濟價值分配			
營業成本及費用	5,823,372	4,058,040	-30.31%
員工薪資福利	407,804	354,501	-13.07%
所得稅費用	3,917,422	2,580,704	-34.12%
營業淨利   淨損	5,748,493	3,575,833	-37.80%
本期淨利	564,999	951,774	+68.46%
現金股利	1,044,178	348,059	-66.67%

詳細管理財務績效請參閱公開資訊觀測站

### 業務發展

緊跟中國大陸經濟崛起的步伐，鼎固在大中華市場持續推進業務，根據新的市政規劃建立優質的房地產品牌形象。在多元化經營策略的支持下，鼎固業務橫跨三大主要領域：住宅房屋銷售、商場及辦公大樓租賃，以及物業管理服務，形成豐富多元的產業結構。面對競爭及經營環境的挑戰，我們持續評估各產業市場的發展趨勢，針對公司主營業務的現有挑戰和潛在風險，妥善規劃並執行因應策略。

#### 住宅房屋銷售

- 經營理念：在住宅專案開發方面，鼎固注重多數購屋者的需求及預算，採取合理的戶型設計和房價定位，為顧客量身打造高性價比的住房商品。鼎固擅於開發兼具地理優勢、價格競爭力和發展潛力的建案，為廣大消費者創造便利且舒適的生活環境，從而建立顧客對鼎固品牌的忠誠度與信任感。
- 競爭優勢：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、精良的房屋品質。

#### 商場與辦公大樓租賃

- 經營理念：在商業房地產的經營方面，鼎固擁有前瞻的視野和敏銳的市場洞察力。在評估市場趨勢及潛在需求後，鼎固靈活且積極地調整商場業態組合，引領市場潮流，並不斷為廣大顧客提供全新的消費體驗。
- 競爭優勢：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

- 經營理念：在不動產的物業管理服務方面，鼎固為客戶提供全面且創新的管理策略，從運營制度到具體操作，能夠為客戶提供全權物業管理服務。針對房地產未來市場及綠色高效經營理念，鼎固打造新一代房地產物業管理服務聚合移動化平台，透過專業化、標準化、數位化等能力機制來保障高效的服務品質。
- 競爭優勢：專業化、標準化、數位化。

房地產銷售和商辦租賃為鼎固的兩大主要業務。在房地產銷售部分，我們看好上海的長期發展潛力，陸續在當地購置商業及住宅用地，而上海地區的房市剛性需求也順利帶動本公司住宅銷售業績穩定成長；在商辦租賃部分，後疫情時代政策逐步解除封控，商場人流逐漸回籠，帶動商辦租賃收入成長，但經濟整體復甦仍受到大環境影響而較為緩慢。鼎固致力於穩健經營，創造股東收益、維護員工權益並增進社區品質。透過有效控制成本、審慎投資以及人才培育，期許在堅守本業的同時，兼顧創新能量。



# Key City Project

## 鼎固城市重點專案

鼎固之商場項目大多均位於城市的交通樞紐或是地鐵站附近，並搭配該地區的特色去創造產品的獨特性來吸引消費者，例如：上海日月光中心廣場就位於地鐵軌道交通9號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利且生活機能優良，已經成為當地居民生活的重要核心。



### 上海日月光中心

上海日月光中心與上海地鐵9號線打浦橋站共構，不僅交通方便，還是上海知名的一站式餐飲娛樂體驗勝地，其獨特特色被視為上海商業地產的重要地標之一。

### 嘉定日月光中心

在《2040年上海城市規劃》中，嘉定日月光中心被列為上海西北板塊新城鎮中心。嘉定日月光中心利用「日月光」過往的商場營運與管理經驗，依靠軌道交通的便利，坐落於地鐵11號線嘉定北站，建立一個以餐飲為核心並融合教育培訓與銀行服務等多種業態的社區型商業空間。



新商品服務之開發，鼎固也將秉持公司之經營理念，針對市場時機，投資具發展潛力的地塊，以堅強的團隊與完善的產品設計，同時兼顧現金流量與資產增值，建立起一個長久的獲利模式。整體而言，鼎固未來產品的組合將依地段的性質、交通、面積、周圍的市政規劃與其發展潛力作最適的設計，同時考慮以下因素作不同產品的組合：



### 關注民間需求變化

符合住宅現代化及商業活動增加之趨勢，滿足民眾對於中高檔餐飲及商業品牌等休閒服務之需求，提升其對於一站式商場的依賴。



### 新產品開發策略



### 迎合政府政策發展

應為「依循城市化的規劃方向、新市鎮的開發、綠色環保建築的要求、及老城改造的計畫等。」

鼎固結合國際一流的設計師，並參考國外先進地區成功的案例，因地制宜創造前瞻的產品組合設計，不僅以最嚴謹的態度去完成對客戶的交付，同時以創造顧客忠誠度及品牌價值生命力為目標。2024年，我們持續導入美國LEED金獎認證、中國綠色建築二星級設計標誌以及WELL認證的日月光中心二期專案，將綠色建築概念融入集團產品，除了回應國家政策、為集團帶來潛在的租金溢價空間，更是我們身為地球綠色公民的具體實踐。

## Risks & 風險與機會 Opportunities

風險管理為企業經營過程中重要之課題與挑戰，公司的永續發展有賴於對營運過程中可能遭遇到的風險進行有效的管控。我們不斷健全內部監控和風險管控制度，從外部宏觀和內部營運兩個層面加強管控風險，並針對不同層面的風險制定相應的預防措施和管控機制，嚴格將風險管控細化並落實到日常營運當中。我們亦關注具全球性影響的氣候變遷風險，針對相關議題採取對應的因應做法，持續監督與管理營運過程中可能之風險，氣候變遷風險與機會的辨識與管理機制請詳「3.4氣候變遷治理」。

### 風險項目辨識與因應

風險類別	風險活動	因應策略
營運風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資資金需求產生之流動性風險：不動產開發在興建期內須投入龐大資本，待預售及出賣後才能有正向現金流入，對不動產開發業而言，期間愈長，面對的變動因素愈多，因而影響公司資金之需求規劃，尤其當面對房地產市況調整，可能遭遇資金套牢，甚至導致資金調度困難的窘境。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組及現金流量估算，以評估獲利對公司財務結構之影響。</li> <li>維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒布新的法令或限制：包括土地供應政策、閒置土地處置政策、房地產開發公司資本金比率、建築融資條件、近年之二套房貸、對居民限購措施、對開發商銷售限價措施、土地增值稅政策及2016年5月起實施的營業稅改增值稅政策等，可能對房地產產生不利的風險。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。</li> <li>調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建安買賣比重，降低住宅市場房地產市場變化對公司之影響。</li> </ul>
產業風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款，及取得未開發土地的風險：在中國大陸，土地供應主要由政府控制，因此土地使用權的取得和土地購置成本都受到政府政策的影響。如果在中國大陸地區開發土地時未能遵循相關土地使用條款，可能會面臨土地開置費徵收或土地使用權被收回的風險。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。</li> </ul>
環境與氣候風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地開發案過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會輿論對開發案進行延展之可能。</li> <li>全球氣候變遷下，平均氣溫上升、極端天氣事件的嚴重性與發生頻率增加，可能導致營業與維護成本增加、資產減損等風險。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材，與周遭土地共創永續環境。</li> <li>與在地民眾保持友好關係，適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。</li> <li>改造節能設備及營運管理，調整大型設備的用電時間，並規劃執行建築智慧化控制改造計畫，在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標。</li> </ul>
社會風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地開發規劃、重視員工價值，以及與客戶的友善互動所創造的正面社會觀感，將影響未來建築銷售與租賃業務及主管機關審核相關證照。</li> <li>重視產品對顧客的健康安全和隱私，亦對公司企業品牌價值具有重要的社會意義。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本公司土地開發案規劃完成後，如投資性不動產商場業務，將推行對區域經濟與環境之共榮助益，並與當地主管機關、社區與顧客做友善連結。</li> <li>關懷員工，重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，創造優質工作環境。</li> </ul>



### 風險管控措施

加強政策法規、市場走向的洞察力，及時調整發展策略等。

制定年度稽核計畫，定期對各項目公司進行核查，及時發現風險並針對風險事項進行調整等。

### 風險控制之有效性管理

為更好的因應內外經營環境的變遷，本公司於公司內部各項作業管理規定納入風險管理相關機制，並定期調整以因應內外部環境變化，且透過內部稽核單位進行風險管理查核，確認各部門皆有效管理重大風險。2024年鼎固對旗下各子公司稽核件數為45件，發現結果異常件數1件，本公司就異常發生進行問題分析和解決，發現異常類型為一般作業疏失，已於期間內改善完畢，無營運重大性影響。

在強化風險管理策略方面，我們透過數據的分析以更精確地識別和評估潛在風險。公司會更新風險識別與評估方法，包括定期的風險評估工作與培訓，確保員工能夠及時識別並應對業務營運中可能遭遇的風險。此外，我們定期檢視公司風險管理體系的完整性和效率，加強內部溝通與協作，透過這些措施保障公司資產和員工的安全，同時增強投資人和利害關係人的信心。未來我們將進一步整合全球資訊和趨勢於風險管理策略中，確保在不斷變化的全球經濟環境中保持業務的穩定與成長。

## 2-4 法規遵循

### 法規遵循

為了有效落實管理工作、確保組織活動能符合法令要求以及滿足利害關係人的需求，我們持續進行法令的收集、識別、更新、紀錄及審核，使公司運作能符合法令規定，同時達到利害關係人之期望，進而穩定與支持公司長期發展。

#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

確實遵守營運所在地之相關法規，達成零違法案件數量，以維護企業守法的正面形象

##### 潛在負面衝擊

違法違規，可能因此遭受罰款及處分，嚴重則可能被撤銷執照，導致企業形象受損，影響企業運作



#### 管理策略

遵循反貪腐等相關法令規定，使員工與公司權益目標一致



#### 政策 / 承諾 鼎固控股員工道德規範書



#### 資源 設置法務部，2024年度單位人數4人



#### 目 標

- ✓ 全體員工有誠實負責之工作態度，循規蹈矩，謹言慎行，建立誠信正直之企業文化
- ✓ 每年0件重大違法事件



#### 目標達成狀況

內部稽核未見相關重大違法之疑慮



#### 行動計畫

- ✓ 我們制定《鼎固控股員工道德規範書》，規定全員不得收受回扣、饋贈或從事利益衝突行為，違規者將依人事管理規範處理。此規範會不斷更新，以符合法律要求
- ✓ 員工的僱傭合約中明確禁止任何可能損害公司利益的行為，與廠商的特定合約也嚴禁回扣、饋贈或其他不正當利益。
- ✓ 不定期對全體員工宣導誠信經營理念
- ✓ 透過實施範例文本、全面審核合約等措施，規範各類經營活動，從合約的制定、流程到內容強化管理，防止貪腐和違法行為，確保業務遵守法律和商業道德



#### 申訴機制

稽核部設置聯絡窗口：hotline@sinohorizon.cn



#### 評量機制

鼎固並無發生經證實有收受回扣、饋贈或其他不正常利益之情事

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

鼎固控股秉持「鼎立創價值，固守鞏核心」的企業理念，嚴格遵守法律並以良性競爭的原則對待所有利害關係人。公司亦要求員工嚴格遵循《員工道德規範書》，明確了解公司的道德標準和要求，並禁止使用操縱、隱匿資訊或不公平交易方式獲取不當利益。

鼎固的法務部門密切關注對公司業務財務可能有重大影響的法規草案，及時掌握法規環境的變化，並依據修法進度向管理層報告，且於新法規生效後適時調整公司內部規範或相關法律文件，確保所有業務遵循最新的法律要求，避免違法風險。

我們持續向員工宣導遵守法規的重要性，並透過案例分析讓員工在實際情境中學習正確應對法律問題。我們設置匿名的申訴制度，讓員工在發現任何違法或違規行為時，能進行匿名舉報，保護申訴人不因檢舉情事而遭受不當處置。鼎固持續高度關注法律變動並迅速應對，為業務執行、稅負評估及營運決策的重要基礎。透過全方位的法規遵循策略，鼎固不僅確保公司合法營運，同時建立道德與法律兼備的企業文化，支持公司的長遠發展並贏得投資人和顧客的信任。

鼎固以法規裁罰上限之50%作為重大罰款金額的標準，2024年無重大罰款事件，惟於2024年1月及12月，子公司上海鼎固物業管理有限公司之部分商舖設置在原始設計的疏散通道處，涉及未經消防救援機構許可即擅自使用公眾聚集場所的違規行為，以及未按規定採取污染防治措施或設施以排放、處置、貯存污染物的違規行為。由於情節不嚴重且公司積極改善及回應，故僅被處以輕微5萬元以下之罰款，未觸及本公司重大罰款標準，公司已採取必要措施以避免再次違規，並秉持透明公開的企業精神進行完整揭露。

# 環境 Environment 融入綠色營運

我們從設計之初即導入綠建築與智慧設計概念，並持續完善能源管理系統，致力於降低營運對環境的衝擊，追求環境、消費者及企業的三贏，貢獻聯合國可持續發展目標12「負責任消費和生產」。



# Key Performance Highlights

## 重點績效



2024

提倡綠色裝修理念，提倡並鼓勵商戶簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，上海日月光中心共有**114**家新進商戶簽署簽署率**100%**

2024

上海日月光中心商場遵循《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》，順利完成節水型企業申報

2024

推行**垃圾分類**，上海地區商戶垃圾分類合格率保持在**95%**以上，且上海地區商場在上海市各級政府組織的抽查中均達標合格

2024

廢棄物總量與前一年度(2023年)相比**減少17.32%**



「**永續、綠色、創新**」是鼎固一直以來的經營理念，貫穿建築生命週期的設計規劃、建造施工、管理營運、最終報廢拆除等各個階段



永續

核**心**  
建築理念



綠色

創新 

我們致力於透過科技創新，從能源、資源利用效率等實踐綠色發展，目標是減少營運對生態的影響，提升建築與環境的和諧關係。2022年，鼎固針對上海日月光中心瑞金區2F、3F進行整體改造，設計圍繞採用「永續環保建材」及「可回收建材」的概念；對於日月光中心的營運和住宅建築，鼎固持續分析能資源消耗情形和擬定改進方案，透過技術及設備升級，降低建物使用和營造過程的能資源耗損。

為了有效應對氣候變遷可能帶來的風險和機會，我們於2022年導入國際金融穩定委員會(Financial Stability Board, 簡稱FSB)於2017年6月正式發佈之「氣候相關財務揭露建議書」(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, 簡稱TCFD)架構，並持續於2023-2024年進行氣候風險機會的確認與因應行動的調整，以因應和管理氣候變遷對鼎固營運造成的風險衝擊和機會影響，提升鼎固的氣候調適韌性。我們貫徹核心建築理念，引進綠色經營，持續創造鼎固的價值。



## 3-1 綠色設計 永續產品與服務

鼎固的營造與營運過程中若採用對環境更為友善的原物料，能夠增強市場競爭力，吸引具有環保意識的買家和租戶，降低運營成本，提高品牌形象，並符合法規要求；綠色設計也展現公司對環境保護和社會責任的承諾，促進可持續發展，吸引投資者，推動企業長遠發展。

### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

- ✓ 綠色永續產品如綠建築設計導入、使用綠色能源、低碳排建築、軌道經濟及招攬綠色產品專櫃進駐，可符合市場趨勢並滿足顧客需求，促進在地經濟發展與永續城市
- ✓ 透過增加綠色商品與提升商場的綠色營運效率，我們優化了商場形象，進而提高人流和銷售業績
- ✓ 回應政府「碳達峰、碳中和」的要求，提升企業形象及聲譽

##### 潛在負面衝擊

未能符合客戶對建設產品環保節能、智慧建築設計等要求，影響建築銷售，錯失吸引具環保意識消費者的機會，失去市場競爭力；若商場未能滿足綠色永續需求，也可能面臨裁罰，影響企業形象，增加環境負擔



#### 管理策略

鼎固透過選用環保建材及建築的節能節水設計，降低對環境的影響，並減少能源和水資源的浪費，創造更舒適且永續的建築環境



#### 政策 / 承諾

日月光中心二期項目參照「綠色建築評價標準」之綠色建築二星標準設計



#### 目 標

日月光中心二期項目中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材，在每個環節中兼顧質量與永續



#### 目標達成狀況

2024年施工過程中共產生無公害可循環施工與拆除廢棄物34.3公噸，回收34.3公噸，回收比例達到100%，主要材料為廢鋼管、廢鐵皮



#### 行動計畫

- ✓ 採用綠色環保、低揮發性之裝修材料
- ✓ 施工現場場地清理及灑水，降低揚塵
- ✓ 提供綠色施工指南，對進場施工單位綠色施工交底
- ✓ 提交材料回收記錄
- ✓ 選擇更節能的設備與產品



#### 評量機制

- ✓ 日月光中心二期完成LEED (金級) 預認證
- ✓ 日月光中心二期項目參照綠色建築二星竣工標識
- ✓ 日月光中心二期辦公樓部分完成WELL (金級) 預認證



#### 申訴機制

工程部例會，並邀請外部設計院及相關顧問協助參與

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

建築設計不僅提供住戶居住便利，更展現了一種生活態度。自成立以來，鼎固持續提升建物品質，堅持將永續發展理念融入住戶生活。我們注重舒適度，同時將環境永續的理念融入設計中，致力於追求社會、經濟和環境的平衡，推廣循環利用和永續共用的生活方式，帶給消費者和租戶嶄新的居住體驗。

### 建築設計 理念



- 透過合理的建築設計減少建築資源的浪費
- 營造良好的通風與自然採光環境
- 節約土地資源，高效合理利用空間
- 提升建築周邊空間的綠化率
- 結合項目情況，考慮使用包括太陽能、風能在內的可再生能源
- 使用節能、節水設備，以循環模式降低資源能源浪費

## 上海日月光二期建設 | 綠色定位及技術策略

鼎固深刻地體認到綠色建築已蔚為風潮，無論國內或國外，健康建築都是綠色建築發展的新趨勢，我們積極回應國家《住房城鄉建設事業“十三五”規劃綱要》及上海綠色建築“十三五”專項規劃，在上海日月光二期導入國內外高規格之綠建築系統標準，包含 WELL、LEED 及大陸地區綠色建築二星級設計標示。日月光二期已取得 LEED 金級的預認證憑證及 WELL (金級) 的預認證憑證。

在日月光二期工程中，我們的重點技術策略含括綠色施工、綠色屋頂、節能機電系統等。我們要求工程總包公司按時提交水土防治、廢棄物與室內空氣品質之管理計劃及統計報表，掌控施工品質及環境管理成效；綠色屋頂設計是以淺色鋪裝材料再佐以屋頂綠化，可提高圍護結構保溫性能，同時改善室內自然通風和自然採光；機電系統除藉由多項節能設備降低能耗，也導入綜合能耗監控系統，並建置室外水資源循環系統，促進水資源再利用。

大陸地區的綠建築近年迎來了快速的發展，對於健康工作環境的需求也持續提升，取得多項國際認證不僅是鼎固宣達對投入環境友善建築之決心，更能實質帶動租金溢價，未來我們將持續發展綠建築及智慧建築，將環境友善的先進技術更普遍地融入新建築中。



## ▶ 建築節能節水設計

鼎固將綠色建築的概念導入建築設計和運營中，採用多項綠色節能節水措施，多項建築獲得綠建築（二星）竣工評價標識。日月光中心二期設置太陽能熱水系統，運用自然能源降低能耗，設置雨水回用系統，供綠化澆灌，符合現行上海市評價標準《綠色建築評價標準》。選用高效率的冷熱源設備，如日月光中心二期項目擬定鍋爐熱效率不低於94%，製冷機組選用一級能效設備，確保COP>6.2；採用節水型潔具，選擇可減少30%用水的型號，遵循現行上海市工程建設規範《公共建築節能設計標準》。



## ▶ 環保材料選用

近年來，消費者對建築的期望不再僅僅局限於外觀和功能，隨著環保意識的提高和全球氣候變遷問題的日益嚴峻，消費者越來越關注建築物對環境的影響，對地球更加友善的建材選擇已成為消費者的重要考量因素。因此，鼎固在項目設計初期的建築選材上，除了物料本身的安全及品質外，我們積極考慮使用新型環保建築材料或具有節能標章之產品，讓我們的建築同時兼顧安全性以及環境永續之目的。



### 材料採購把關

- ✓ 嚴格把關承包商專案材料的採購數量、嚴控材料品質
- ✓ 避免盲目不必要採購、並降低堆放空間，減少物料變質損耗

### 材料驗收把關

- ✓ 合理使用材料，做好材料清理回收工作，減少材料浪費、降低建設施工廢棄物對環境

### 材料使用把關

- ✓ 針對施工現場材料進行檢驗、杜絕劣質材料混入
- ✓ 未經檢驗核可之物料、不支付貨款

材料的選用攸關建築的安全性及耐用性，也是展現設計價值之處，因此如何管理材料質量是本集團非常關注的議題。鼎固訂定嚴格的材料管控流程，確保所用材料符合國家、地方的建築標準和規範。我們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項目；採用環保的低揮發性黏合劑、密封劑和油漆，並使用LED型節能照明燈具。此外，我們實施綠色施工計劃，2024年施工過程中共產生



無公害可循環施工與拆除廢棄物34.3公噸，回收34.3公噸，回收比例達到100%，主要材料為廢鋼管、廢鐵皮。同時上海日月光二期工程中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材，在每個環節中兼顧質量與永續。

### 3-2 綠色建造

隨著綠色建造的觀點興起，越來越多消費者對企業提供產品和服務的關注，已延伸至開發、施工、使用和廢棄過程對環境的影響，透過選擇綠色建造的產品和服務，消費者將可在生活中實際參與永續發展的實踐。鼎固透過審慎選擇開發土地的地點與性質，最大程度的減低開發對環境和社

會的影響，建立全面的環保施工控制層級體系，確保各項環境規範的落實，明確營建廢棄物於場內和清運處理的管理要點，以及商場和商戶管理與定期設備維護監測，維持與社區良好的共榮互動關係等方式，從各個面向控管營運對環境的影響，並回應消費者的期望。

#### ▶ 環保選址

建案初期的土地選址對社會及環境影響甚鉅，因此鼎固在前期土地開發選址中慎重評估房地產開發案對相關利害關係人帶來的影響，確保對土地做出最適宜的規劃。為了保護環境，我們在開發或標售土地時避開環境敏感地帶及生態保護區，因為這些地區通常擁有豐富的生態資源和獨特的自然景觀，任何開發活動都可能對生態系統造成不可逆的損害。此外，避免購買所有權有爭議的土地也是一項重要的考量，這不僅可以避免未來可能出現的法律糾紛，還能確保投資的安全和穩定。鼎固在裝修過程中優先考慮使用綠色建材，因為綠色建材不僅對人體健康更為友好，還能減少建築對環境的負面影響，提升建築的永續性。最後，鼎固堅持避免過度炒作或購入進行地目變更的土地，以防止市場過度波動和資源浪費。地目變更通常涉及複雜的法律和行政程序，過度依賴這類投資可能帶來不穩定的風險。因此，慎重選擇土地投資項目，確保其符合環保和法律規範，才能實現長遠的永續發展目標。



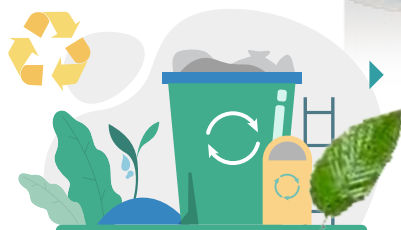
## ▶ 環保施工

鼎固採用工程外包、管理統一的開發模式，以適應大陸地區各地法令規範的不同和複雜性、降低各地營建市場進入的門檻。為了全方位把關環保施工品質，我們從集團總部、專案工程部、監理公司、承包商四個層面逐級管控，層層負責，建立全面的環保施工控制層級體系，確保各項環境規範的落實。2024年本集團各工程承包商沒有發生任何重大違規事件。

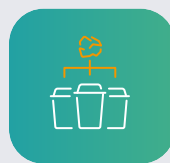


鼎固旗下產品多元，更有多棟住商混合大樓，因此施工建造及整修期間如何兼顧消費者及周邊居民之生活品質為一大挑戰。我們在開始作業前會與承包商共同研討不同施工階段可能對當地社區產生的影響，包括大氣污染、固體廢棄物、雜訊、光污染、水污染及其他干擾等，制定相應的管理控制並進行實時監測，同時嚴格要求各施工分包商遵守當地建設法規，將施工過程中對環境和周邊社區的影響最小化。此外我們也推動最佳範例的作法，藉由複製符合工程效益之改善專案，提升鼎固全集團的施工品質及與周邊社區的共榮性。

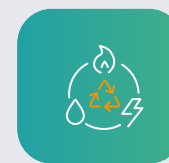
## ▶ 營建廢棄物管理



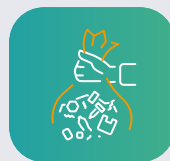
鼎固在建築施工現場設有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場地，這些場地按照不同類型的廢棄物進行劃分和標示，確保每種廢棄物都能被正確地存放，不僅提高了廢棄物管理的效率，還能減少混亂和污染風險。對於易飄散、飛揚的廢棄物，施工現場會使用網布進行覆蓋保護，有效防止廢棄物在施工過程中被風吹散，保持施工現場的整潔，減少對周邊環境的影響。此外，施工現場積極將可回收的廢棄物進行循環利用，這不僅有助於減少資源的消耗，還能降低廢棄物處理的成本，促進環保。最後，為了確保廢棄物的有效管理，施工現場還會聘請經政府認證合格的廢棄物清運廠商，定期進行廢棄物的分類和清運。這些專業廠商具備必要的資質和經驗，能夠確保廢棄物處理過程符合規範且安全，維持施工現場的環境。



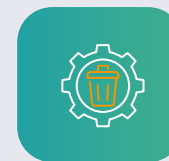
施工現場設置有專門分類，且清楚標示廢棄物堆放場地



將可回收之廢棄物加以利用循環，以減少資源消耗



對於易飄散、飛揚的廢棄物覆蓋網布保護



聘請政府認證合格的廢棄物清運廠商定期進行分類清運

### ▶ 裝修與排煙管理

鼎固致力於維持與社區之間良好的互動關係，關注營運過程中可能帶來的噪音和異味問題，並努力減少對周邊居民生活的影響和不便。我們對商家的裝修工程進行嚴格管理，監控商家和自身物業設施的情況，並定期清洗大型油煙管線。我們要求氣味較重的商家改善抽風系統，以減少營運過程對周邊環境和居民生活的影響，維護城市和社會的良好環境。



#### 噪音風險識別

裝修施工中切割金屬龍骨或瓷磚  
製作鐵皮風管產生噪音

#### 規範措施

噪音大的切割工作盡量安排在夜間商場  
關閉的時段進行，白天進行噪音較大的  
施工需要在封閉空間內進行

### ▶ 餐 飲 業 商 戶 排 煙 管 理

2024

上海日月光中心商場油煙主管道進行**4**次清洗工作

2024

上半年度商場1~3F徐家匯區(部分區域)改造升級中  
相關油煙淨化器及油煙管道尚未啟用，故不進行清洗工作  
(油煙管道拆除新做，相應淨化器停用)

2024

上海日月光中心商場油煙淨化器合計進行**12**次清洗

2024

餐飲商戶將油煙排入共用油煙井前，必須安裝蜂窩式網板滿足環保要求  
排油煙總管使用的二級油煙淨化器設施油煙去除率達**90%**  
油煙排放濃度**小於1.0mg/m<sup>3</sup>**

### 油 煙 管 道 | 淨 化 器 清 潔 過 程



### 3-3 綠色營運

永續建築不僅只強調與地球環境共生共榮的建築設計，使用階段的總能耗及總排放量在建築生命週期中，至少占總體的七成，因此有效管理建築營運階段的能源使用，是鼎固持續檢視和調整的目標。鼎固明訂溫室氣體、水資源和廢棄物減量目標，配合推動各項硬體設備的轉型及升級、制度建立及推行等行動計畫，期許逐年達成能源減量目標，且搭配三年一次目標設定的檢討，確保計畫的可行性與目標的可達成性。



#### 能源管理 | 溫室氣體管理

鼎固公司根據產業特點，積極推動各項節能減排措施，回應國家的政策，降低生產成本，提高能源利用效率。同時，有效的溫室氣體管理有助於減少排放，並履行社會責任，建立良好企業形象。

#### 管理方針



#### 管理策略

鼎固設定能源管理目標並制定了相應的行動計畫。在計畫審核方面，我們透過建立準確、可靠、真實的資料管理系統，每年定期分析實施結果，調整目標，採取相應措施，確保各項行動計畫得到有效推動。能源管理部分，透過開展各項節能措施及推行智慧電錶，期望降低能源使用；水管理部分，配合政府政策進行用水監控，並妥善處理廢污水；資源管理部分，我們根據不同種類的廢棄物進行管理及回收，同時落實垃圾分類及減量



#### 政策/承諾

- ✓ 設定鼎固每年的溫室氣體、能源、水資源和廢棄物的減量目標，且每三年檢討一次目標的設定，根據檢討結果進行相應的調整和改進，確保溫室氣體、能源、水資源和廢棄物減量政策始終保持有效和可行性
- ✓ 疫情後的經濟復甦，根據實際經營情況，結合政府宏觀要求，調整政策和目標



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

- ✓ 能源管理：透過實施能源管理、採用再生能源設備、改善能源結構或其他減碳措施，可以促進溫室氣體減排，同時也能降低營運基地的停電風險
- ✓ 溫室氣體管理：透過減少碳排放量來減緩氣候變遷的影響，不僅可以降低營運據點的碳費成本，還能體現企業的社會責任，並建立良好的企業形象

##### 潛在負面衝擊

- ✓ 能源轉型：能源轉型可能面臨技術和基礎設施的限制。如果未採取減能措施或增加節能建材的使用，可能在供電不穩定時難以應對，從而影響公司的營運。商場未實施節能方案會導致用電增加，增加電費成本，並對環境造成負面影響
- ✓ 溫室氣體管理：監管和政策不確定性可能導致企業在做出決策時面臨困難。如果營運據點的碳排放量未能有效管理以實現減少溫室氣體的目標，企業除了需要支付高額營運成本以符合政府的排放配額規定外，還會對企業聲譽造成負面影響



#### 2024年目標達成狀況

- ✓ 範疇一及範疇二溫室氣體排放量較前一年度減少46.71%
- ✓ 商戶與自身用電量較前一年度增加14.80%，較基準年2021年減少3.66%
- ✓ 水資源使用量較前一年度增加3.78%，較基準年2021年減少17.26%
- ✓ 廢棄物產生量較前一年度減少17.32%，較基準年2021年減少8.51%



#### 評量機制

- ✓ 每年檢核溫室氣體、水資源和廢棄物的減量情形是否達成年度目標
- ✓ 二期將按照設計要求選用相關節能設備，並逐項檢測，確保滿足節能要求



#### 目標

##### 能資源減量目標

- ✓ 溫室氣體減量目標：以2024年為基準年，設定2025年範疇一與範疇二溫室氣體排放量減少1%的目標
- ✓ 能源減量目標：以2021年為基準年，設定2024年商戶與自身用電量較基準年減少3%之減量目標；2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年自身用電量減少1%之減量目標
- ✓ 水資源減量目標：以2021年為基準年，設定2024年用水量較基準年減少3%之目標；2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年減少1%之減量目標
- ✓ 廢棄物減量目標：以2021年為基準年，設定2024年廢棄物產生量較基準年減少3%減量目標；2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年減少1%之減量目標

##### 日月光中心二期專案設計目標

- ✓ 日月光中心二期專案擬定鍋爐熱效率應不低於94%；製冷機組選用一級能效設備，並確保COP>6.2
- ✓ 日月光中心二期專案綠地率占比達15%
- ✓ 採用節水型衛生設備、流量和型號，減少30%的用水



#### 行動計畫

- ✓ 溫室氣體行動計畫：透過推動老舊設備設施的評估及修繕、及時耗能管理、提升營運能效、建築環保設計、推廣綠色運輸模式、綠色供應鏈等措施，達成公司減量目標
- ✓ 水資源管理行動計畫：透過進行用水診斷，優化節水設備、加強用水管理，建立水量管控制度等措施，確保在節約用水方面取得實質進展
- ✓ 廢棄物管理行動計畫：透過工程廢棄物減量、商場營運廢棄物減量、商場廢棄物分類和資源化利用等措施，確保在廢棄物減量方面取得實質進展
- ✓ 日月光中心二期專案行動計畫：設計選用高效製冷機和高效鍋爐、節水型潔具、環保冷媒的製冷劑，並於建築圖紙設計即確保綠地率，室外設備增設隔聲降噪措施，減少對周邊環境影響等
- ✓ 建立資料依據，根據合理分析實施結果，以訂定各式可行之行動計畫



#### 申訴機制

聘請協力廠商檢測及評估機構進行相關評估

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## 溫室氣體排放



減緩氣候變遷已是全世界共同努力的目標，2024年鼎固持續盤點溫室氣體排放項目，並規劃未來推動時程及相關執行項目，每季於董事會報告碳盤查事務推動進度，積極回應國家節能減排的政策、善盡企業公民的責任。我們已於2024年完成鼎固母公司個體及所有合併財務報告子公司之溫室氣體盤查，並完成鼎固母公司個體溫室氣體盤查確信。

我們將溫室氣體排放減量作為氣候變遷關鍵績效指標，考量2024年前未完整盤查範疇一排放源，且範疇二排放計算包含商業承租戶用電，故重新設定以首次進行完整盤查的2024年為基準年，制定2030年較基準年減少6%的減碳目標，逐年檢討達成情形。因本年度溫室氣體排放計算方法與範圍與前期不同，修正2023年溫室氣體排放數據並揭露

2023-2024年溫室氣體排放量，並不再揭露過去僅以公司天然氣用量及用電量換算之溫室氣體盤查數據。因鼎固業務屬性以建案開發、不動產租售及商場經營項目為主，物業管理為輔，溫室氣體排放總量以範疇二排放為大宗，減量推動措施詳見「能源管理-節電措施」。

鼎固2023-2024年合併財務報表個體之溫室氣體排放量

幣值(新臺幣)

盤查範圍	類別	2023年度		2024年度	
		排放量 公噸CO <sub>2</sub> e	密集度 公噸CO <sub>2</sub> e / 百萬元	排放量 公噸CO <sub>2</sub> e	密集度 公噸CO <sub>2</sub> e / 百萬元
母公司	範疇一 直接溫室氣體排放	0		0	
	範疇二 間接溫室氣體排放	0		0	
	小計	0		0	
合併財務報表 所有子公司	範疇一 直接溫室氣體排放	4,169		6,257	
	範疇二 間接溫室氣體排放	9,512		15,370	
	小計	13,680		21,628	
總計		13,680	1.17	21,628	2.53

註1: 2023年溫室氣體盤查範疇包含鼎固控股母公司、上海日月光中心(上海鼎榮)、嘉定日月光中心據點(上海鴻翔)、上海御華山(上海鼎固)、重慶地區(重慶鼎固)，2024年擴大溫室氣體盤查範疇至鼎固母公司及合併財務報表所有子公司，2024盤查公司列表請見附錄三。

註2: 鼎固母公司個體排放數據為0。

註3: 2023年溫室氣體排放數據因應公司調整盤查方法學，重新進行計算與揭露。

註4: 2024年排放量較前一年度上升，除了因範疇擴大外，另一主要增加原因來自於上海市電力排碳因子之變動導致範疇二數據上升。

註5: 溫室氣體排放密集度=溫室氣體年排放量(公噸CO<sub>2</sub>e)/鼎固控股合併營收(百萬元)；2024年鼎固合併營收為8,563.66百萬元，2023年為11,732.61百萬元。

註6: 排放源與排放係數請見附錄三。





## 能源管理

鼎固落實節能減碳，於採購時即選用高效能、低能耗的設備，替換耗材時使用市面上節能成效更好的產品，針對進駐商戶的需求，我們也調整燈具的照明時間，有效管理鼎固及商戶的能源使用狀況。

鼎固集團營運過程中的能源消耗主要是用電和天然氣消耗，又以用電為大宗。我們將能源減量作為氣候變遷關鍵績效指標，以2021年為基準年，設定2024較於基準年減少3%之減量目標，並逐年檢討達成情形。因應2024年完成母公司個體及所有合併財務報告子公司之溫室氣體盤查，新增揭露鼎固自身用電資訊作為未來目標設定基準；2025年重新設定基準年為2024年，並設定2025年鼎固自身用電量較基準年減少1%，2030年較基準年減少6%之目標。

因應鼎固於2024進行集團合併範疇的溫室氣體盤查，未來整體能源和用電量統計將改為排除商戶用量後的鼎固自身使用量資訊進行揭露，但考量到與2021基準年減量目標的可比性，故本年度同時揭露兩種類型數據。鼎固2024用電總量為283,020GJ、自身用量為96,119.35GJ，自身用電量較2023年增加15.98%，用電總量較2021年基準年減少3.66%，達成減量3%之年度目標。

本公司電力消耗的部分主要來自空調系統、照明及地下停車場等，其中上海日月光中心之用電量佔集團整體73.17%。2024年受到夏季高溫時間長空調使用耗能增加及變電站擴容，上海日月光中心整體用電量較2023年增加11.58%，較基準年(2021年)降低2.74%，為本公司下階段的節能重點項目。

### 鼎固各營運據點外購電力總使用量

能源種類	單位	年度	各營運據點						集團合計	
			上海地區				重慶地區	台北鼎固日月光	總量	能源密集度 <sup>2</sup>
			上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山				
外購電力	GJ	2024	207,095.62	40,170.71	9,972.00	10,432.80	9,941.26	5,408.06	283,020.44	33.05
		2023	185,604.05	36,497.41	8,674.85	9,570.82	6,189.19	-	246,536.32	21.01
		2022	154,760.00	33,847.09	6,416.93	8,284.75	6,924.86	-	210,233.63	22.80
		2021	212,919.84	39,482.20	4,287.02	10,218.09	26,860.50	-	293,767.65	61.16

註1：用電量數值包含商戶承租及辦公室用電。

註2：電力密集度計算方式為「年度建築電力使用量(GJ)/年營收(百萬元)」。

註3：鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元；2023年為11,732.608百萬元；2022年為9,221.577百萬元。

註4：電力數據與年報之差異係因確信後進行更正，以報告書之最新資訊為主。

### 鼎固各營運據點外購電力之自身使用量

能源種類	單位	年度	各營運據點						集團合計	
			上海地區				重慶地區	台北鼎固日月光	總量	能源密集度 <sup>2</sup>
			上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山				
電力外購	GJ	2024	61,027.85	15,576.85	5,618.91	5,115.19	3,436.20	5,344.35	96,119.35	11.22
		2023	54,603.56	14,354.39	5,204.45	5,003.40	3,707.87	-	82,873.66	7.06

註1：因應鼎固2024年完成集團合併範疇溫室氣體盤查，額外揭露近兩年扣除商戶用電後的自身用電量資訊。

註2：電力密集度計算方式為「年度建築電力使用量(GJ)/年營收(百萬元)」。

註3：鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元；2023年為11,732.608百萬元；2022年為9,221.577百萬元。

註4：電力數據與年報之差異係因確信後進行更正，以報告書之最新資訊為主。

天然氣的部分主要為暖氣等生活消耗。2024年上海日月光中心商場徐家匯改造區域新增2台風冷熱泵機組，在下半年正式啟用代替原有區域天然氣供暖，故較2023年天然氣使用量有所下降。寒冷天氣較少，且商場空調溫度保持26度節能狀態，上海日月光中心商場天然氣使用量較2023年下降5.87%。整體天然氣用量密集度則為87.11立方公尺/百萬元，與前一年度(2023年)相比增加25.90%，與基準年(2021年)相比則減少51.29%。



### 鼎固各營運據點之天然氣總使用量

能源種類	單位	年度	各營運據點						集團合計	
			上海地區				重慶地區	台北鼎固 日月光	總量	天然氣 密集度 <sup>2</sup>
			上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山				
天然氣	立方公尺	2024	666,253	-	-	41,041.7	-	38,675	745,970	87.11
		2023	707,790	-	-	103,973	-	-	811,763	69.19
		2022	803,749	-	-	110,625	-	-	914,374	99.16
		2021	578,456	-	-	109,890	170,637	-	858,983	178.84
	GJ	2024	25,106	-	-	1,547	-	1,457	28,110	3.28
		2023	26,672	-	-	3,918	-	-	30,590	2.61
		2022	30,288	-	-	4,169	-	-	34,456	3.74
		2021	21,798	-	-	4,141	6,430	-	32,369	6.74

註1: 嘉定天然氣為商戶自用, 鼎固未使用; 重慶商場於2021年9月前全部停業開始拆除, 燃氣自2021年12月31日起停止供應, 故2022年未產生燃氣費用。

註2: 天然氣密集度計算為「年度天然氣用量(立方公尺或GJ)/年營收(百萬元)」。

註3: 天然氣係參考經濟部能源署之「能源產品單位熱值表」、「能源常用單位換算表」換算: (1) 液化天然氣9,000 kcal/m<sup>3</sup> (2) 1 kcal = 4,187 kJ。

註4: 鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元; 2023年為11,732.608百萬元; 2022年為9,221.577百萬元; 2021年為4,803.188百萬元。

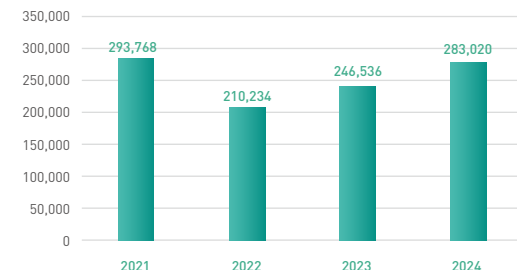
### 鼎固各營運據點之天然氣自身使用量

能源種類	單位	年度	各營運據點						集團合計	
			上海地區				重慶地區	台北鼎固 日月光	總量	天然氣 密集度 <sup>2</sup>
			上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山				
天然氣	立方公尺	2024	666,253	-	-	41,041.7	-	38,675	745,970	87.11
		2023	707,790	-	-	32,232	-	-	740,022	63.07
	GJ	2024	25,106	-	-	1,547	-	1,457	28,110	3.28
		2023	26,672	-	-	1,215	-	-	27,886	2.38

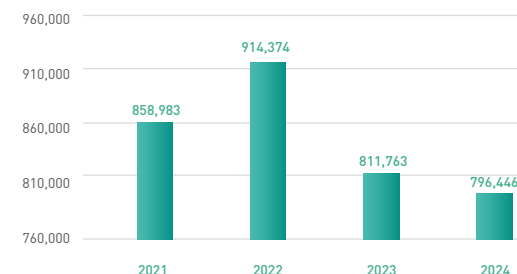
註1: 天然氣密集度計算為「年度天然氣用量(立方公尺或GJ)/年營收(百萬元)」。

註2: 鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元; 2023年為11,732.608百萬元。

### GJ 年度電力使用總量



### m<sup>3</sup> 年度天然氣使用總量



# Building Energy Consumption

## 建築能耗

2024

高峰時段  
調整用電 **2,598.73 kWh**

減碳量 **1,100.56 kgCO<sub>2e</sub>**

建築面積年耗能為國家考核節能減排的重要指標，上海日月光中心2024年能耗總量為17,180公噸標準煤、單位建築面積能耗56千克標準煤/平方公尺，較前一年能耗總量15,768公噸標準煤、52千克標準煤/平方公尺增加8.96%，未能達成上海市節能減排中心的「十四五強度目標」增幅不超過8%之要求。本公司上海日月光中心將積極配合地區公共建築虛擬電廠建設，加強區域電網穩定，配合夏季用電高峰時段調整商場用電負荷。未來鼎固將會持續改善建築物能耗表現，朝國家訂立的先進值目標前進。

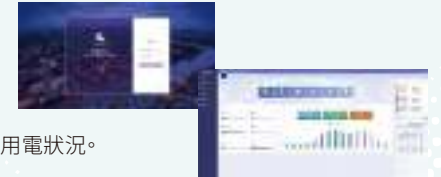
註1：建築面積年耗能包含「年用電量/面積(kWh/m<sup>2</sup>)」及「年綜合能耗/面積(kgce/m<sup>2</sup>)」，其中kgce為tce\*1,000，以水電等折合標準煤係數換算。「綜合能耗」包含電、水、天然氣等折合標準煤的總和。



### ▶ 節能措施

2024年日月光中心在節能方面採取多元化的措施，首先中心排查電氣設備的能耗比，淘汰高能耗設備改為節能型水泵。其次在運行策略上進行調整：夏冬二季在平谷區段提前預冷及預熱，降低在尖峰時間區段的設備啟用時間；在保障夏季溫度不低於26°C、冬季室內溫度不高於20°C的原則下，依實際經營情形與業態需求進行微調，控制大型設備於錯峰時間開啟，以降低營運成本。

此外，中心在徐家匯區之1F-3F新增空調自控系統，可透過現場的實際溫度回饋，有效自動調節能源消耗比例，不僅保障運行環境，亦實現自動控制節約能源的目的。另外大樓照明全面使用LED燈，且租戶悉數使用遠端電錶計量功能，未來鼎固將依照建物的特性，持續推動適合的節能措施，為環境盡一份心力。



### ▶ 智能電錶改造

上海日月光中心商場已將商戶終端的電費計量系統升級為「先付費，後用電」的預付費模式，不僅提高了電費計量的效率，同時也使租戶能夠更精確地掌握自己的用電狀況。

提升用能計量和結算工作的效率	A 原本的預儲值插卡系統未與網路連接，導致物業管理工作需要人工介入，耗費大量人力。現已將系統整合並連上網路，使得通過管理系統能快速完成物業工作所需的資料處理此外，當租戶用電出現異常時，可透過系統報表迅速排查原因，大幅縮短因無電導致的營業中斷時間。	E 資訊部開發完成線上支付功能後，將免去租戶儲值的人工干預，由系統直接進行收款和儲值，從而減少租戶的儲值所需時間。	C 在原有系統中，儲值發生錯誤時需斷電並清零電表，這會影響租戶的用電。現已增加退電功能，可以直接扣除該儲的額外金額，無需再進行斷電清零操作。	遠程監控模式 新增功能	A 系統可即時監控租戶的功率及餘額，並根據管理需求生成報表，報表的時間範圍可從最小的小時單位到最大的年度單位。	E 根據租戶的具體情況設置報警功能，當餘額達到報警限度時，系統會自動發送簡訊至租戶預先登記的手機號碼，提醒租戶進行儲值。	C 透過查看管理人員的操作記錄，可以有效避免誤儲值的情況發生。
	用電量	費用支付	欠費提醒	除欠	欠費斷電		
優化前	儲值採用兩套系統進行，而插卡系統無法即時查詢用電量。	原本無法進行線上儲值。租戶需將款項轉帳至鼎固，並由財務部確認款項到帳後開立儲值單，再由物業客服代為完成儲值。	無預警系統，電錶內無餘額時自動跳閘。	對於部分後付費合約的租戶(如肯德基)，由於預儲值機電的條件限制，我們需要每月為租戶固定儲值，以確保電錶內有足夠的餘額。	需人工干預斷電		
優化後	兩套儲值系統已整合為安科瑞系統，可即時查看店鋪的用電量。	目前支持線上儲值，資訊部也正在開發線上支付功能。	根據租戶的實際用電情況設定預警金額，當電錶餘額降至該預警金額時，系統將自動發送訊息至租戶登記的手機號碼，提醒即將發生欠費。	新系統可設定電錶允許走負數，從而免去每月人工固定儲值的需求。	系統可發送指令設置自動斷電。		

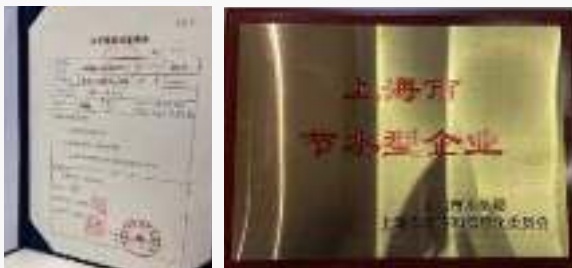
# Water 水管理 Management

## ▶ 水資源管理



鼎固營運過程中的用水消耗主要為營業用水、空調系統、消防系統用水，在水資源管理的行動，我們落實「節水即減污、節水即降碳」的工作目標，2021年上海日月光中心按照國家標準《企業水平衡測試通則》、《節水型企業評價導則》的規定與上海市節約用水辦公室的要求，針對現場生活用水、輔助生活用水及附屬生活用水，完成水平衡測試工作，其中自來水二級水錶計量率達到98.58%，三級水錶計量率91.29%，符合目前國家標準的計量要求，預計於2026年12月再次進行水平衡測試。

2023年上海日月光中心商場根據《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》等文件，順利完成節水型企業申報。節水型企業應於規定期間全面瞭解各單位管網狀態及用水現狀，並依據日常監測資料，評估單位水量平衡關係與用水量情形，以達到科學且合理用水的目的。按



照《上海市節約用水管理辦法》、《建立健全上海市城鎮非居民用水超定額累進加價制度的實施方案》、《上海市非居民用水超定額累進加價制度實施細則》等有關文件由上海市水務局制定用水定額體系，經鼎固良好溝通2024年全年定額用水總量指標進行上調，同時接受本公司意見按照年度定額指標、季度浮動的方式提高夏季用水消耗，使公司達成水務局考核標準，減少企業超定額用水費用的支出。

我們將用水減量作為氣候變遷關鍵績效指標，以2021年為基準年，設定2024年用水量較基準年減少3%的目標，並逐年檢討達成情形；2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年用水量下降1%之減量目標。2024年用水量與前一年度(2023年)相比增加3.78%，但考量營收情形之用水密集度則增加42.18%。2024年整體用水量與用水密集度與基準年(2021年)相比分別減少達17.26%和53.60%，上海日月光中心商場用水消耗隨營業態、輔助生活用水情況進行改變，2024年同比2023年用水消耗整體小幅度降低4.12%

### 鼎固各據點水資源消耗情況

年度	上海 日月光中心	嘉定 日月光中心	嘉定 日月光辦公樓	御華山	重慶地區	台北 鼎固日月光	合計 (公噸)	用水密集度 <sup>1</sup> (公噸/百萬元)
2024	652,964	70,730	31,301	18,057	27,389	38,273	838,714	97.94
2023	681,047	63,510	22,335	19,982	21,296	-	808,170	68.88
2022	569,354	54,358	21,136	11,612	28,021	-	684,481	74.23
2021	809,539	71,102	21,856	14,028	97,200	-	1,013,725	211.05

註1：用水密集度計算方式為「年用水量(公噸)/年營收(百萬元)」。

註2：鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元；2023年為11,732.608百萬元；2022年為9,221.577百萬元；2021年為4,803.188百萬元。



## ▶ 污水管理

若無妥善的污水管理措施，將可能對鼎固營運所在位置之水域生態系造成巨大的危害。

鼎固制定詳細的水控制管理措施，對各類污水進行預處理。鼎固產生之污水可分為「建築工地產生的施工廢水」及「商場美食街及住戶排放的生活污水」，以下分就兩類污水處置進行說明：

### 施工廢水



建築工地產生的施工廢水處置部分施工區建有排水明溝和三級沉澱池，確保施工廢水得到有效的收集和處理，禁止外排。建築工地產生的施工廢水進行統一收集排入沉澱池，經過泥沙沉澱後再集中排放至市政管網，並設置2處車輛清洗專用場地。



### 商業廢水

上海日月光中心商場採用雨污分流；雨水排入市政雨水管道，商場美食街及住戶排放的污水經隔油池進行過濾後排入污水處理站進行處理，使污水水質達到《污水排入合流管道的水質標準》後排入市政污水管道。污水處理站內圓格柵設施由轉網格柵與格柵沉砂池組成，其具備沉沙、濾渣及格物等功能，安裝至今已使用十五年，各零部件已到使用壽命無維修價值，2024年上海日月光中心商場進行維修更換，保障設備的正常運行使用。



# Waste Management System 廢棄物管理



鼎固在營運過程中產生的廢棄物可能原因，主要為商場據點之「物業裝修過程中產生的裝修垃圾」、「辦公區及商場產生的生活垃圾」、「商場內餐廳產生的廚餘垃圾」及「廢舊電池」。針對裝修垃圾，鼎固委託合格的第三方清運公司進行處理；生活垃圾和廚餘垃圾則日產日清，每晚閉市時統一收集進行清運，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；廢舊電池易產生火花，具有危險性，我們在垃圾房中設置封閉的鐵桶收集廢舊電池，並定期委託合格的回收廠商進行清運。

鼎固營運過程中雖產生多類廢棄物，但我們深知廢棄物與資源是一體兩面，部分廢棄物透過適當處理，仍能有效再利用。我們秉持「3R」（減量化、再利用、再回收）的精神，從設計源頭減少不必要的資源投入，降低廢棄物的產生；針對無法避免的廢棄物產出，我們會評估是否還可以投入其他的生產流程中或是透過修復延長使用年限，避免還堪用的資源過早地成為垃圾，從而節約投入新生產所需的資源；最後，針對已無剩餘價值的廢棄物，我們則善用垃圾分類，以利後續的回收作業。

我們將廢棄物減量作為氣候變遷關鍵績效指標，以2021年為基準年，設定2024年廢棄物產生量較基準年減少3%之減量目標，並逐年檢討達成情形；2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年下降1%之減量目標。2024年廢棄物總量與考量營收因素後之廢棄物密集度與前一年度(2023年)相比分別減少17.32%和增加13.43%；若與基準年(2021年)相比，廢棄物總量減少8.51%，但廢棄物密集度則減少高達48.65%，詳右表：

## 廢棄物類別

### 工程廢棄物

建築碎料、瓦礫、磚砌塊、  
瀝青及混凝土等



- ✓ 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。
- ✓ 可循環利用混凝土和瀝青等物料交由回收廠商作為再造建材。
- ✓ 不可循環利用的則用於平整土地或委託協力廠商清運至指定場所處理。

### 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。
- ✓ 委託協力廠商清運至指定場所處理。

### 生活廢棄物

包裝廢棄物、生活垃圾等



- ✓ 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。
- ✓ 廢料交由協力廠商清運至指定場所處理。
- ✓ 不可回收部分委託協力廠商清運至指定場所處理。

### 鼎固各據點之廢棄物數據

年度	類別	各營運據點						集團合計	
		上海地區				重慶地區	台北鼎固 日月光	廢棄物總量 公噸	廢棄物密集度 <sup>2</sup> 公噸/百萬元
		上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山				
2024	建築垃圾	9,246	2,208	48	-	-	-	26,009	3.04
	生活垃圾	5,881	3,669	350	876	695	210		
	餐飲垃圾	1,852	786	43.7	44	-	-		
2023	建築垃圾	13,008	1,504	101	27	65	-	31,457	2.68
	生活垃圾	6,121	4,799	1,440	876	485	-		
	餐飲垃圾	1,965	1,022	-	44	-	-		
2022	建築垃圾	9,824	992.0	38	-	210	-	24,348	2.64
	生活垃圾	5,229	3,833	900	876	475	-		
	餐飲垃圾	1,520	408	-	44	-	-		
2021	建築垃圾	13,888	1,890	109	-	400	-	28,428	5.92
	生活垃圾	4,764	3,474	350	164	749	-		
	餐飲垃圾	1,820	820	-	-	-	-		

註1：重慶日月光中心已於2023年停業，停業後之建築垃圾主要來自住宅業主的首次裝修、二次裝修、臨時裝修，以及鼎固自身物業工程拆改產生。

註2：鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元；2023年為11,732.608百萬元；2022年為9,221.577百萬元；2021年為4,803.188百萬元。

### ▶ 垃圾分類及減量

由於先前垃圾分類工作穩步推進，2024年度基本保持既有工作成果。同時，上海市各級政府在2024年度加強商場的垃圾分類檢查力度，多次派遣協力廠商人員至商場進行檢查。為因應新的情勢，物業部首先加強與各級政府部門（特別是街道辦）的溝通，及時瞭解政府最新的垃圾分類要求及重點並迅速改進。對於現場保潔人員，我們定期進行垃圾分類知識培訓，並要求在清潔垃圾過程中嚴格分類；對於商戶，我們不定期檢查垃圾分類，確認垃圾桶及標識標記是否合規、是否有垃圾混裝的情況等，並在發現問題時要求及時整改。此外，我們逐步更替公共區域垃圾桶，新型垃圾桶採用清晰明確的單體雙杠標識，以便顧客分類投放垃圾。我們亦要求垃圾房工作人員加強後端垃圾分類檢查力度，對於不合格的垃圾分類，要求整改後方可投放。

#### 保潔垃圾分類知識培訓





## 電子化管理

鼎固自2019年發起e-move專案，導入多項電子化管理系統，包括商管系統、BPM系統、SAP系統等，自推行專案以來，SAP系統已覆蓋鼎固大上海地區和海外公司，電子化的作業包含線上合約會簽用印、工程合約線上流程、商管系統電子發票和自動開票等功能，以及CRM會員系統、商戶通、光運營APP等。

另外，電子化管理系統搭配SDWAN技術，還可提升公司網路系統資訊安全。鼎固期待透過管理系統電子化的方式，減少紙本文檔的資源消耗，同時也提高數據透明度、時效性及安全性，響應環保的同時也提升工作效率。

<p><b>商管系統</b></p> <p>納入管理打浦橋、嘉定、春申路、御華山等商場的收入業務</p>	<p><b>BPM系統</b></p> <p>提供員工報銷類、資金結算單、薪酬等前端付款業務</p>	<p><b>SAP系統</b></p> <p>實現數據集成 數據電子化傳輸 減少人工干預</p>
<p><b>CRM系統</b></p> <p>實現場內行銷、資料獲取、積分抵扣和一體化經營</p>	<p><b>商戶通系統</b></p> <p>業務數位化協同 實現多終端配合 無縫切換溝通</p>	<p><b>DLP系統</b></p> <p>實現用戶端驗證接入 企業資料防洩漏和 違規行為記錄</p>
<p><b>審圖平臺</b></p> <p>商戶進場裝修圖紙審核 及對施工進度管理</p>	<p><b>電子發票</b></p> <p>銷項發票集成商管系統 自動開具，自動推送</p>	<p><b>報表平臺</b></p> <p>搭建資料中心 運用Tableau實現各類 資料展示及分析</p>

## 商場運營管理



### 與裝修戶施工前的準備

- 要求提交機電需求、設計圖紙、商戶數據，承包商數據、裝修材料明細、工程進度計畫在內的材料，以了解相關施工風險。

### 鼓勵簽署施工承諾書

- 倡議簽署《裝修施工承諾書》、《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，以確保施工品質。
- 2024年上海日月光中心共有114家新進商戶（不包含續約商戶），其中簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》之商戶計114家，簽署率達100%。

我們識別了以下室內環境的風險點和產生來源，並制定了相應的防護措施

環境風險	產生來源	管理措施
粉塵	拆除設備、隔牆產生粉塵，新建隔牆做牆面粉刷產生粉塵	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工前先搭建封閉的施工圍擋，減小粉塵擴散。</li> <li>施工中適當運用水噴霧，減少揚塵。</li> <li>禁止運輸車輛未經沖洗，車輛帶泥、掛泥駛出工地。</li> </ul>
噪音	使用機具進行大型專案或載入的業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>使用低音機械設備和技術。</li> <li>增設降噪措施，如：使用靜壓樁。</li> <li>嚴格遵守夜間施工規範。</li> </ul>
空氣污染	油漆、塗料、傢俱等材料散發的有害氣體	<ul style="list-style-type: none"> <li>與商戶簽署《裝修施工承諾書》和《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，並提供包括板材、油漆、塗料、室內傢俱在內的裝修材料明細單。</li> <li>若商戶未採用環保材料，商場物管有權作出停止施工的決定。</li> <li>委託具有國家資格的檢測機構進行室內空氣檢測，監測室內空氣中甲醛、苯、TVOC的含量是否超標。</li> <li>空氣檢測在裝修工程完工驗收10日後進行，期間室內必須全程通風換氣。</li> </ul>

## ▶ 綠色辦公室

鼎固倡導綠色辦公理念，訂定「辦公室綠色政策」並向員工推廣。員工在推動綠色辦公室的行動當中扮演重要角色，除了是政策直接的實踐者外，員工也有責任監督及回饋辦公室綠色政策的執行情形，發現問題立即提出，確保綠色措施獲得落實。鼎固希望所有員工「勿以善小而不為」，節約能源從身邊的小事做起，珍惜每一度電、每一滴水、每一張紙，降低公司營運成本並創造更健康、高效的工作環境。

鼎固內部由各部門自行負擔辦公用品採購金額，培養同仁養成資源節約的好習慣，並將垃圾分類作為常規作業的一部分，進一步提高廢棄紙板、紙箱等可回收垃圾的回收率，促進資源再生。隨著公司業務持續發展，各部門文件用印數量逐漸增多，為節約資源及控制辦公成本，鼎固提倡二手紙再利用，非必要不使用列印及開啟彩色影印功能。2024年鼎固在列印耗材上的消耗量較去年減少39.1%，列印紙張用量較去年減少17.8%。未來鼎固將不斷完善且持續嚴格的執行綠色辦公的節電措施，逐年降低辦公室碳足跡。

### 辦公室綠色政策

#### 節約用水

- ✓ 廁所均安裝雙重水流系統等節約設備
- ✓ 每日交由專人巡視，確保不出現設備漏水
- ✓ 使用淨水器替代桶裝水



#### 節約用電

- ✓ 不過度使用空調、電腦等相關接電設備
- ✓ 離開辦公室區域時須確認所有電源關閉
- ✓ 使用一級能效標識和節能型影印機、印表機和冰箱



#### 節約辦公用品

- ✓ 推動無紙化辦公、鼓勵使用公司網路或辦公室自動化設備傳送檔案
- ✓ 在沒有資料外洩的前提下，盡量雙面使用紙張，並在紙張旁放置單面紙回收箱
- ✓ 採用電子版招標，以光碟或電子郵件取代紙質招標書，並要求合作夥伴雙面複印合約或標書
- ✓ 每年為新員工提供杯子並鼓勵所有員工使用自己的杯子



### 綠色營運示範點 | 上海日月光中心及嘉定日月光中心

鼎固將上海日月光中心及嘉定辦公區域作為綠色營運的示範點，以智慧節能的理念與員工身心健康為設計主軸，提供兼顧環保節能及舒適安全的員工辦公空間。



▲ 上海綠色辦公區域



▲ 嘉定專案公共區域

## 3-4 氣候變遷治理

在全球暖化日益顯著的當下，鼎固深刻認識到氣候變遷是一項刻不容緩的全球性議題。2024年，世界經濟論壇（World Economic Forum, WEF）在最新發布的全球風險報告中，將「極端氣候事件」、「地球系統的重大變化」、「生物多樣性喪失及生態系崩壞」和「自然資源短缺」列為未來十年的四大全球性風險。這些風險均與氣候變遷息息相關，強調了其對企業與經濟的潛在威脅。為應對這些挑戰，各國政府已積極推動強制性法規，要求企業依循金融穩定委員會（Financial Stability Board, FSB）

發布的氣候相關財務揭露（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）框架，進行氣候風險及機會的財務影響分析。台灣金管會亦於2024年起要求上市櫃公司在年報中揭露影響公司的氣候變遷相關資訊，展現對氣候議題的積極回應與有效治理。

鼎固在追求企業發展的同時，也關注綠色創新與環境保護，致力於透過適當的管理策略與措施，來回應氣候變遷所帶來的挑戰。公司正在評估與整合相關的ESG元素，以

確保其營運能在增強企業責任與環境保護之間取得平衡。我們自2022年起依據TCFD的建議，進行氣候相關風險與機會鑑別，並建立了完善的治理、策略、風險管理流程和指標，這些都納入了我們的年度永續報告。未來，我們將持續進行財務影響分析，制定應對策略及管理目標，以提升鼎固的氣候治理能力與韌性，旨在減緩氣候變遷對公司營運的實體和轉型風險，並積極把握相關的機會與商機，展現我們在應對氣候變遷方面的努力與承諾。

### ▶ 氣候治理

鼎固董事會為氣候相關議題的最高決策及監督單位，2022年11月由董事會授權設置「永續發展暨風險管理委員會」，由四名董事（含三名獨立董事）組成，總經理擔任召集人，推動鼎固與氣候變遷相關之永續發展及風險管理的政策與守則擬定、策略與執行方案之制定、執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂。

永續發展暨風險管理委員會下設置「永續發展小組」和「風險管理小組」，由永續發展小組提供氣候議題相關之目標、策略與執行方案之制定，由風險管理小組負責氣候變遷議題之風險評估及管控，並定期向委員會報告工作執行情形、進度及成效檢討。

永續發展暨風險管理委員會每年至少向董事會報告一次，接受董事會的督導與建議。2024年向董事會報告氣候變遷相關事項執行情形，包含永續發展暨風險管理委員會及相關永續發展策略、執行方案原則之訂定，盤點及擬定碳盤查項目範疇、未來推動時程及相關執行項目等。



## ▶ 氣候風險與機會管理

鼎固董事會業於2022年11月通過「風險管理辦法」，將營運過程中可能面臨的風險予以辨識，對所面臨的、潛在的風險加以判斷、歸類，並對風險的性質進行鑒定，以作為進一步衡量、監控、管理風險之參考，辨識的風險來源包含策略風險、營運風險、財務風險、危害風險及包含氣候變遷在內之其他風險等五大類。

鼎固以「風險管理辦法」為基礎，參考TCFD氣候相關財務揭露建議指引、ISO 14090 Adaptation to climate change、氣候風險與機會特性等，建構適宜之氣候風險與機會辨識及管理流程。

### 鼎固氣候風險與機會辨識及管理流程

潛在氣候議題蒐集	參考TCFD氣候相關財務揭露建議指引，依公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規、地理特性等面向，篩選及評估氣候風險與機會議題。
對鼎固之影響衡量	召開跨部門氣候變遷風險與機會評估研討會議，探討各風險與機會議題可能對鼎固帶來的影響，由各部門以問卷方式評估各風險與機會議題的發生可能性、衝擊程度等，並判別預估影響的短期(0-3年)、中期(3-10年)、長期(10年以上)時間點，以進一步制定風險與機會之短中長期對應策略。
重大性分析及確認	分析各部門評估問卷，以「可能性」、「衝擊程度」評估風險值/機會值，進行風險/機會分級，鑑別出重大性風險與機會。
財務衝擊路徑及推算	依據鑑別出的重大性風險與機會項目，推估氣候變遷下可能對鼎固造成之財務衝擊路徑，並推估對財務之影響。
應對策略擬定	依據風險與機會鑑別分級及財務影響推算結果，擬定各項風險與機會之優先處理順序、管控標準、處理措施、限制及例外管理等對策，建立預防、預警、應變、危機管理和營運持續計劃，由各相關業務單位監控各類風險控制與改善情況，若有明顯暴露之情況，則即時通報風險管理小組，並視風險屬性及其影響程度，於必要時，將重大風險事項提報永續發展暨風險管理委員會。
目標訂定與結果追蹤	鼎固依據重大性風險與機會鑑別結果、鼎固永續營運目標，以用電量、用水量、廢棄物量、溫室氣體排放量和綠建材及再生建材使用比例作為氣候變遷關鍵績效指標，設定基準年與目標績效，並進行追蹤檢討、擬定必要措施。
資訊溝通與報導	定期公開揭露鼎固氣候治理相關進程、減緩與調適管理之績效與成果，並保持與內外部利害關係人溝通協調之暢通管道。





## 與鼎固相關之氣候風險與機會評估

鼎固2024年依公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規趨勢及地理特性等要素，分析各部門營運現況，對比公司2023年執行之鼎固相關之氣候風險及機會調查結果，評估結果與前一年度無顯著差異，相關氣候風險及機會評估結果包含7項轉型風險、3項實體風險與4項機會議題，說明如右：



氣候風險   機會類型		可能的影響情境	價值鏈影響	可能影響期程
政策與法規	碳排放報告責任強化	大陸地區在雙碳政策的背景下，根據2025年全國碳排放權交易市場有關工作的通知水泥、鋼鐵、電解鋁產業以及排碳大戶(≥2.6萬公噸CO <sub>2</sub> e)在2025年6月30日前完成2024年度溫室氣體排放報告，並透過管理平臺通知重點排放單位核查結果。台灣地區則根據「上市櫃公司永續發展路徑圖」，要求資本額100億以上企業完成母子公司溫室氣體盤查、「公司治理 3.0-永續發展藍圖」要求強化於永續報告書資訊揭露，針對氣候議題包括溫室氣體進行盤查與確信，增加營運成本。	自有營運子公司	短期 (0-3年)
	總量   碳稅   碳費管制	大陸地區目前試點碳市場及全國碳市場運行，依據《全國碳排放權交易市場涵蓋鋼鐵、水泥、鋁冶煉工程工作方案》，鋼鐵、水泥、鋁冶煉三行業納入全國碳排放權交易市場管理，預期將造成營運成本上升。台灣自2025年開徵碳費，若未來相關制度延伸到房地產業，公司若因未能有效減排，可能須支付罰金、額外的碳費或購買碳權造成營運成本上升。	上游供應鏈 自身營運	短期 (0-3年)
	現有產品和服務的授權和監管	因應法規對房地產業和商場經營持續提升的規範要求，企業持續更新與完善建築能源效益、隔熱與用水排水標準，並取得綠建築評定，且將投入相應合規成本。例如，大陸地區的《建築節能與可再生能源利用通用規範》。	自身營運	中期 (3-10年)
技術	低排放技術轉型	面對近零能耗建築、零碳建築等趨勢，企業投入低排放技術（如減碳、節能、再生能源、綠建築、循環經濟）並改善現有建築之環境表現，除增加相關研發、設計及營運成本，亦可能面臨技術限制。隨著大陸地區各省分對綠建築認證比例要求逐年提高，若未能及時研發與應用綠色建築技術，並提升綠色建築標準認證等級與覆蓋比例，可能面臨合規風險並增加額外建築成本。	自身營運	中期 (3-10年)
市場	客戶行為改變	市場對於低碳、具氣候韌性建築，以及再生能源之關注增加，綠色商品如綠建築、低碳建築因採用綠色建材、綠色工法或建物具有節能設備，逐漸成為建設產品的重點關注專案；若未能因應消費者偏好，消費者可能轉而購置其他建商產品，而產生營收減損之風險。運營商場若未能透過增設節能設備、實施減碳措施等，提高建築使用能效以符合客戶期待，可能影響櫃位進駐及商辦大樓之租戶承租意願。	自身營運	中期 (3-10年)
	原物料成本增加	極端天氣事件與低碳經濟發展均可能促使原物料成本上漲。氣候異常可能導致供應緊張，使原物料價格上升；全球淨零排放趨勢下，能源發電成本增加將使電費增加；高碳排建材如鋼鐵、水泥受到排放法規管制影響，可能價格上升，近年低碳建材需求上升，供給不足可能引發溢價情形，進一步增加營運成本和營建成本。	上游供應鏈 自身營運	短期 (0-3年)
聲譽	利害關係人關注與負面回饋	企業若未能及時跟進相關節能減碳法規或趨勢、妥善管理並揭露氣候議題進展以符合投資人期待，可能產生ESG相關評等下滑，導致投資人對企業發展信心缺失，影響股價及融資。	自身營運	中期 (3-10年)



實體風險

氣候風險   機會類型		可能的影響情境	價值鏈影響	可能影響期程
急性	極端天氣事件的嚴重性與頻率增加	強降雨事件將使物業及商場須暫停營業，營業收入減少；若有設備損壞，可能有財產損失、資產減損，並增加維修與修復成本。若極端天氣事件對特定地區的威脅增加，可能提高相關保險費用。極端天氣事件亦可能導致建設工程原物料運輸受阻、工期停擺或延誤，並可能影響公司借款擔保品價值評定金額減少，進而影響融資成數或是須負擔較高資金成本。	自身營運	中期 (3-10年)
慢性	平均氣溫上升	《中國氣候變化藍皮書(2024)》顯示，大陸地區地表年平均氣溫呈顯著上升趨勢，且極端高溫事件自21世紀初以來明顯增多。平均氣溫上升可能造成用電增加、商場人流減少，營運費用增加且營業收入下降；建設業可能因戶外高溫使工程時間拉長或支付高溫津貼補貼，使營建成本增加。	自身營運	中期 (3-10年)
	海平面上升	海平面上升可能使現有建設及物業資產減損；上海為沖積平原，海平面上升可能導致地下水水位升高，可能使未來購置土地時，須新增對水文地質進行勘查的投入成本，建設期間對地下室基坑營造時，排水、降水週期變長，成本增加。	自身營運	長期 (10年以上)

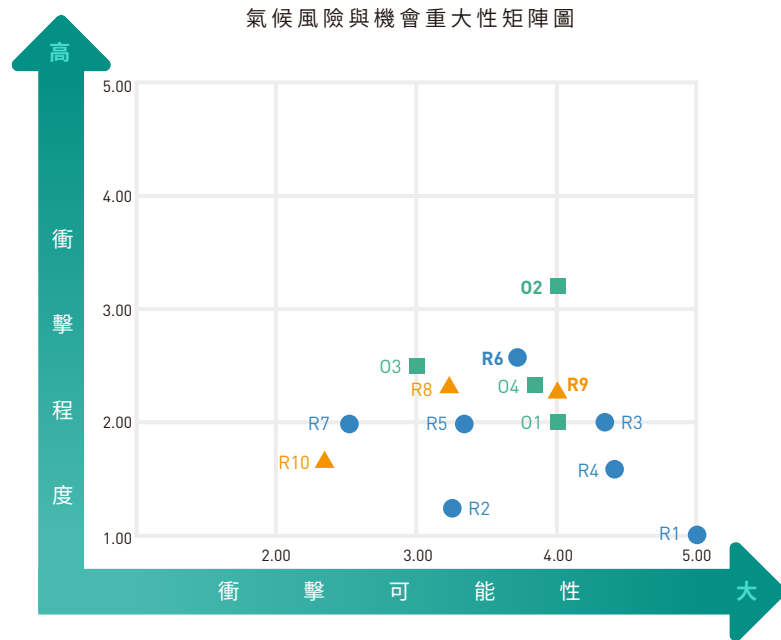


機會

氣候風險   機會類型		可能的影響情境	價值鏈影響	可能影響期程
政策與法規	響應低碳能源策略、政府獎勵機制	回應政府節能減碳相關政策，取得獎勵或補助，增加業外收入。例如：上海徐匯區發布《能源減排專項資金管理辦法》，鼓勵產業及建築進行節能減排，最高可獲得300萬元的獎勵；《上海市建築節能與綠色建築示範項目專項扶持辦法》、《重慶市綠色低碳建築示範項目和資金管理辦法》提供符合建築節能及綠色建築示範項目的企業專項資金扶持；台灣地區發布之建築整合型太陽光電發電設備獎勵辦法、綠建築容積獎勵等獎勵稅賦優惠，減少營運成本。	自身營運	短期 (0-3年)
市場	開發新市場	開發新市場並回應永續潮流，例如：將商場的部分區域轉為綠色充電站或共用機車的集散點，提升具綠色標章的辦公室比例滿足企業綠色辦公室的租賃需求，或與其他公司合作拓展營建廢棄物回收新市場等，或響應「十四五建築節能與綠色建築發展規劃」之重點任務，推廣新型綠色建造方式，促進綠色建材推廣應用、提高新建築節能水平等發展規劃，增加營業收入並提升集團聲譽。	自身營運 合作夥伴	短期 (0-3年)
產品與服務	新產品與服務的研發與創新	設計、建造與投資具氣候適應力、高建築能效且對自然有利的綠色建築，滿足客戶對高能效、碳中和、韌性資產的需求，且吸引投資者做長遠投資；透過智能電表、能源監測系統、再生能源裝置，減少傳統能源使用，增加產品與服務之附加價值。	自身營運	中期 (3-10年)
資源效率	朝向更有效率的營運	原有建築增加設置高效能或節能設備促進節能，新建物業採用綠建築設計及環保材料，並導入能源管理系統，提升建築物能源效率與營運管理，降低能源資源使用，增加資產價值。	自身營運	中期 (3-10年)

## ▶ 氣候風險與機會重大性鑑別

鼎固依據各項風險與機會發生的可能性及衝擊程度，進行風險分級，繪製重大性矩陣圖，根據分析結果我們優先針對需高度關注之原物料成本增加、平均氣溫上升等二項重大風險以及開發新市場一項重大機會，展開衝擊影響分析與管理因應。



## ▶ 重大性風險與機會衝擊評估與因應作為

鼎固依氣候風險與機會重大性鑑別結果，優先分析前三項重大性風險與機會，依據其可能對鼎固產生財務衝擊的路徑，以歷史與可取得之相關資訊為基礎，評估可能產生之財務影響，並擬定調適因應作為。相關分析結果非代表實際發生，僅作為公司氣候議題管理之評估參考。



- 轉型風險
- R1 碳排放報告責任強化
- R2 總量 | 碳稅 | 碳費管制
- R3 現有產品和服務的授權和監管
- R4 低排放技術轉型
- R5 客戶行為改變
- R6 原物料成本增加
- R7 利害關係人關注與負面回饋

- ▲ 實體風險
- R5 極端天氣事件的嚴重性與頻率增加
- R6 平均氣溫上升
- R7 海平面上升

- 機會
- O1 響應低碳能源策略、政府獎勵機制
- O2 開發新市場
- O3 新產品與服務的研發創新
- O4 朝向更有效率的營運



## 轉型風險

議題 ▶ 原物料成本上漲

### 衝擊路徑與影響

大陸地區2020年在聯合國大會宣示「2030年前碳排放達峰、2060年前實現碳中和」的目標，為有效減少碳排放量，大陸地區早在2011年即啟動省市之碳排放權交易試點，2017年宣佈啟動全國碳排放交易系統(ETS)，2021年正式啟動線上交易，發電業為首波納入產業，預計涵蓋範圍將逐步擴大到建築材料、鋼鐵、石化等碳密集行業，鋼鐵行業約佔大陸地區碳排放量約15%，為僅次於發電業的第二大碳排放來源，水泥業的碳排放量則佔總排放量約13.5%。在低轉型期間，電價和傳統建材價格容易受到影響而調漲，使得營運成本和營建成本增加。

### 氣候情境

1.5°C 淨零轉型路徑

### 財務影響

- **房地產建設：**面對後疫情時代高通膨、升息以及大陸地區經濟成長放緩，鋼材及水泥進料價格降低，鋼鐵行業低碳工作推進委員會正式發佈《鋼鐵行業碳中和願景和低碳技術路線圖》，且大陸地區寶武鋼鐵集團、沙鋼集團皆先後宣佈碳达峰、碳中和目標，將於2050年實現淨零排放，投資低碳技術轉型，鋼材及水泥產業亦為下波納入大陸地區碳排放交易系統之產業，可能再次推高鋼鐵及水泥成本價，影響鼎固之營建相關成本。
- **商場運營：**發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，鼎固位於上海的兩處商場之年用電單價每年漲幅約9-10%，以2020年至2022年為基準，依鼎固營運計畫推估至2025年總用電量將增加1.1-1.3倍，總用電支出將約增加1.5-1.7倍。

### 調適因應作為

- 定期對大宗原材料做物價預警分析。
- 透過改造節能設備及運營管理，有效地實現節能目標。
- 根據用電時段、尖、峰時段期在不影響正常運營的情況下，調整大型設備的用電時間，降低能耗同時減碳減排。



## 實體風險

議題 ▶ 平均氣溫上升

### 衝擊路徑與影響

- 《中國氣候變化藍皮書(2024)》顯示，大陸地區地表年平均氣溫呈顯著上升趨勢，且極端高溫事件自21世紀初以來明顯增多。依據世界銀行氣候變遷網站的模擬，上海市在SSP 5-8.5情境下，相較於1995-2014年間，2020-2039年間每月可能升溫0.83-1.37°C，2040-2059年間每月可能升溫1.95-2.55°C，2060-2079年間每月可能升溫2.89-3.82°C，2080-2099年間每月可能升溫4.24-5.42°C。
- 平均氣溫上升導致空調耗電量上升，用電增加，營運費用增加。依《防暑降溫措施管理辦法》規定，日最高氣溫達到 35°C 以上，應當向戶外勞動者發放高溫津貼；達到 40°C 以上，應當停止當日室外露天作業，將增加營運成本，並可能使工期延長，影響投融資金流。

### 氣候情境

氣象氣溫數據

### 財務影響

- **房地產建設：**鼎固之建築集中於上海、江蘇昆山，兩地政府制定規範於6-9月間，當日最高氣溫達到 35°C 以上時，發放每人月300元人民幣之高溫津貼予戶外勞動者。鼎固建築之勞動人員由外包公司雇用，近三年，鼎固並未收到外包公司因高溫因素，衍生高溫津貼或停工而追加費用的情形。未來，鼎固將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。
- **商場運營：**2024年夏季月均溫達到 35°C 超過52天，用電量約較前一年同期多16.72%，電價有微幅調升，未來若在氣溫不斷持續上升的情況下，至2025年用電支出可能將增加約40%。

### 調適因應作為

- 商場空調按時定期進行維修保養，以維持最高能效比運行。
- 鼎固預計執行建築智慧化(BA)控制改造計畫，將可在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標。



## 機會

議題 ▶ 開發新市場

### 衝擊路徑與影響

因應電動車充電需求，回應永續潮流，上海日月光中心於停車場裝設充電樁，並透過招商銀行平台進行收費費用結算，便民的配套設備除可吸引客流外，亦可取得額外收入效益，增加營業收入。

### 氣候情境

1.5°C 淨零轉型路徑

### 財務影響

- **商場運營：**鼎固旗下之上海日月光中心共設置90個充電樁，2021年因充電樁收費獲得的額外收益約為新台幣690,000元，2022年因受疫情及設備改造影響暫停使用約5個月，收益約為新台幣320,000元，推估在全年正常使用下，每年將可獲得新台幣2,210,000元的收益。目前正在建置中的上海日月光中心二期，預計將設置96個充電樁，並於2025年啟用，預計每年將可額外獲得新台幣2,340,000元。  
大陸地區在政策的推動之下，新能源汽車銷售市占率高速成長，2022年為25.6%，預計至2025年可能接近60%；2024年上海日月光中心的充電樁收益為新台幣1,223,000元，在大環境新能源汽車使用越來越廣泛下，充電樁使用率可能進一步提升，推估若充電樁使用率達70%，約可獲得新台幣3,170,000元/年的收益。

### 調適因應作為

- 平時可透過「雲快充」慢充、「星星平臺」快充，後臺可查看到運作情況。
- 設備故障及時聯繫維修單位元。
- 定期進行充電樁的檢查和維護工作，包括清潔、檢修、更換零件等，以確保其正常運作和使用壽命。
- 設置必要的安全措施，例如防止電池過熱或短路的保護裝置，以及適當的火災防護設施，確保充電過程的安全性。

註：氣候相關財務影響分析結果，受評估範疇、情境假設、資料範疇與數據可取得性等而導致結果差異，結果非代表公司實際發生之狀況，資訊使用時須審慎評估其適用性。

# Metrics and Targets 指標與目標

鼎固以用電量、溫室氣體排放量和綠建材及再生建材使用的比例作為氣候變遷關鍵績效指標，逐年檢討達成情形並設定2025、2030年目標，相關達成績效和目標設定請參閱本報告書「1.1永續發展願景-鼎固永續目標」章節。歷年能資源使用及溫室氣體排放量請參閱本報告書「3.3 綠色營運-能資源管理」章節。

自2022年起，鼎固每季於董事會定期報告碳盤查事務推動進度，並依照上市櫃公司永續發展路徑，母公司個體於2023年開始進行盤查與確信，合併財務報表子公司盤查已於2024年完成主要項目之盤查，2025年已完成2024年所有合併財務報告子公司盤查，將依照主管機關規範時程陸續辦理確信作業。



# 品質 Quality 建構永續城市

我們力求透過打造具包容性的、永續的、與城市發展相契合的建築與設施，加強參與性、綜合性、永續的住區規劃和管理能力促進城市發展中經濟、社會和環境的正向連結。為所有人提供安全、包容、無障礙、綠色的住宅與公共空間，以達成聯合國永續發展目標。



## Key 重點績效 Performance Highlights



2024

上海日月光安全部被黃浦區企事業單位治安保衛協會評選為2024年度治安保衛先進集體，且上海日月光安全部**連續6年**評選為黃浦區消防工作先進集體

2024

鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情事

2024

上海日月光中心的綜合滿意度為**99.30%**，其中營運管理達**99.91%**的滿意度；嘉定日月光中心的綜合滿意度為**98.13%**，其中營運管理滿意度亦達到**100%**

2024

鼎固在地採購金額占比達**97.17%**

建設公司的成功取決於建案設計的品質、建案行銷與遵循標示的相關法規、承包商管理的協調與監督、以及客戶關係管理的建立與維護。優秀的設計能夠吸引客戶，行銷標示法規的遵循能保障客戶權益，做好承包商管理則能確保施工品質，而客戶關係管理則促進長期合作與忠誠度。這些因素共同推動鼎固的發展，我們重視並建立良好的管理政策，確保前述項目有效運作，使業務穩健增長。

## 4-1 回到初心的設計

鼎固的設計理念及定位，是公司的核心價值觀和品牌形象的體現，能夠塑造公司的獨特風格和特色，進而提升市場競爭力。綠色設計是迎合當今社會對環境保護的需求，有助於減少對自然資源的消耗和環境污染，同時提升建築物的能源效率和使用者舒適度。根據消費者的需求進行設計能夠有效地滿足客戶的期望和偏好，提高客戶滿意度和忠誠度，促進長期合作和口碑傳播。

### | 城市新生活空間

隨著永續議題越來越受到重視及經濟發展的快速成長，消費者選擇住宅時不再僅止於耐久財的考量，而是更關注環保選材、節能實踐、便利生活及健康安全等因素。鼎固順應此趨勢，推動綠色設計並提升能源效能，以供消費者自然採光佳、空氣品質良好以及更健康舒適的居住環境，創造產業及環境永續的平衡。

鼎固打造一站式城鎮生活空間，以符合「回應消費者需求」和「響應政府城市發展政策」兩大主軸，城鎮空間涵蓋食、衣、住、行和休閒娛樂等各方面。我們以前瞻性的產品設計協助城市建設，並在上海日月光一站式生活空間獲得成功的基礎上，將這些經驗擴展到其他新興發展地區，以最嚴謹的態度打造住宅、商場和辦公大樓等作品，創造客戶優質的服務體驗。



作為第一家主營中國大陸房地產並在臺灣證券交易所上市的地產發展商，鼎固堅信產品和服務的品質與顧客和社會息息相關。因此，我們以誠摯之心，不斷提升產品及服務的品質，致力於為顧客提供溫馨舒適的住所、高效便捷的辦公場所和休閒時尚的公共空間，積極開拓與顧客溝通的管道，定期統計服務滿意度、保障數據與客戶資訊的安全性。

### 日月光中心商場改裝

上海日月光中心秉持以顧客為導向的服務理念，自2019年陸續啟動場內區域改造，從商場環境與入駐品牌兩方面不斷優化升級，以期不斷給消費者創造繽紛多彩的購物體驗。2024年日月光一期地下三層停車場進行改造，根據上海市浦東新區建設和交通委員會的要求規劃停車場的分區，規劃車位的數量和位置，制定了行車的動線，規劃隔油池房間的建設，合併整合了隔油池的數量及性能，採購更換了新型的油水分離器，更新了停車收費系統，引進了停車引導系統和反向尋車系統(G2標準)，並對原有的天、地、牆等硬裝進行升級改造；改造後的停車場整潔、明亮、標識清晰，更具有科技化，不但提升了停車場的品質，提升了客戶體驗，更提升了日月光一期的形象。



### | 卓越產品定位

鼎固深入洞察目標顧客群的需求，以具前瞻性的整體規劃和精確的產品定位，確保自前期籌備、設計到項目管理的各個階段皆與當地城市的發展方向緊密結合。

鼎固的房地產開發策略注重開發前景、市場需求、消費者性價比及促進城市發展，例如在老舊地區中建設嶄新的電梯高樓住宅和商業中心，融合週邊公共運輸交通系統，設計大量公共空間，除了提升民眾的生活品質和便利性，也促進地方的活力及發展。

#### 鼎固產品開發策略

著重住宅、商場、辦公樓等開發項目規劃，審慎評估產品開發前景

投資性不動產重視商業資源集聚度、深入挖掘城市消費結構，以符合市場需求

住宅項目關心客戶的居住品質及購房能力，提供高性價比產品選擇

重視主管機關城市發展規劃，通過開發項目建設城市產業結構升級

隨著時代與政策變遷，我們不斷地調整營運策略，讓客戶與消費者能夠以本集團的產品和服務為起點，創造更多的精彩故事。鼎固堅持人與自然的和諧共生，積極配合地方政府的發展計劃推動綠色發展，在各項業務中尋求綠色轉型和生態環境的改善。

### | 全面設計考慮

選址是開發建設的首要步驟，鼎固在土地選址流程中，恪守中國大陸政府對房地產行業包括相關的證照審核、頒發、核准和監管程序等法規和規範。鼎固內部遵循嚴格的選址原則，以確保土地選址的合理性和符合公司營運發展需求。在進行開發前，我們會進行全面的分析，包括制定詳盡的項目建議書及可行性報告、進行土地環境影響評估、交通環境影響分析、節能評估和社會穩定風險評估等，透過多角度深入的分析，確保開發計劃的合理性。

#### 鼎固選址原則



鼎固在商業和住房項目的設計和管理中，充分考量不同類型顧客的個別需求，其中特別關注長者和殘疾人士的需求，提供無障礙坡道和電梯等設施，以確保長者和殘疾人士的便利和舒適性。我們除了從國外先進的建設經驗中學習，也不斷蒐集住戶和顧客的反饋意見，持續精進我們的建案。商場的部分，為了給顧客最愉悅的購物經驗，我們精心設計不同類型商家間的區塊劃分，同時仔細把關各種影響購物體驗的細節，以燈光為例，我們對商場內不同類型商鋪的燈光制訂個別設計規定，藉此打造出最適合消費者的視覺體驗。



此外，由值班人員負責防火檢查、消防宣傳教育，實行24小時值班制度，為社區居民的安全建構一道堅實的防護網。我們的用心，深獲外界肯定，日月光安全全部被黃浦區安全生產委員會、消防安全專業委員會評為2024年度消防工作先進集體，且日月光安全全部連續6年評選為黃浦區消防工作先進集體。

## 4-2 令人安心的保障

建設產業提供的建築和住宅，直接關係到消費者的生活品質及居住安全。鼎固將產品品質視為企業核心，為了確保高品質的產出，我們堅持嚴格的品質控制標準，重視價值鏈的每個環節。鼎固採用「鏈式」品質管控模式，從設計與開發、施工、驗收及後續的物業服務，以一絲不苟的嚴謹態度把關產品價值鏈的各個細節，確保提供消費者最好、最安全的產品和服務。

### 行銷與標示

鼎固嚴守建案產品銷售及投資性不動產相關法令規範，避免虛假廣告或誤導性宣傳，保障客戶與商戶權益，並建立優質品牌形象達永續經營。

#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

- ✓ 產品資訊標示清楚，銷售前中後與顧客保持良好溝通管道，累積顧客滿意度及提升認同感
- ✓ 結合物業管理實際情況，制定各項物業管理辦法、規章制度、實施細則等，保障公司的營運和發展

##### 潛在負面衝擊

- ✓ 發生產品與服務資訊之標示及行銷傳播違規申訴或裁罰案件，影響訂單及市場聲譽
- ✓ 突發設施設備故障造成客戶固定資產損壞，使公司面臨賠償損失



#### 評量機制

建案銷售流程務實完成內部稽核查證(包含簽約、交屋)、工程驗收工程部確實達成投資性不動產項目應盡之修繕義務，相關單位每月召開管理改善會議、每年執行客戶滿意度調查，做為提升項目品質之參考依據。



#### 管理策略

- ✓ 建案產品資訊銷售合約標示清楚，銷售前中後與顧客保持良好溝通管道，提升顧客滿意度及認同感
- ✓ 投資性不動產租賃業務結合物業管理實際情況，制定各項物業管理辦法、規章制度、實施細則等，保障公司的營運和發展
- ✓ 避免建案產品與投資性不動產租賃之標示及行銷傳播違規申訴或裁罰案件，進而影響業務及市場聲譽
- ✓ 避免突發設施設備故障會造成客戶固定資產損壞，使公司面臨賠償損失



#### 申訴機制

B1物業客服中心視窗、商戶通、物業部部門例會



#### 政策/承諾

鼎固深耕建案銷售與投資性不動產商業服務多年，與客戶建立友善溝通，理解對鼎固產品之需求。建案產品品質不斷升級，以符合市場之期待，投資性不動產項目參照當地物價、物業管理主管機關關於物業管理服務收費的有關規定，並結合市場的變化，調整和更新物業管理的服務項目、服務內容及服務深度



#### 資源

銷售部、工程部、物業部

### 「鏈式」品質管控模式



#### 目 標

##### 短期：

建案產品銷售務實履約、持續優化交屋SOP 流程、投資性不動產租賃業務，理解客戶面臨大環境景氣之挑戰，給予後援，期達永續共榮成長。

##### 中長期：

關注產業發展趨勢，從消費者角度思考，規劃設計(含施工)符合市場需求之產品，投資性不動產租賃品質持續提升，強化租賃業務黏著度，維繫投資性不動產物業價值。



#### 行動計畫

自建案銷售與投資性不動產租賃業務推展，相關行銷文案，建案銷售與投資性不動產租賃合約，符合法規規範，內容公開透明，建案銷售重視客戶交屋之滿意度，投資性不動產租賃業務，強化物業工程管理工作，確保設備安全運轉及消防等安全管理項目，與提高服務管理品質。



#### 目標達成狀況

鼎固透過內部管理規章及三級監理制度之檢視，以期公司產品、服務及作業符合各項法令規定，建案產品銷售近三年並無違規之情事。

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## | 施工品質監控

鼎固的商業模式為將工程委外給工程總承包商，再由工程總承包商分包給小承包商，我們以嚴格的標準挑選合作工程總承包商，並由專業人員組成的總承包商考察小組，對候選承包商進行全面評估和審查。關於鼎固如何進行承包商評估，請詳「4.3 永續夥伴的建構」章節內容。

為了確保承包商遵循本集團的施工安全及衛生規範，我們與所有總承包商簽署以下文件：

### 總承包商考察小組的綜合評估審查

- ✓ 專業資質
- ✓ 往年案例
- ✓ 公司聲譽
- ✓ 合作意向
- ✓ 信用紀錄
- ✓ 安全生產保障

### 總承包商簽署文件

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

在項目建設過程中，鼎固對項目品質進行嚴格評估，範圍包括但不限於建材的種類、規格和性能等各種指標。我們與設計、勘察、建設、監理和施工單位共同進行驗收，確保工程達到標準；在完成驗收後，出具一份「工程品質評估報告」，記錄評估結果和相關資訊，並持續監控項目的潛在風險隱患，調整、優化建築性能。以日月光中心二期工程項目為例，我們集中設置水表間和電表房，確保用水及用電安全。

## | 建案銷售與標示

鼎固提供客觀、清楚且正確的資訊，以保障消費者知情權，遵循《房地產銷售管理辦法》及《中華人民共和國廣告法》等法規，針對建案銷售建立管理流程及合約範本，涵蓋租賃及聯銷等項目，以確保產品資訊準確傳遞給消費者，避免誤導及歧義發生。

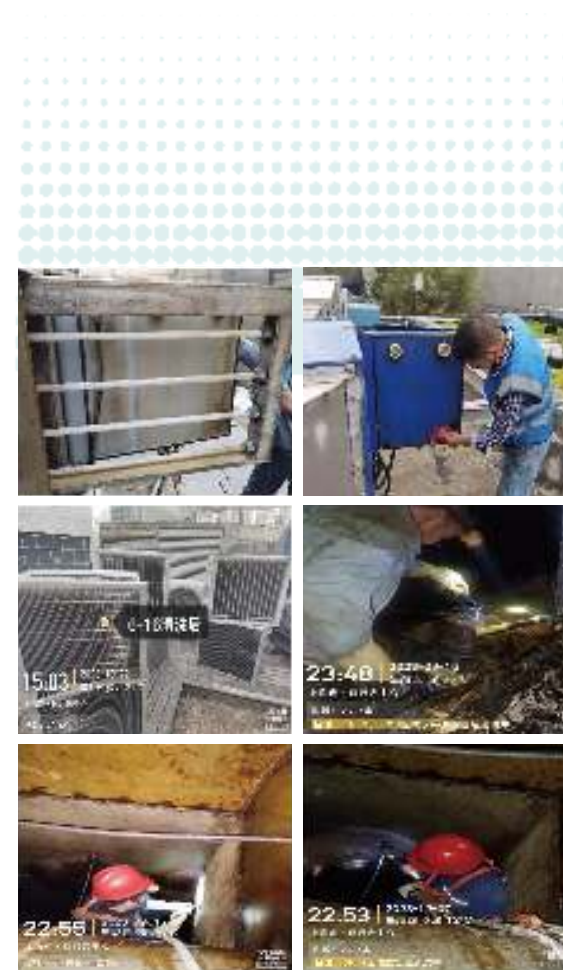
在銷售過程中，鼎固對規劃模型及樣品間嚴格要求，除了提供消費者購屋手冊，使消費者了解各項設備廠商、社區管理辦法，我們同時針對銷售人員及管理團隊進行培訓，確保其理解法律知識及風險。2024年鼎固未有關於產品與服務之資訊與標示相關申訴案件，或經主管機關裁罰未遵循行銷傳播相關法規案件發生。



## | 物業管理與服務

為了提供消費者安心、舒適的居住環境，鼎固為物業服務建立完善的管理工作系統。物業部定期舉辦安全和保潔的培訓，以提升服務人員專業能力和意識，確保人員瞭解最新的安全標準，並重視消防安全。同時，鼎固為保證設備和設施安全運轉，建立工程管理工作，由專業團隊進行設備的定期檢查、保養及維修，並能及時回應消費者的報修需求，提高服務管理效率。

針對物業服務收費標準及精進，鼎固參照當地物價、物業管理主管機關相關規定，並結合市場的變化，調整和更新物業管理的服務項目、服務內容及服務深度，並按照相關的程式調整和更新物業管理服務收費標準，以期提供消費者更完整、滿意的生活品質與居住體驗。



## 4-3 永續夥伴的建構

鼎固深知供應商和承包商對建設品質的重要性，因此與供應商和承包商建立密切、長期的合作及互信關係，除確保其價值觀與我們保持一致，也確保產品品質優良、穩定且可靠。我們施行責任採購制度，精選出具備專業能力、經驗豐富且聲譽卓著的合作夥伴，並與承包商共同推動職業安全健康管理，降低職業安全風險。我們也重視在地採購，支持地方經濟發展，並與當地承包商建立緊密的合作關係，攜手共創價值達到雙贏局面。

### 供應鏈管理

承包商的選擇和有效管理、合同條款的公正、嚴密及完整性是鼎固保證工程品質及科學管理施工工藝的關鍵，同時也是積極的風險管理行為，有助於維持供應鏈穩定。

#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



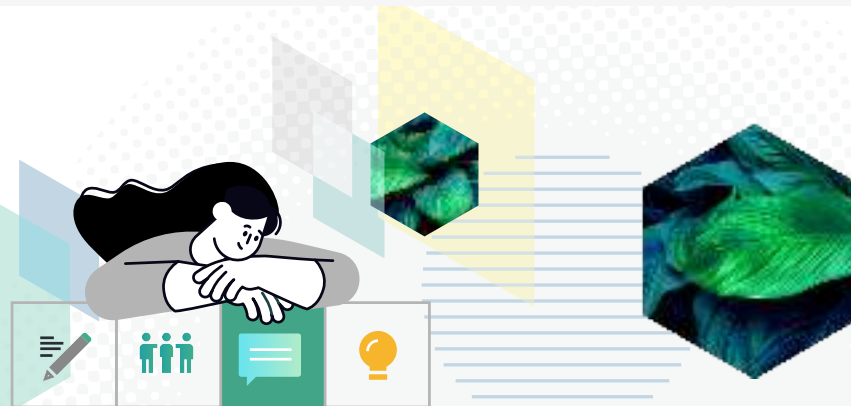
#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

- ✓ 妥善管理價值鏈夥伴之環境、職安、人權等議題，降低因供應鏈管理不當對工程品質及公司形象之衝擊影響。
- ✓ 可靠的供應鏈關係有助於確保供應鏈的穩定與產品能夠準時交付，降低生產中斷的風險，並實現永續發展與合作。

##### 潛在負面衝擊

- ✓ 供應鏈發生環境、職災及人權侵害事件，可能產生負面輿論，進而影響公司聲譽。
- ✓ 若供應鏈中斷可能延誤產品交期而影響客戶滿意度。



#### 管理策略

我們施行責任採購制度，嚴格實施供應商的篩選、評估和管理。在篩選供應商合作夥伴時，除了考慮價格、資格、服務品質、公司規模、社會認知度及口碑這幾個基本考察向度之外，持續推動供應商環境、勞務、人權和社會四個維度的進一步綜合評估。



#### 政策/承諾 責任採購制度。



#### 目標

建立供應商管理制度，並順利召開供應商年度總結大會，嚴格要求高密度外包人力服務供應商（如清潔、保安、工程外包）進行合法用工並寫入合約條款中，以最低化的總成本費用實現整個供應鏈客戶服務的最優化。



#### 資源 採購部、預算控制部員工



#### 目標達成狀況 供應商皆符合公司要求規範



#### 行動計畫

- ✓ 初期供應商選用，係透過價格、資格、規模、服務經驗等維度綜合評估是否納入供應商清單，採購過程及執行過程中由需求部門評估品質是否如預期，續簽前填寫履約評估表作為續用依據，未來更加關注實施項目總包及分包的團隊整體素質
- ✓ 制定對供應商進行重點考察及不定時抽查機制，以獲取供應商的品質體系認證的全面、詳實的資訊。



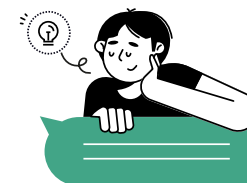
#### 申訴機制 投訴信箱: hotline@sinohorizon.cn



#### 評量機制

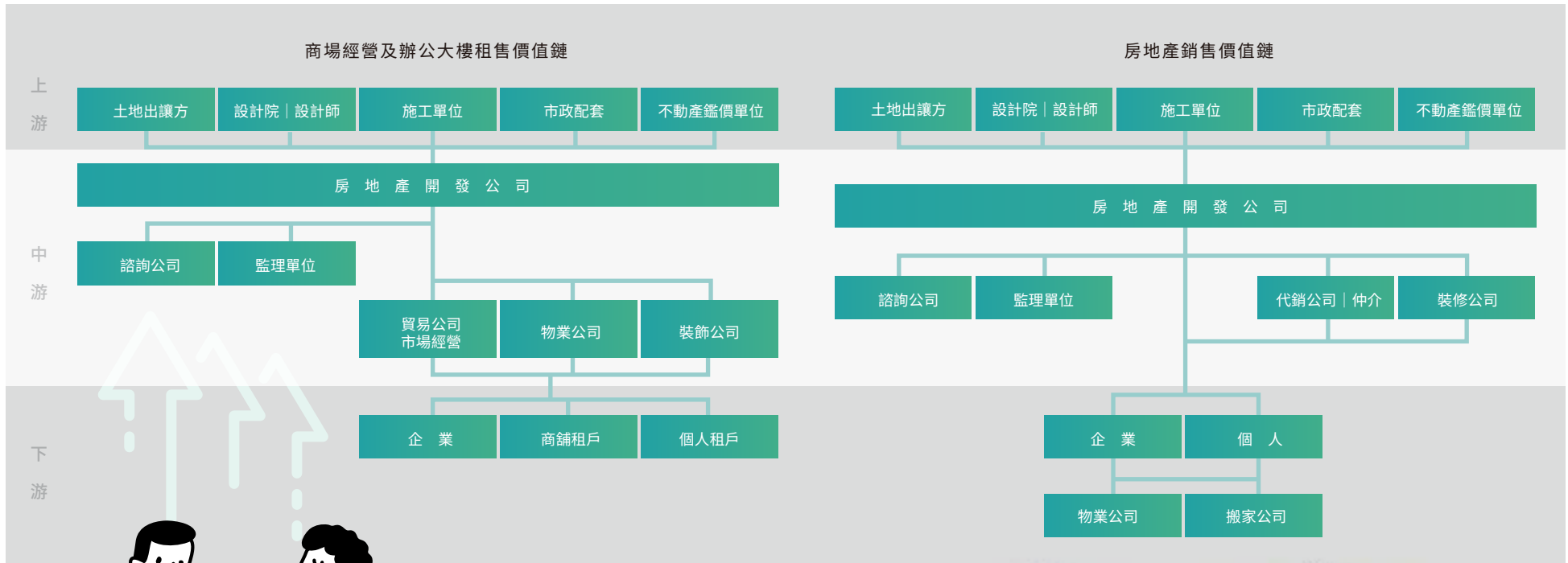
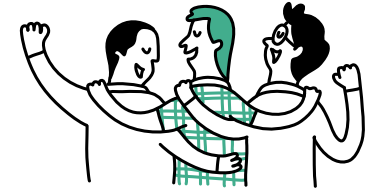
- ✓ 工程類供應商由需求部門預評估，預算控制部進行資格審查。
- ✓ 採購選用，由需求部門依據履約評估表評估。

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係



### | 鼎固價值鏈

鼎固在產業鏈中扮演著協調和整合的角色：在上游建材供應產業，提供所需的建材和資源，在下游，與個人和公司行號合作，提供購屋相關的服務和支援，並與房屋代銷公司、建築監理公司和金融機構等輔助銷售的機構合作，在整個產業鏈中產生相輔相成、相互依存的關係。鼎固與各個產業之間相互合作，確保產品和服務的順利流通，同時在過程中創造價值，實現共贏。鼎固主要產品為商場及辦公大樓之出租、商品房銷售等，其上中下游產業結構略有不同，如下圖所示：



### 供應管理機制

鼎固訂有之供應商和承攬商「供應商管理制度」，明確規範公司在供應商選擇及分級、供應商評估、供應商數據維護、供應商獎懲、供應商關係維護等項目之作法。我們實施責任採購制度，嚴格篩選、評估和管理供應商，不僅考慮價格、資格、服務品質、公司規模、社會知名度和口碑等基本要素，亦重視推動供應商在環境、勞動、人權和社會等四個面向的表現逐步建立可量化和考核的多元評估體系。

### 供應商評估項目

#### 環境評估

- ✓ 是否因違反環保法規接受政府部門處罰
- ✓ 是否制定環境保護政策或採取環保措施

#### 勞務評估

- ✓ 是否因違反勞務法規接受政府部門處罰
- ✓ 是否為員工提供安全防護用品及安全教育訓練
- ✓ 是否制定員工福利計畫

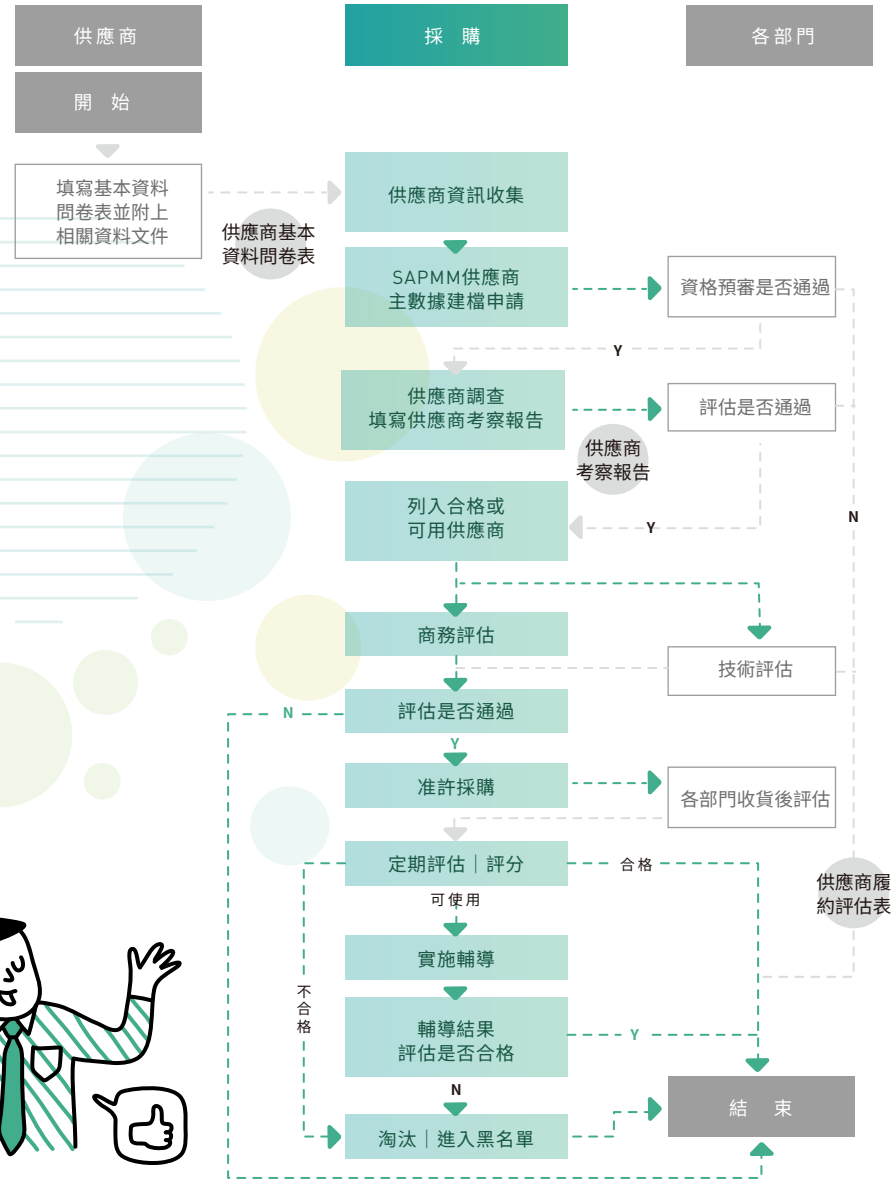
#### 人權評估

- ✓ 是否存在僱傭童工或強迫勞動
- ✓ 是否存在歧視行為，如性別、種族歧視，同工不同酬等

#### 社會評估

- ✓ 是否存在不正當競爭，如賄賂、壟斷、惡性競爭行為等
- ✓ 是否在政府部門、媒體機構受到當地居民的投訴

供應商管理流程



2024供應商合約評鑑結果

級別	合約數	占比
A級   優秀	53	49%
B級   合格	55	51%
C級   可試用	0	0%
D級   不合格	0	0%

鼎固每年對商場及辦公樓之物業管理、設備維護等提供服務之供應商（以下簡稱服務類供應商）合約之履行進行評鑑，由採購部彙總上一年度供應商服務的日常評估、履約評估得分，綜合評定年度供應商合約履行的總評分。根據得分結果，將供應商服務劃分為四個等級（請參考上表）：針對優秀（A級）服務的供應商，可在本公司有新項目時，優先取得合作機會；優秀（A級）和合格（B級）服務的供應商可參加本公司舉辦各項培訓和交流活動，公司並規劃頒發榮譽證書給年終總評得分第一名、第二名供應商以表彰其作為。2024年鼎固服務類供應商未有違反環境及社會相關法規之情事，且其提供的服務經鼎固日常及履約評鑑，49% 被評鑑為優秀（A級），未有供應商服務被評鑑為不符合公司標準的C及D級。

## | 供應商職安衛管理與關懷

鼎固嚴格審核潛在工程承包商，將安全文明施工要求作為強制性要求列入合約當中，且報價書要求單列安全文明施工費用，在日常施工當中積極地與承包商進行溝通與交流，透過定期的例會和不定期的巡查等方式掌握施工安全和品質，並在發現問題後要求承包商第一時間改正。

我們辨識出工程承包商在施工過程中的風險制定管控措施和防範機制，加強對施工風險及項目開發風險的管控。相關風險及應對說明如下：

風險識別	管控措施與防範機制
<b>揚塵、崩塌風險</b> 土方施工、設備拆除等施工過程中產生揚塵、崩塌及路面碎土對周邊造成影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求總承包商嚴格依照施工組織設計粉塵控制措施執行</li> <li>要求總承包商安排專人清潔車輛、臨時道路及市政道路</li> <li>要求總承包商做好地質勘探工作，做好開挖前的加固工作</li> </ul>
<b>高空墜落</b> 高處施工過程中操作不慎導致人員或吊掛等物品從高處墜落的風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求總承包商加強現場安全防護措施建設，安全防護用品使用到位</li> <li>要求總承包商嚴格遵守《建築施工高處作業安全技術規程》及相應施工規範，加強施工人員的安全教育，提高施工人員的安全意識</li> </ul>
<b>坍塌崩塌風險</b> 模板因為支撐力不足、跑模、下沉、排架坍塌、模板結構不符合要求等原因發生模板崩塌的風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求總承包商的模板支撐作業嚴格按照規範及專項施工方案搭設，並使用檢驗合格材料</li> <li>加強監督檢查，編制應急預案</li> </ul>
<b>噪音影響風險</b> 施工噪音對商戶或居民的影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求總承包商儘量避開人流高峰期作業，且做好施工圍擋措施，減少噪音的影響</li> </ul>

我們將承包商的員工視為本集團自己的員工，予以同樣的關懷與幫助。我們在重大節日時於建築現場發放節日禮品或禮品，平時不定期分發飲料、點心等食品，慰問第一線的承包商員工們，同時關注承包商員工的工作表現，並向其負責人推薦表現優秀的員工給予一定的獎勵。



## | 在地採購

鼎固在供應商的選擇上優先考慮本地供應商，以有效促進本地經濟發展，扶持當地企業成長。為提高公司在地採購比例，自2022年起我們在新供應商管理制度中，要求對物料前期選型、供應商選擇方面進行優化及調整，作為包含：

- 1 前期物料選型階段，對物料的生產、品牌、型號等的篩選，優先推薦本地生產或是本地經銷/代理商服務的物料。
- 2 供應商初期篩選階段，開發供應商時，優先尋找本地供應商（生產或是本地經銷/代理商）。
- 3 供應商最終定商階段，綜合評估分析比較價格、稅金、交期、付款方式、售後等條件，出現相同或差距較小時，則優先選用本地供應商（生產或是本地經銷/代理商）。

由於產業性質，鼎固絕大部份的採購行為皆為與工程承包商進行合件，因此以工程承包商來計算當地採購的比例。2024年本公司的在地採購金額占比達97.17%，未來將持續支持在地企業，落實公司的在地採購信念。

單位: 新台幣元

2024總訂單金額	2024外地供應商 訂單金額	外地占比	本地占比
521,464,887.58	14,731,717.12	2.83%	97.17%

## 4-4 一份暖心的服務

鼎固重視客戶對產品及服務的回饋，蒐集住戶、租戶和消費者需求，進行產品與服務的調整及改進，確保產品及服務符合客戶的期望。為提升服務品質，鼎固針對不同客群提供相應的溝通管道和申訴機制，定期進行滿意度調查並追蹤改善。鼎固也重視客戶隱私，嚴格遵守相關法規，確保客戶資訊安全與保密。



### 客戶關係管理

良好的客戶關係可以提升客戶忠誠度和認可度，建立口碑及良好聲譽，為後續經營帶來更多機會；謹慎處理客戶隱私是公司的法律及道德責任，嚴守隱私保護法規及政策，避免因隱私洩露而產生法律風險。

#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

- 良好的客戶服務、售後服務和客戶關懷，可帶來高客戶滿意度，進行增加客戶的品牌忠誠度與黏著度，進而對公司長期的營收及利潤產生穩定的貢獻
- 完善的隱私保護制度，能夠增加客戶及消費者對公司的信心

##### 潛在負面衝擊

- 客戶服務品質不佳造成客戶信任度降低，進而造成客戶流失、影響公司品牌形象及銷售減少
- 資訊洩露、失竊或遺失客戶資料，違反個資相關法規，將使公司面臨罰款和訴訟風險



#### 管理策略

- 鼎固建立暢達的客戶溝通管道，定期統計服務滿意度。我們積極與商家配合，提供貼合社區需求的服務，相關建設營運工作皆緊繞客戶需求，同時持續關注市場上潛在機會。我們針對不同的客戶群建立了相應的客戶交流、申訴處理機制和管道
- 鼎固遵循相關法律及法規，對商業機密和客戶資訊予以安全妥善保存，保障數據與客戶資訊的安全性。鼎固後臺辦公系統的伺服器架設在企業內部，並由專人維護，嚴格控制存取權限，設置多重DLP防護，確保客戶資訊不被洩露，保護在線數據與資訊的安全



#### 政策 / 承諾 顧客隱私保護政策



#### 目 標

- 打造令顧客滿意、賓至如歸的消費體驗，以及高品質的舒適空間
- 無發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要數據之情事



#### 資 源 樓管、客服、商場、資訊部



#### 目標達成狀況

- 2024年上海日月光中心的綜合滿意度為99.30%，其中營運管理滿意度達99.91%；嘉定日月光中心的綜合滿意度為98.13%，其中營運管理滿意度達100.00%
- 2024年本集團無收到關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情事



#### 行動計畫

- 透過各管道培訓，養成一線服務員工高素質的服務語言及技巧，解決顧客和商戶各種要求
- 在商管系統、合約管理系統和SAP系統實施權限管理以保護客戶重要數據



#### 申訴機制

上海日月光中心1樓服務台及 B1F 客服辦公室、嘉定日月光3樓服務台及2樓營業辦公室、公司官網、客服電話、上海市消費者維權聯絡點 | 投訴信箱: hotline@sinohorizon.cn



#### 評量機制

- 定期對商戶和消費者進行滿意度調查
- 定期檢視公司客戶隱私資訊投訴的狀況及數據外洩之情事

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## | 優質顧客服務體驗

鼎固堅持「追求卓越，服務至上」的標準，不斷提升客戶服務水準，提供良好的客戶服務體驗。鼎固主要的客戶包含商戶、消費者以及住戶，為了回應客戶的需求，鼎固針對個別客戶採取行動，定期檢視行動成效，以確保符合客戶的期望。

### 商戶服務

- ✓ 顧客及商戶透過電話、微信或至服務中心進行各類問題的反映及投訴。
- ✓ 搭建在線溝通系統，未來商戶可在線進行各類通知的查閱、水電費查詢及繳納，押金退還等操作。

### 消費者服務

- ✓ 設置無障礙廁所、無障礙通道及育嬰室，增設失物招領、免費借用輪椅及嬰兒推車、急救箱藥品、針線盒與地圖查閱等服務。
- ✓ 重新調整了指引的規範和布局，力求做到無死角全覆蓋，使顧客更便捷尋找所需。

### 住戶服務

- ✓ 社區配套服務設施齊全。
- ✓ 鼎固位於嘉定區的建案透過豐富的植物種類組合與景觀設計進行綠化，為住戶提供賞心悅目的居住環境。
- ✓ 配備專業的物業工程維修、保安和清潔團隊，保障商場及住宅大樓安全、設備正常運行。
- ✓ 遵循物業及設施管理的國際標準，積極運用新技術提升物業管理水平，確保住戶稱心滿意。

## | 商場管理機制

管理項目	管理流程	後續結果及追蹤機制
日常商戶管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商戶進場時，取得「裝修手冊」和「商戶管理手冊」，並學習理解手冊相關管理內容。</li> <li>✓ 樓管及管理人員每日不間斷巡場，並與商戶口頭溝通及每周不定時保持與租戶公司電話聯絡，如發現有違規情況或是問題會給予及時指正及進行勸阻，並依據手冊管理內容視情節重大與否開具整改單、罰單處罰。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 每日與財務部核對罰款繳納情況。</li> <li>✓ 不定時巡場及電聯商戶進行日常溝通。</li> </ul>
環境衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 樓管及管理人員每日不定時巡場發現環境衛生問題及時聯繫租戶及保潔人員整改。</li> <li>✓ 嚴格要求各商戶持證合法經營，證照不齊不得開業。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 每日不定時巡場登記記錄違規事宜並於次日跟進整改情況。</li> <li>✓ 常態化要求各商戶持證經營，過期續辦跟進。</li> </ul>
公共區域管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 樓管、及管理人員每日巡樓時檢查照明以及會產生安全隱患的地方，將這些轉報給物業讓其儘快維修，如問題嚴重的，則暫停該區域的使用，讓保全用一米線圍起，避免非相關人員誤闖。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 隔日與物業溝通維修進度。</li> <li>✓ 回訪目標是否已進行修繕，如無則進行二次報修，持續追蹤結果。</li> </ul>
商戶客訴處理	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商戶至營運物業窗口報修。</li> <li>✓ 商戶電話報修，樓管及客服人員接電後開具維修單。</li> <li>✓ 商戶發公函提出要求。</li> <li>✓ 營運部每日彙總商戶投訴內容並跟進結果。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 每日追蹤物業對於報修項目的修繕進度。</li> <li>✓ 每日回訪商戶告知修理進度並安撫。</li> <li>✓ 商戶公函要求按內容轉給各相關部門後跟進回覆結果。</li> </ul>
消費者申訴處理	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 消費者至總服務台提出要求，由客服人員按要求內容聯繫各層樓管及相關部門處理。</li> <li>✓ 消費者至營運窗口提出要求，由客服人員按內容聯繫各層樓管及相關部門處理。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 由樓管帶至商戶處協調現場解決。</li> <li>✓ 如因商戶自身原因導致無法於現場解決問題，建議消費者透過第三方途徑協調解決。</li> </ul>

## 意見回饋與聆聽

為確保與客戶有效溝通，鼎固建立在線和線下溝通管道，廣納客戶的觀點和建議，提升客戶滿意度，並精進產品和服務以滿足客戶的需求。

### 在線社交平臺



- 為各個項目建立官方微博及微信公眾帳號，於第一時間向消費者、住戶、商戶傳遞最新的項目新聞、活動介紹以及建案的介紹，及時與消費者以及業主商戶進行溝通，並傾聽意見和回饋。

### 線下溝通



- 設立服務台，集中解決顧客在商場遇到的問題。
- 【上海日月光】在各層設立工商投訴信箱，由工商管理部門協調監督經營者的行為，確保消費者權益。
- 【上海日月光】每年重大節日前後不定期組織茶會，邀請商戶負責人參與互動。
- 【上海日月光】聯合所在的街道，與客戶進行分享談話，瞭解租戶的需求。

鼎固將商戶的投訴和建議分類為「公共環境衛生類」、「商鋪環境衛生類」、「商鋪硬體設施設備類」、「商鋪之間糾紛類」和其他五大類。針對不同的投訴類型，我們制定具體處理流程與處理時長上限，每一起案件的具體解決過程均會詳細記錄在冊。

2024年上海日月光中心商場共收到商戶投訴149起，所有投訴均獲得妥善處理，具體數量、申訴內容及因應措施如下：

商戶申訴案件類別	主要申訴內容	本年度申訴案件總數量	平均處理所需時間	後續相應的防範措施
公共環境衛生	· 噪音 · 空調溫度	31	36小時	報物業工程查看，營運安撫商戶及顧客
商鋪環境衛生	· 公共區域異味	28	2小時	報物業工程查看，營運安撫商戶
商鋪硬體設施設備	· 日月光內地鐵站標識不清 · 車庫新刷油漆未貼警示標誌 · 漏水 · 公共區域照明	88	12小時	報物業工程查看，營運安撫商戶及顧客
其他	· 其他申訴內容	2	2小時	營運部牽頭，投訴內容涉及的相關部門配合

針對消費者申訴（如產品衛生、服務態度、消費糾紛和商場環境等），鼎固消費者服務部門負責協助其與商戶或相關負責部門溝通協商解決，事後積極檢討營運管理中存在的疏失和問題。



### | 租戶滿意度調查

為持續提升服務水準，我們每年定期向租戶發放滿意度調查問卷，調查項目分為營運管理、物業服務、物業保安、物業保潔、推廣服務五大面向，以5級滿意度進行問卷設計，並統計出「非常滿意」和「滿意」的商戶占所有填答商戶的百分比及各面向滿意度，據此設立各項改善方案。

2024年上海日月光中心的綜合滿意度為99.30%，其中營運管理達99.91%的滿意度；嘉定日月光中心的綜合滿意度為98.13%，其中營運管理滿意度達到100%。我們將維持住戶滿意面向的品質，並虛心接受意見，討論改善方案及持續追蹤執行狀況。未來我們將根據商場需要「養」的理念，穩步提升鼎固上海及嘉定日月光中心的物業和推廣服務水準，貼合社區需求，為客戶管理注入創新的能量。

### | 顧客隱私保護

鼎固高度重視客戶隱私，針對現有流程、安全管制和資訊安全設備等進行嚴密防護和持續管理。我們絕不揭露客戶的個人機密資料，除非經過客戶合法同意或根據其他主管機關合法正式的程序要求。涉密和涉及私人資訊的數據僅限於項目負責人員使用，非相關人員無權存取。同時，鼎固為第一線服務員工提供隱私保護培訓，提升員工對隱私保護議題的認知。截至2024年，鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情況。

營運據點	滿意度調查面向					綜合滿意度
	營運管理	物業服務	物業保安	物業保潔	推廣服務	
上海日月光中心	99.91%	98.71%	100%	99.15%	98.74%	99.30%
嘉定日月光中心	100%	99.11%	97.78%	95.85%	97.91%	98.13%

### | 個人資料管理流程



### | 資訊管理機制



# 和諧 攜手共進

## Quality

響應國際永續發展趨勢與連結聯合國永續發展目標(SDGs)指標，鼎固致力成為積極回饋社會的實踐者，與營運所在地之區域共榮成長並關注公益發展。



## Key Performance Highlights

### 重點績效



2024

#### 文化即生活

鼎固作為在地綜合商業體，擅長將藝術、美學、生活品味融入各式活動以富有教育意涵的型式，推廣並支持文化發展

2024

上海日月光中心持續多元具創意的活動企劃，與社區共好，重視提升社會文化價值

2024

全年共計完成活動**46**場，將商業活動與社區共榮結合，有效提升社區參與度



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



鼎固秉持「取之於社會·用之於社會」的理念，以鼎固商場為出發點，積極推動在地社區營造，以落實企業社會責任。2024年持續規劃多元的在地關係經營與傳統文化推廣活動，善用自身影響力，希望藉由實際行動，帶給社會積極正面的能量。我們聚焦於「社區共榮發展」，目標為實現社會進步及經濟成長繁榮的永續願景，透過各式專案發起，與社會良性溝通，深化企業與大眾的連結，打造永續城市發展基石。

## 社區貢獻與參與

鼎固營運據點「上海日月光中心」為社區重要凝聚點，提供安全、多元的生活場域，藉自身影響力推廣美學、教育、文化活動，強化社區互動連結，成為元素豐富而充滿活力的城市核心。

### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

與當地社區有良好溝通，並協助提升社區社會經濟基礎設施或扶助社會弱勢族群；以商場作為實踐推廣多元文化與促進區域共好的基地，善用軌道經濟帶來之豐沛人流量，以擴散正面影響。

##### 潛在負面衝擊

營運活動如不經常當地社區友善溝通，且未透過公益活動與社會建立良好關係，營運活動可能因此不受當地社區支持，且若社會弱勢族群缺乏企業資金及關懷，可能造成長期社會結構性問題，進而衍生社會問題。



#### 管理策略

鼎固立基於核心本業，視「社會共榮」為長期追求的願景及責任，透過營業據點規劃並舉辦多元的主題式活動，並關注永續公益趨勢，實踐更貼近社會與趨勢的永續作為。



#### 資 源 營業據點活動規劃



#### 目 標

與社區共榮共好，透過規劃多樣化之藝文與公益活動，發揮社會影響力。



#### 目標達成狀況

上海日月光中心持續達成多項主題式活動，豐沛區域文化能量



#### 行動計畫

以上海日月光中心為據點，重視周邊社區居民實際需求，規劃文化、區域友善之公益活動



#### 申訴機制

專案部電話：021-64332999#8906



#### 評量機制

- ✓ 落實資源投入與成果產出等資訊追蹤
- ✓ 利用公眾平台及滿意度調查蒐集會員或是消費者意見

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## 5-1 文化推廣與社區共好

鼎固上海日月光中心為結合商辦、住宅、商場的指標性場域，呼應聯合國的17項SDGs永續目標中的第三項「提升健康與生活福祉」及第十一項「促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性」。為發揮營業據點的社會影響力，鼎固在2024年持續以上海日月光中心推展各項活動，重視社區營造的永續意義，並與社會居民共同創造生活福祉。

### 貼近青年關注趨勢、寵物友好

2024年第二季度，鼎固洞悉寵物友好已成為上海年輕人追求時髦生活的新趨勢，徐家匯改造區煥新開業期間，策劃並開展「心花路放路人節」寵物友好主題活動，通過室內外設置活潑靈動的打卡裝置及寵物友好設施，將「寵物友好」、「綠色可持續」、「運動生活」理念傳遞給消費者。

在端午小長假期間策劃部結合寵物友好主題，開展了「沒帶插座音樂會」、「小狗有禮啦」變裝派對、「毛孩子運動會」、「好狗狗巡邏隊」等系列活動，以萌寵主題切入端午節檔期，打造獨特的話題角度。同時現場組織了萌寵家庭到場比賽互動，吸引眾多顧客共同參與拍照打卡。

### 弘揚傳統文化

2024年中秋節檔期，上海日月光中心圍繞熱門非物質文化遺產開展了「日月光耀·今朝有戲」系列活動。首先在中秋佳節打造了專屬古風市集「月光寶集」，現場以竹藝打造出全套市集攤位以及美術陳列造景，並開展了古裝巡遊、劇本殺集章打卡等豐富的互動活動。在延續市集活動的同時，十一黃金周又加入了古風舞蹈表演、打卡坐轎子等互動內容。現場的各類互動打卡活動尤其受到歡迎。



### 戶外佳節市集

上海日月光中心進入雙旦檔期，策劃「絨冬奇境」與「靈蛇獻瑞」兩檔活動。為了提升一樓中庭花園的節日氛圍及夜間亮化，增加冬季的室外客流，策劃部在一樓中庭草地上搭建了溫暖的小木屋，現場同時設置了蛇年生肖「煙火千年」主題的IP形象白娘子與小青的節日造景。室內外市集上熱紅酒、各類年貨、花燈售賣，節日氛圍濃郁，吸引來自國內外的消費者拍照打卡。

雙旦期間在B2中庭打造了專屬舞臺，為顧客帶來了聖誕夜以及跨年兩檔晚會和主題巡遊以及藝術季系列演出。演出特邀「小鄧麗君」呂雅芬、國家一級越劇演員趙志剛等一眾名家。

### 重視親子互動

除了每個季度的主題活動之外，鼎固還在2024下半年引入了親子社群活動，透過專業機構招募親子顧客來到上海日月光中心，以豐富的表演、手工、互動活動服務現有的場內客群，同時對外吸收更多親子家庭培養到日月光的消費習慣。2024年共計落地7場親子活動，平均每場親子社群活動吸引150人到場。

### 配合在地城市文化發展規劃相關活動

2024年鼎固上海日月光中心主動與在地主管機關、黃浦區人民政府台灣事務辦公室等機構合作，引入如：打浦橋街道組織的健康公益風尚節、學雷鋒日等活動、兩岸青年聘職通車黃浦站，及健康養寵智慧城市主題活動等，同時強化與在地政府的合作關係。



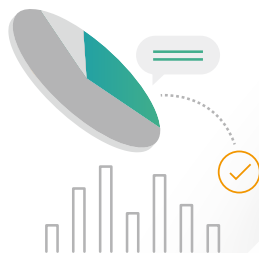
# 人才 Talent 重視多元培育

我們尊重勞工權利，致力於營造安全、衛生、健康之工作環境，使其擁有體面工作，並做到同工同酬，貢獻聯合國永續發展目標3「良好健康與福祉」、目標8「體面工作和經濟增長」。



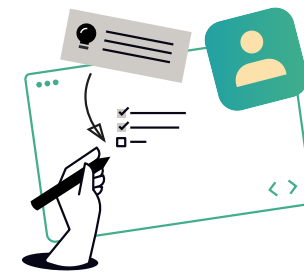
# Key Performance Highlights

## 重點績效



2024

提供多元化員工教育訓練  
鼎固上海及重慶共有 **481** 人次參加各類教育訓練  
教育訓練的總時數達 **1608.6** 小時  
較2023年教育訓練總投入時數同比增長 **23.85%**  
教育訓練總投入為新臺幣 **87,779** 元



2024

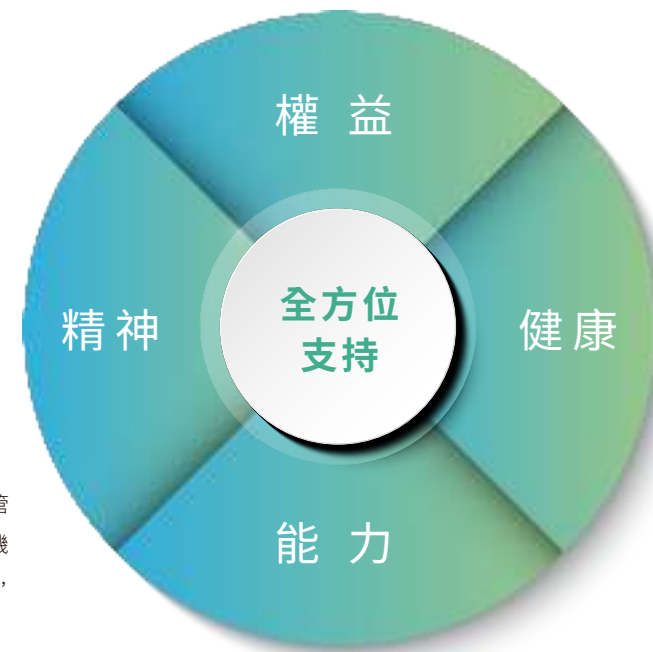
員工酬勞金額達新臺幣 **14,331** 仟元

2024

鼎固職業傷害事件數為 **0**

2024

鼎固共 **174** 人參加健康檢查，健康檢查總花費為新臺幣 **596,948** 元



永續經營的關鍵是「人才」，鼎固透過權益、健康、能力及精神四個面向支持員工——提供具競爭力之薪酬及福利，以及暢達的員工溝通管道，吸引人才並保障員工權益；保障工作環境之安全，並提供多項健康促進活動，確保員工人身安全及身心健康；提供持續發展和培訓的機會，幫助員工不斷成長並激勵員工創新，賦予員工更具競爭力的工作能力；建立積極的工作氛圍和企業文化，給予員工工作意義及使命感，提升工作認同。

## 6-1 永續人才養成哲學



### 勞雇關係

鼎固相信，建立開放、透明而良好的企業文化是永續人才養成的基石。我們承諾遵守國際人權標準，確保薪酬、福利、員工溝通等多項機制明確而暢通，使員工感受到被尊重，並進一步吸引更多優秀人才加入鼎固。

#### | 管 | 理 | 方 | 針 |



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

穩固的勞雇關係可提高員工對公司的認同感以及參與度，員工感受到公司重視他們的權益及福利，也能使員工滿意度及忠誠度提升，進而增加其工作效率，促使人才留任公司長遠發展。

##### 潛在負面衝擊

勞雇雙方若無暢通的溝通管道、未能及時注意員工身心健康狀態、忽視員工權益，可能導致高離職率，影響公司營運穩定性及生產效率，負面消息也可能使公司聲譽受損。



#### 管理策略

- 生活友善：提供豐富的資源協助員工保持工作與生活的平衡
- 工作友善：確保員工獲得公平且合理的薪酬福利
- 對待友善：營造組織內部多元共融的文化



#### 政策 / 承諾

鼎固建立之《招聘管理辦法》、《績效考核管理辦法》、《培訓管理辦法》



#### 目 標

- 協助員工追求自我及職涯成長，激發正面創造力，充分發揮組織合作效能。
- 組織架構設置滿足公司業務發展需要，人員配置符合業務需求以及支援公司中期發展要求。



#### 資 源

- 人力資源部培訓組、相關外部培訓機構、員工自組社團。
- 人力資源根據年資、職位、職務等規劃適當的培訓課程，並與外部機構合作設計專業進修內容。提供資源供員工規劃自主性社團，益於身心健康發展及跨部門互動，增進內部向心力。



#### 目標達成狀況

- 2024年度招聘達成率90%；人均培訓時數7小時。
- 上海 | 2024年度招聘達成率94%；人均培訓時數5.15小時。
- 重慶 | 2024年度招聘達成率100%；人均培訓時數8小時。



#### 行動計畫

- 定期根據公司業務情況審視組織架構情況。
- 根據業務需求開展人才盤點工作。
- 根據盤點結果進行人員的調整和培訓工作。
- 根據績效考核結果進行員工的獎懲與晉升。



#### 申訴機制

權責單位 | 人力資源部  
電話 | 021-64332999



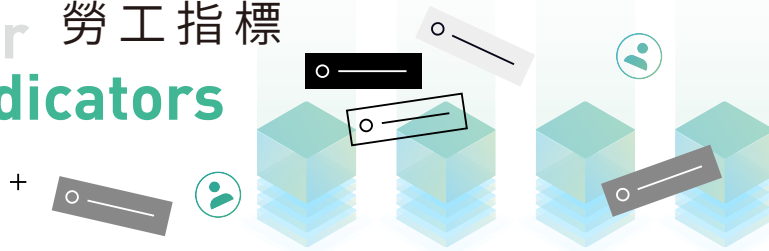
#### 評量機制

公司年度績效考核結果評估

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係



# Labor 勞工指標 Indicators



截止至2024年底，鼎固員工總計260名，100%員工為全職員工。此外，鼎固2024年招聘29名新進員工，新進員工比例達11.15%；離職員工比例則為13.08%。鼎固經常使用之非員工工作者包含清潔、保安、物業等委外人員，2024年上海地區非員工工作者524人，重慶地區非員工工作者32人，台灣地區非員工工作者44人，因承包商派遣人員為輪班制度，因此人數較鼎固員工多。

年份	類別	新進人員					離職人員				
		男	女	新進總數	該類別比例	新進率	男	女	離職總數	該類別比例	離職率
2022	30歲以下	3	3	6	26.09%	7.90%	3	3	6	18.75%	11.00%
	30-50歲	10	5	15	65.22%		8	14	22	68.75%	
	50歲以上	2	0	2	8.70%		4	0	4	12.50%	
2023	30歲以下	4	7	11	18.33%	23.17%	5	7	12	12.77%	36.29%
	30-50歲	26	21	47	78.33%		42	30	72	76.60%	
	50歲以上	2	0	2	3.34%		10	0	10	10.64%	
2024	30歲以下	0	2	2	6.90%	11.15%	1	4	5	14.71%	13.08%
	30-50歲	13	12	25	86.21%		12	10	22	64.71%	
	50歲以上	2	0	2	6.90%		6	1	7	20.59%	

註1：新進員工之比例=2024年新進員工人數/2024年底總員工人數  
註2：離職員工之比例=2024年離職員工人數/2024年底總員工人數

年份	區域	正職	臨時	無時數保證	合計
		2022	上海	268	-
	重慶	23	-	-	23
	合計	291	-	-	291
2023	上海	237	-	-	237
	重慶	22	-	-	22
	合計	259	-	-	259
2024	上海	230	-	-	230
	重慶	22	-	-	22
	台北	8	-	-	8
	合計	260	-	-	260

· 2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室人數，但不溯及既往

年份	項目	類別	男性	女性	合計
2022	勞雇類型	全職	155	136	291
		兼職	-	-	-
	勞雇合約	正職	155	136	291
		臨時	-	-	-
	無時數保證	-	-	-	
	合計	155	136	291	
2023	勞雇類型	全職	119	118	237
		兼職	13	9	22
	勞雇合約	正職	119	118	237
		臨時	-	-	-
	無時數保證	-	-	-	
	合計	132	127	259	
2024	勞雇類型	全職	128	132	260
		兼職	-	-	-
	勞雇合約	正職	128	132	260
		臨時	-	-	-
	無時數保證	-	-	-	
	合計	128	132	260	

2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室人數，但不溯及既往

## 人權保障

人權的維護不僅是道德義務，也是企業永續經營的重要條件。鼎固將人權納入企業使命及策略中，確保業務活動符合人權標準，產品或服務的生產過程不侵犯勞工權益、不涉及兒童勞動和人口販運等違反人權之行為。我們也要求我們的供應商夥伴，共同遵守人權標準，同時透明地向我們的利害關係人揭露人權評估執行結果及行動，善盡企業監督及管理責任。

國家法規 + 國際勞動原則

鼎固人力資源管理體系

### | 人權政策

鼎固認同並支持《聯合國世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》第一與第二條原則、《聯合國企業與人權指導原則》之保護、尊重及補救三原則、國際勞工組織《工作基本原則與權利宣言》之國際人權規範，據此訂有「鼎固控股人權政策」，內容包含重視多元公平職場、提供安全健康工作環境、落實工時限度及薪資保障等人權議題，範圍涵蓋鼎固全體員工及合作夥伴。鼎固承諾尊重勞工權益，包含確保職場環境安全而健康，使所有員工皆有透明而公平的發展及培育機會，落實職場的性別平權。以建立一個多元包容、無歧視騷擾、工作機會均等的友善職場為目標。

### | 人權政策之落實

鼎固為持續實踐及優化人權治理，協助營業過程之人權維護工作隨著營運發展趨勢持續進步，對於管理面產生正面循環及回饋，採取以下管理原則：

#### 宣導與教育訓練

本公司對內、對外持續宣導鼎固的人權政策，並對公司內部決策者與管理者、員工，及供應商/承攬商進行人權教育訓練，以帶動並提升對人權議題的關心及重視。鼎固將人權承諾教育訓練納入入職訓練，針對於人權相關議題如性騷擾防治、勞動人權、工作培訓與升遷等勞動權益，以期落實保障職場人權，每年辦理相關課程，2024年上海共19人次完成教育訓練。

### | 人權議題申訴與補救機制

鼎固致力於保障勞工權益，確保職場環境安全健康，並為所有員工提供透明而公平的發展及培育機會，同時落實職場的性別平權。為保護員工人權免受侵犯或負面影響，鼎固確保員工有權就可能侵犯人權之行為進行申訴、通報或投訴，並對侵犯人權或產生負面影響之行為給予補救。

向鼎固提起申訴、通報或投訴的管道包含員工申訴專線、性騷擾防治專線、人力資源信箱、總經理信箱、商業行為與道德遵循舉報系統。鼎固在處理申訴、通報或投訴時，著重於建立公平、公正受理申訴事件、可受信任之機制，使鼎固員工及其合法代表、協力廠商公正人事或單位參與，並保持與申訴、通報或投訴者進行順暢溝通及對話。

鼎固就侵犯人權之申訴、通報或投訴事件將依程序規定展開調查。一旦調查結果顯示確實有違反人權保障情形，本公司將懲處加害人、對被害人進行合適輔導，同時在政策及程

#### 人權盡職調查與回饋機制

本公司定期進行人權盡職調查，以評估人權風險及潛在影響。如於人權盡職調查發現有人權風險、潛在影響或違反人權事宜，會分別對之採取減緩措施或補救措施。鼎固透過人權盡職調查所評估及鑑別出的人權風險、潛在影響或違反人權事件，以及人權治理工作的實施成效，將定期討論與人權政策、人權管理規章或程式，促進人權保障工作之執行更加完善。

序上採取必要改善措施以防範未來發生同樣情形，且提供權利受侵害者有效之救濟或補償。鼎固承諾保護提出申訴、通報或投訴者之個人資料或隱私，避免其遭受報復或不公平之對待。

#### 申訴管道：

員工申訴專線   hotline@sinohorizon.cn	稽核部
性騷擾防治專線   hotline@sinohorizon.cn	稽核部
人力資源信箱   SH.HR@sinohorizon.cn	人力資源部
總經理信箱   ir@sinohorizon.cn	總經理室
商業行為與道德遵循舉報系統   hotline@sinohorizon.cn	稽核部

## | 職場多元與性別平等

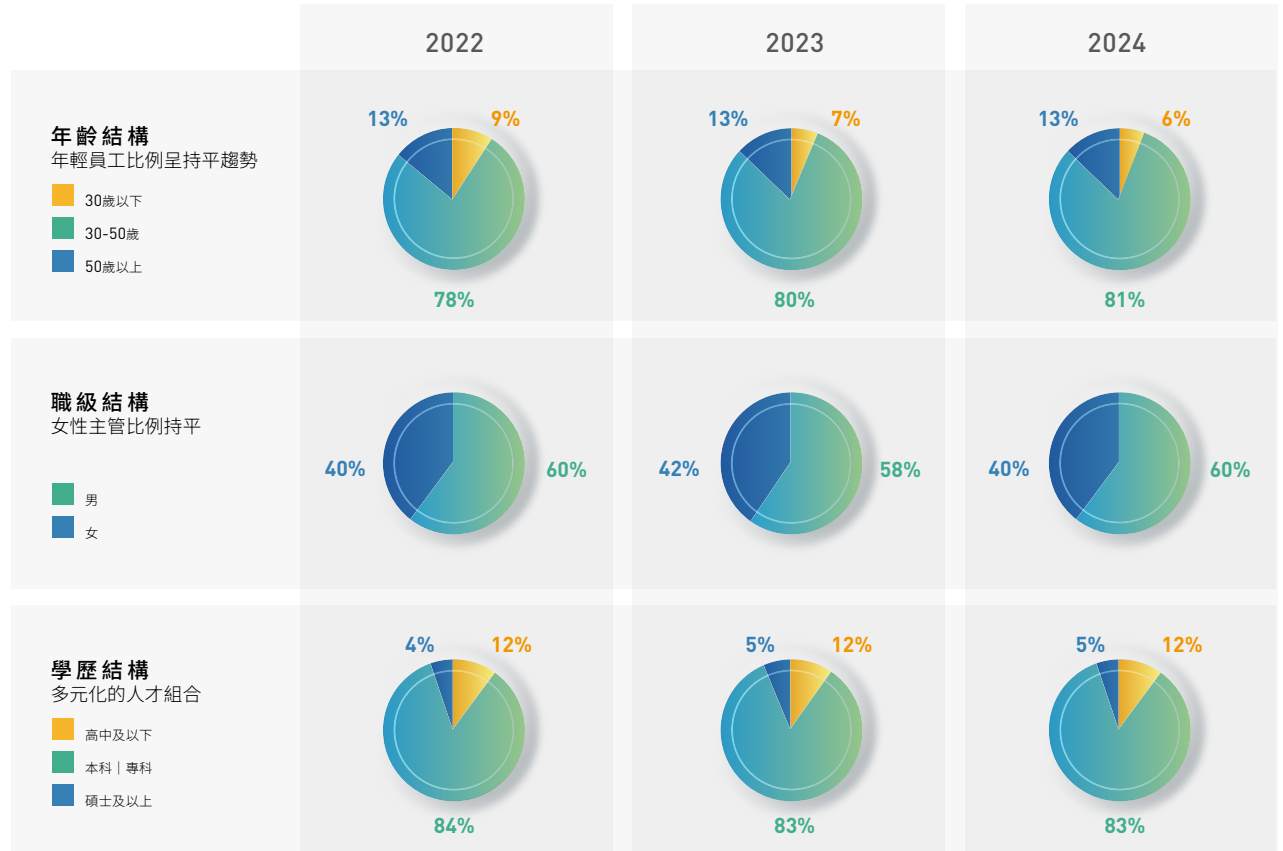
職場性別平等多元共融對企業具有重要意義，除了能夠體現企業的社會責任和價值觀外，也有助於提升工作滿意度並吸引更多人才加入公司。鼎固確保員工在組織內擁有平等的發展機會，建構一個機會均等、有尊嚴、安全、平等、免於歧視與騷擾之工作環境，兼具多樣性與包容性的職場，得以展現不同的聲音、思維與創意。

鼎固在招募制度中，嚴禁性別限制（特殊職務除外），以面試者與職缺匹配度為判斷標準，同時積極配合當地政府對身心障礙者的鼓勵就業政策，2024年，鼎固員工性別比例為1.03:1。同時，鼎固且致力於實現員工背景和族群多元化的追求，本年度我們聘用身心障礙員工共2人，並聘用少數族群的員工共5人。所有員工按職級分類，共有主管90人，非主管170人，其中主管職中男性有54人，女性有36人，女性主管比例約40.0%。以學歷分類，高中以下學歷比例約11.9%，本科及專科學歷約82.7%，具碩士級以上學歷5.4%。



### 員工多元化狀況

年度	2022		2023		2024	
員工類型	身心障礙	少數族群	身心障礙	少數族群	身心障礙	少數族群
男	1	2	1	2	2	3
女	1	2	1	1	0	2
合計	2	4	2	3	2	5



## | 薪酬制度

鼎固提供具競爭力的薪酬，確保能吸引並留住優秀人才。我們的薪酬結構包括固定工資、彈性福利、獎金以及加班費等。固定工資部分，我們遵循地方政府的相關規定，並參照公司與員工的約定標準來執行；彈性福利部份則包含法定福利項目及公司為員工提供的其他補充福利項目；獎金部分，我們根據公司的經營狀況、員工的績效考核成績和貢獻度來決定發放額度。此外，公司每年進行年度薪酬回顧，以評估個人和組織的績效，及其在人力市場中的競爭力，從而提供並調整員工的薪酬水準，以保持公司的市場競爭力；2024年員工酬勞金額達新台幣14,331仟元。

## | 性別薪酬平等

薪酬平等是建立一個公平正義的組織的基石，鼎固透過定期的薪酬審查和分析，確保員工在同等工作貢獻下獲得公平且平等的薪酬待遇，除了營造具競爭力的職場環境外，也促進性別平等及多元化。2024年，鼎固在上海的男性標準起薪與當地最低工資比為2.23，女性則為1.52；重慶地區男性標準起薪與當地最低工資比為2.58，女性則為2.37，台北地區男性標準起薪與當地最低工資比為3.64，女性則為1.57。

鼎固不因性別而在同職級員工薪資上有所差異。由於鼎固行業特性，男性偏重技能類崗位（如物業技工等），女性偏重文員等輔助崗位，又由於在工程現場男性員工的比例較高，工程現場的主管也以男性為主，導致男性整體薪資較女性高。鼎固將持續關注性別薪酬差距等相關議題，以履行企業的社會責任。

員工的標準起薪與當地最低工資比率

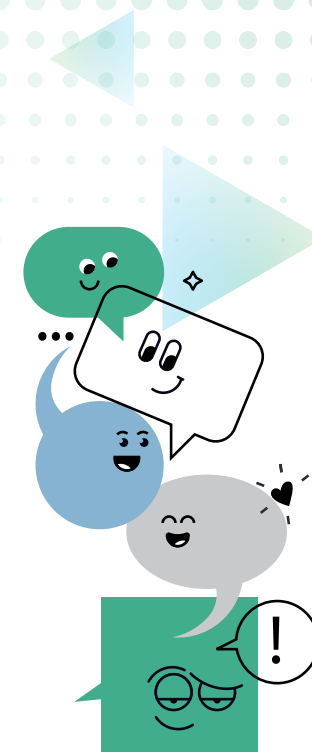
年度	地區	男性	女性
2022	上海	1.93	1.58
	重慶	3.00	2.76
2023	上海	1.86	1.52
	重慶	2.76	2.67
2024	上海	2.23	1.52
	重慶	2.58	2.37
	台北	3.64	1.57

註：2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室資訊，但不溯及既往

上海地區主管及非主管職的男女薪資比率 | 基本薪資及獎酬

年度	年度	基本薪資	基本薪資及獎酬
2022	主管	1.28	1.29
	非主管	1.29	1.43
2023	主管	1.21	1.28
	非主管	1.04	1.14
2024	主管	1.29	1.32
	非主管	0.94	0.97

註1：男女薪資比率=男性平均薪資 | 女性平均薪資。註2：2022~2024年因重慶及台北據點進行組織改組，故僅揭露上海地區數據



## | 員工福利

鼎固規劃良好的福利制度，以及開放且舒適的工作環境，讓公司成為員工有力的後盾。鼎固提供正職員工多項福利，除結婚禮金、生育禮金、生日禮券等固定補助金外，我們也提供公司內部的社團補助金，讓同仁能夠籌辦活動，促進身心健康並增進員工間的情誼。2024年度共有3名同仁結婚禮金，禮金金額共計新台幣14,254元。

2024年度上海地區有2位男性及0位女性員工申請育嬰假，其中1位於當年度應復職且實際復職，復職率為100%；重慶地區有2位女性員工和2位男性員工申請育嬰假，該兩名員工皆於當年度應復職且實際復職，復職率為100%。台灣地區未有員工申請育嬰假。

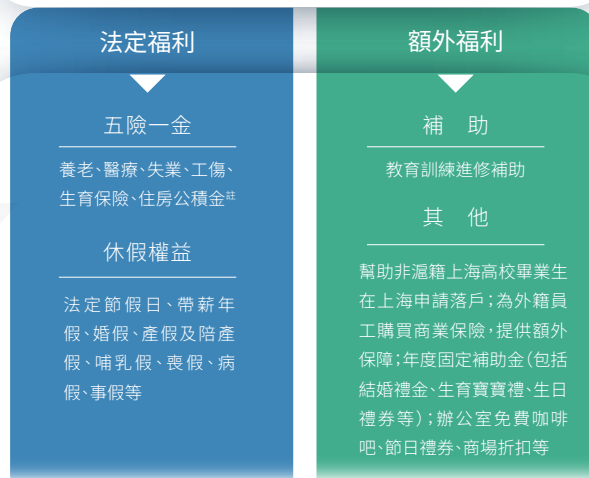
### 鼎固育嬰假使用狀況

分類	男	女	合計
享有育嬰假員工數	4	2	6
於當年度實際使用育嬰留停員工數	4	2	6
當年度應復職員工數	3	2	5
當年度實際復職員工數	3	2	5
復職率(%)	100%	100%	100%
於前年度實際復職員工數	1	4	5
於前年度復職後12個月仍在職的員工數	0	4	4
留任率(%)	0%	100%	80%

註：1. 復職率計算 = (當年度實際復職員工數 / 當年度應復職員工數) x 100

2. 留任率計算 = (前年度復職後12個月仍在職的員工數 / 前年度實際復職員工數) x 100

## 我們的福利



註：關於鼎固之退休制度與實施狀況，請詳2024年年報p.39

## | 員工溝通

確保員工溝通管道透明及暢通，是促進組織內部合作和有效運作的關鍵。鼎固管理團隊重視訊息的流通和共用，線上溝通以數位平台為主，如內部通訊軟體、官方平台、社交軟體；線下溝通則有部門組內會議、跨部門小組會議、團體訓練活動或工作坊、讀書會等，提供員工開放且即時的意見回饋管道，管理層亦定期與員工交流，傾聽員工的需求和意見。如此一來，不僅能提升員工參與感及工作效率，也能促進同仁在不同專業間找到共同價值，促進內部的互信和共識。

### 線上溝通管道

- 總經理信箱
- 公開資訊平臺，例如官網、官方微信、官方微博等
- 集團即時通訊工具

### 線下溝通管道

- 團隊訓練活動或工作坊
- 管理層走訪
- 組內或跨部門工作會議
- 讀書會



## 6-2 人才培育及發展

完善的人才培育及發展制度，是確保企業永續經營的重要策略之一。為促進員工的成長和專業發展，鼎固提供良好的培訓和進修機會，包括內部培訓、專業機構課程、論壇及大型會議活動等，幫助員工提升技能、拓展知識和瞭解行業趨勢，使其更有能力應對挑戰和貢獻於企業的成長，培養自我成就感；鼎固亦建構完善的晉升考核制度，使員工能夠掌握工作表現，搭配人才儲備計畫，發掘關鍵人才以應組職永續發展策略。



提升員工  
核心專業能力



提升員工  
自主學習能力



提升員工  
垂直及橫向  
溝通能力



提升企業  
營運效率

### 員工教育訓練

鼎固根據員工不同職業生涯階段及職務能力需求，以「入職」、「專業能力培訓」、「管理能力培訓」及「員工自主學習」四大方面設計各項教育訓練。透過需求分析，我們因應不同職務及職位內容設計課程，確保同仁能夠實際在工作上運用所學，進而促進員工對企業文化的認同以及提供工作滿意度。

鼎固的培訓方式多元並行，包含現場培訓、線上學習、專業認證、跨部門項目等，滿足不同同仁的學習風格和需求。最重要的是，我們倡導持續學習的文化，鼓勵同仁主動追求新知識和學習技能，透過豐富的課程資源以及日常工作中組

織的內部分享及交流，激勵員工保持進取心和求知慾，帶動企業創新發展。

2024年，鼎固上海及重慶共有481人次參加各類教育訓練，教育訓練總時數達1,608.6小時，教育訓練總投入金額為新台幣87,779元。以地區劃分，上海地區共有416人次參與培訓，時數達1,183.9小時，教育訓練經費為新台幣59,815元；重慶地區共有65人次參與培訓，時數達424.7小時，教育訓練經費為新台幣27,964元。以訓練類型劃分，鼎固上海及重慶新進人員訓練共計98.5小時，管理能力教育訓練共計149.3小時，專業訓練及其他教育訓練共計1,360.8小時。



2024年員工訓練總時數統計

地區	性別		職務		合計
	男性	女性	主管	非主管	
總受訓時數 (小時)	595.3	1,013.3	564.1	1,044.5	1,608.6
總人次 (人)	255	226	226	255	481
每人平均時數 (小時)	2.33	4.48	2.50	4.10	3.34

培訓類別	培訓意義	培訓對象	培訓內容	重慶 時數	上海 時數	時數 總計
新進員工 入職培訓	透過企業文化、公司規章制度、企業社會責任建設等方面的培訓，幫助新進員工更快更好地融入鼎固，適應在鼎固的工作與生活	所有新員工	包括企業文化、公司規章制度、財務與資訊制度以及企業社會責任等相關說明和規範制度	32	66.5	98.5
管理能力 教育訓練	提升各層級管理人員之管理技巧，增進組織縱向及橫向溝通效率	全體員工	包括與領導力、決策力、團隊建設相關的管理能力培訓	0	149.3	149.3
專業在職 教育訓練	透過各部門的專業能力訓練，提高員工的業務能力及所屬部門的管理營運效率	不同職業 階段的 各部門員工	包括業務相關的專業能力訓練課程	392.7	968.1	1,360.8

## | 員工晉升與發展

健全的考核和晉升制度管理不僅是薪酬調整及職位晉升的依據，也是掌握員工潛能及特質的重要方法。鼎固依據「績效考核管理辦法」，明確訂立考核的週期、實施細則、指標內容、成績計算方法、評級與應用等透明化流程，參酌公司設定的年度目標，以「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」和「發展潛力」等面向檢視員工的工作表現，評核過程中也讓同仁利用此方式進行自我評測，朝向雙向溝通與員工發展規劃並進。

2024年，鼎固上海地區實際受考核人數為212人；重慶地區實際受考核人數為20人；台北地區實際受考核人數為8人。若以性別區分，全集團男性員工與女性員工接受考核的比率皆超過85%；若以職級劃分，全集團主管人員及非主管人員受考核比率均超過85%。未來鼎固將繼續優化績效管理，以提高組織及員工的績效能力為目標，達成組織策略目標。

績效考核作業流程



績效考核統計

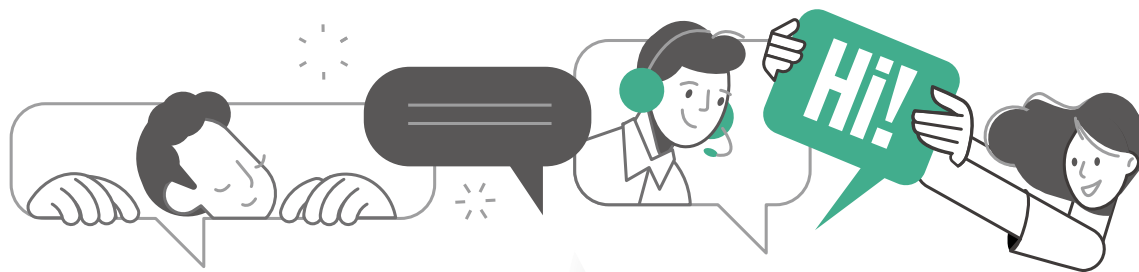
年度	地區	類別	項目	受考核人數	總人數	受考核比率
2022	上海	性別	男性	125	142	88.03%
			女性	114	126	90.48%
		職務	主管	75	90	83.33%
			非主管	164	178	92.13%
	重慶	性別	男性	13	13	100.00%
			女性	10	10	100.00%
職務		主管	15	15	100.00%	
		非主管	8	8	100.00%	
2023	上海	性別	男性	104	117	88.89%
			女性	110	118	93.22%
		職務	主管	68	80	85.00%
			非主管	146	155	94.19%
	重慶	性別	男性	10	13	76.92%
			女性	10	10	100.00%
職務		主管	8	9	88.89%	
		非主管	10	13	76.92%	
2024	上海	性別	男性	102	110	92.73%
			女性	110	118	93.22%
		職務	主管	70	79	88.61%
			非主管	142	149	95.30%
	重慶	性別	男性	12	13	92.31%
			女性	8	9	88.89%
職務		主管	7	7	100.00%	
		非主管	13	15	86.67%	
台北	性別	男性	3	3	100.00%	
		女性	5	5	100.00%	
	職務	主管	4	4	100.00%	
		非主管	4	4	100.00%	

註：2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室資訊，但不溯及既往

### | 人才儲備計畫



人才儲備是保障公司永續營運的關鍵之一，鼎固制定了「管理人才儲備計畫」，透過每年的員工績效考核結果，發掘符合鼎固集團文化理念、具有思考能力、勇於挑戰且具有自律合作精神的員工，將其列入我們的人才庫中，重點培養其素質和能力。「人才儲備計畫」除了能夠透過關鍵人才持續為組織帶來創新能量及發展的可能性，也能培養關鍵人才策略思考、專業知識和領導能力，以因應組織未來的發展需求。



### | 鼎固人才儲備計畫



#### 第一階段

- ✓ 熟悉公司環境
- ✓ 企業文化
- ✓ 規章制度
- ✓ 運作流程
- ✓ 培養紀律和團隊精神



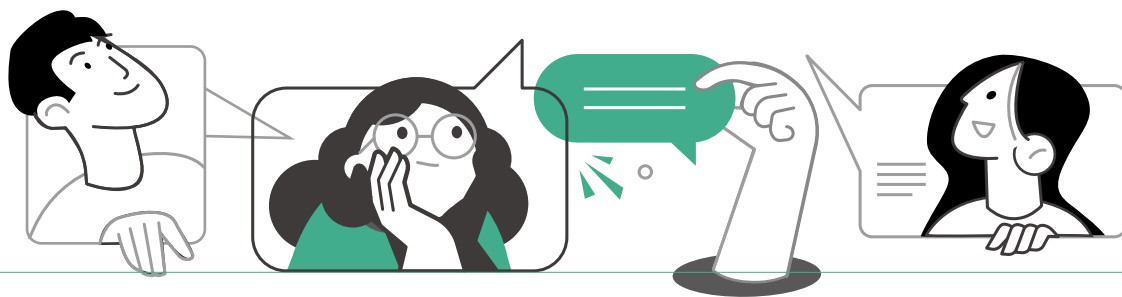
#### 第二階段

- ✓ 部門輪調
- ✓ 跨部門瞭解業務流程，促進部門間溝通合作
- ✓ 日常管理
- ✓ 部門管理
- ✓ 參與HR定期例會



#### 第三階段

- ✓ 職級輔導及素質測評指導
- ✓ 瞭解職業目標，開始個性化訓練
- ✓ 選定服務部門
- ✓ 通過職業發展輔導及素質評測，結合個人志願及公司需求，HR決定最後服務部門



## 6-3 安全工作與照護

安全健康的職場環境對鼎固營運的重要性不容忽視，職場安全不僅代表了企業的聲譽、企業是否遵循相關法規要求、更將影響企業整體營運，並直接關係到員工及其眷屬的福祉與生活水準。

為預防事故發生，鼎固定期進行職安風險辨識並實施適當的安全措施和監測，保護員工的生命及財產安全，降低職業災害可能為組織帶來的成本；鼎固也定期組織各類安全培訓和緊急演練活動以及教育訓練，提升員工對安全事項的認知和意識，使其具備應對工作中可能出現的緊急情況能力。除了員工外，鼎固亦重視供應商的職業安全狀況，針對供應商夥伴擬定多項措施，共同打造安全的工作環境。

### 管 理 方 針



#### 實際與潛在的正負面衝擊

##### 正面衝擊

公司有效管理職業安全衛生並提供員工及工作者健康與安全的工作環境，不僅能降低公司因工安事故帶來的法律責任及經濟損失，也能使員工滿意度提升、更專注於工作當中。

##### 潛在負面衝擊

若公司職業安全衛生管理不當，使員工及工作者暴露在不安全的工作環境，可能會導致其受傷甚至死亡，或因暴露在有害環境中而損及健康，導致公司產生法律責任、影響品牌聲譽。

## 職業安全衛生

鼎固以確保施工現場及物業作業的安全視為職場健康安全最高指導原則，增強建築工程施工現場和物業作業的安全生產管理，並且加強監管措施並明確監管職責，以有效控制一般性事故並杜絕重大安全事故的發生，維護所有工作人員的健康和安全。



### 管理策略

依據《建築施工安全檢查標準》、《建築施工高處作業安全技術規範》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，鼎固從施工現場安全生產、環境保護管理系統基本要求出發，貫徹「遵守法規、責任到人、降耗防汗、確保安全、動態管理、持續改進」的管理原則；遵守「安全第一，預防為主」管理方針，以符合安全生產管理系統之要求與重要性。



### 政策/承諾

《建築施工安全檢查標準》、《建築施工高處作業安全技術規範》及《施工現場安全生產保證體系》



### 目 標

制定安全管理目標，並通過對全體現場作業員工宣傳、學習，使全體人員有明確的奮鬥方向，以達到安全目標的最終實現。

- ✓ 可記錄之職業傷害比率低於0.1%。
- ✓ 杜絕重傷、死亡、火災、設備、交通管線、食物中毒等重大事故。
- ✓ 達到JGJ59-2011《建築施工安全檢查標準》合格。



### 申訴機制

信箱 | hotline@sinohorizon.cn  
電話 | 021-64399177



### 行動計畫

- ✓ 建立安全生產管理體系並建立體系檔清單。
- ✓ 編制安全生產保證計畫及安全技術措施。
- ✓ 管理人員和特種人員持證上崗。
- ✓ 簽訂安全生產目標管理責任書。
- ✓ 建立安全技術交底制度。
- ✓ 建立定期安全檢查檢驗制度。
- ✓ 建立安全培訓教育制度和檔案。
- ✓ 制定各項安全管理制度。
- ✓ 制定安全檢查措施及處罰制度。



### 目標達成狀況

2024年可記錄之職業傷害比率0%、無發生重大事故事件



### 資 源

根據《建築企業職工安全培訓教育暫定規定》要求，對不同崗位人員進行上崗最低學時培訓。

- ✓ 建設單位、監理單位和承包單位：負責對工程安全管理的日常檢查，按照要求完成安全生產目標。
- ✓ 安全教育和培訓責任人：專案經理負責領導安全教育和培訓主管，安全員是主管人，負責各類人員安全培訓計畫制定、組織實施及資格考核、驗證等工作。



### 評量機制

持續有效滿足DGJ08-903-2010標準《現場施工安全管理規範》

- ✓ 安全目標的實現情況和重大危險源和重大不利環境因素的控制。
- ✓ 施工現場安全生產保證體系的自我完善機制的運行情況。
- ✓ 從業人員遵紀守法和安全意識的提高情況。
- ✓ 建立實施和改進施工現場安全生產保證體系的經驗和做法。
- ✓ 安全目標和施工現場安全生產保證體系進行改進的要求和措施。

· 此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

## | 職業安全衛生管理系統

鼎固根據以下法規，從施工、監督、從業人員等各層面建立職業安全衛生管理系統，確保人員工作環境的安全：

### 安全管理制度

鼎固專案人員監督建設單位、監理單位和承建單位的安管理工作，並組織日常檢查以加強公司專案的安全生產管理。同時，強化建築工程施工現場的安全生產管理工作，確保監管措施得到實施，合理分配監管職責，從而有效地控制一般性事故，預防重大安全事故的發生。

### 安全生產法

鼎固物業從業人員制定安全帽使用規範，包含選用規格、方式及注意事項，定期監督相關人員確實實施；為了防止和減少安全事故，制定保險帶使用規範；為了工作環境設備安全維護實施，制定維保商供應商監管辦法。

### 上海市《施工現場安全生產保證體系》規範

工程總包方成立了安全生產領導小組。該領導小組的首要責任人為專案經理，負責落實現場的安全保證體系。根據《安全生產保證計畫》，安全活動由項目經理擔任管理職責，專案部管理層和其他人員則協助配合。2024年安全生產領導小組成員合計15人，來自不同職能崗位員工代表人數計10人。

## | 職安風險管理

為了有效地管理事故和污染，在工程項目現場，鼎固有系統的辨識施工過程中潛在危險源和負面環境因素，並制定有次序的目標和管理計劃。

### 風險專案識別

- ✓ 應考慮正常、異常和緊急三種狀態。
- ✓ 應考慮過去、現在和將來三種時態。
- ✓ 危險源和不利環境因素應從以下分項或設施辨識的重點：安全管理、腳手架、基坑支護、範本工程、高處作業、洞口臨邊防護、施工用電、大型機械、起重吊裝、明火、事故易發多發點或作業環境、施工機具等。

## | 風險辨識結果

風險項目	風險內容說明	因應措施
工程施工過程風險	大型機械裝、拆過程；腳手架搭設、拆除過程；範本支撐、拆除過程；深基坑施工；塔吊、人貨梯安裝、拆除過程中存在的重大安全隱患。	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定重大危險源的管理制度。</li> <li>編制專項施工方案。</li> <li>按規定審批專項施工方案，施工前必須完成審批。</li> <li>進行技術交底並有書面記錄和簽。</li> <li>按方案施工，涉及驗收的專案方案編制人員應參加首次驗收。</li> </ul>
孕期女職工關護	辦公環境（室內空氣、噪音等）可能對孕期女職工健康造成不利影響。	調換職位及允許居家辦公。

### 制定目標及管理方案

- ✓ 由專案工程師組織全體人員識別各個領域中的危險源和環境因素，並制定相應重大危險源和不利環境因素的控制措施。
- ✓ 由安全員識別一般危險源和重大危險源，列出危險清單，並負責制定一般危險源控制措施。
- ✓ 由技術員負責識別一般環境因素和重大環境因素，列出環境因素清單，並制定一般環境因素的控制措施。

《安全生產保證計畫》作為審核依據，指導對專案工程施工現場安全生產管理標準和規劃，所有專案工程的全體員工和與工程項目合作的供應商都必須嚴格執行。各級各類人員應按照規定履行自身崗位的安職責，同時通過自身的工作品質確保保安體系的運行和最終目標的實現。我們保障並支援從事與安全管理和監督有關的工作人員，賦予他們越級反應安全問題的權力和義務，做法如下：

- ✓ 專案施工人員有權拒絕不符合安全操作的施工任務，除及時制止外，有責任向專案主管安全經理彙報。
- ✓ 作業前由各施工班組負責對使用的電動工具、設備進行檢查，對未有驗收標誌或對其安全性能有懷疑的設備應拒絕使用。

### 調查職業事故流程



### 緊急應變計畫評審及糾正

- 1 在事故或緊急情況發生後，應組織相關人員對緊急應變計畫效果進行分析、評審，對評審中發現的問題，提出糾正和改進措施，及時調整不適宜的應急措施。
- 2 應根據計畫進行演練，對計畫演練效果作出評價，必要時對計畫作出修訂。
- 3 應根據演練中設備、實施的測試情況，及時更換不適宜的設備、設施，對組織人員的不符合進行調整，確保計畫的良好狀態。

### 職業傷害統計表

期間   2024/1/1~2024/12/31	員工 <sup>註1</sup>	期間   2024/1/1~2024/12/31	員工 <sup>註1</sup>
總經歷工時(a) <sup>註2、3</sup>	539,776	損工日數(e)	0
一般職業傷害件數(b) 說明: 損工日數180天以內者	0	職業傷害所造成的死亡比率(b) 說明: d*1,000,000/a	-
嚴重職業傷害件數(c) 說明: 損工日數超過180天者且不含死亡件數	0	嚴重的職業傷害比率(c) 說明: c*1,000,000/a	-
死亡件數(d)	0	可記錄之職業傷害比率(d) 說明: (b+c+d)*1,000,000/a; 即為「失能傷害頻率」	-
可紀錄之職業傷害件數合計(b+c+d)	0	損工日數比率(b+c+d) 說明: e*1,000,000/a; 即為「失能傷害嚴重率」	-

註1: 非員工之工作者資訊通常以工作專案而非人力作為契約目標，人數統計較為不易，故未揭露其職業安全績效相關資訊。  
 註2: 員工工時計算方式: 截至2024/12/31上海、台北及重慶鼎固的總員工人數\*2024年的每人總工時。  
 註3: 每人總工時=每日正常班的工時\*2024年的總工作天數(扣除每月雙休及法定節假日)。

## 職安教育訓練

鼎固重視降低事故風險，特別關注現場第一線人員的專業素質和倫理道德教育。針對不同專業職類的需求，鼎固提供執照訓練(如物業工程)，並鼓勵員工參與外部教育課程，確保員工具備專業知識和道德操守，以減少事故的發生。我們提供的職安教育訓練包含：



### 安全教育和培訓

安全生產領導小組根據《建築與市政施工現場安全衛生與職業健康通用規範》的要求，對相關管理人員進行安全教育培訓，增強員工安全生產意識和安全管理觀念。2024年，安全教育培訓參與人次630人，教育訓練時數共計630小時。

### 持證上工

根據中華人民共和國《安全生產法》，特種作業人員必須按照國家相關規定，經專門的安全作業培訓並取得操作資格證書，方可上工作業。2024年，上海物業電工複證參與人次共5人，教育訓練時數共計36.5小時；安全生產管理人員培訓考核合格人次2人，教育訓練時數共計26小時；其他特種設備作業人員複證參與人次1人，教育訓練時數共計6.5小時。

### 專業培訓

物業部依照《有限空間作業安全指導手冊》、《生產安全事故應急預案管理辦法》、《生產經營單位生產安全事故應急預案編制導則》規範組織職安教育訓練，訓練主題包含「有限空間調作業人員能力要求及職責」、「有限空間中毒事故確認應急演練」、「員工安全意識及安全知識培訓」、「配電室安全檢查」等培訓，參與人次共計62人，課程培訓總時數49.5小時。

### 外包保安人員及非員工之工作者

根據中華人民共和國《安全生產法》規範，單位對被派遣勞動者應當進行崗位安全操作規程和安全操作技能的教育和培訓。2024年，安全部持續使用微信培訓公眾號，每月對外包保安人員進行線上教育訓練模式；對於商場內進駐商戶進行消防安全培訓，共同維護管理並打造安全的工作環境，組織商戶培訓2場，參加人數80人，總培訓時數80小時。



#### 員工

- ✓ 安全教育和培訓
- ✓ 技術培訓



#### 特種作業人員

- ✓ 物業電工複證、工業鍋爐司爐、安全管理員培訓



#### 物業部

- ✓ 《汗水處理運管安全生產培訓》、《有限空間作業安全教育培訓》



#### 商戶

- ✓ 消防安全培訓



#### 外包保安人員

- ✓ 安全操作規程和安全操作技能的教育和培訓
- ✓ 消防培訓

我們的職安訓練之綜合目標為「預防為主，內外結合」，並透過下列制度來檢視職安教育訓練的有效性：

- ✓ 對施工方定期進行安全檢查，新工種工人進場後及新工序開始前逐級對班組和工人進行內部安全交底管控，遇專案需整改與安全隱患情況由工程部及監理發布通知限期改善。
- ✓ 員工經培訓機構培訓完成訓練時數、考試測驗通過後，發放資格證書。



上海鼎固物業管理有限公司榮獲  
**2024年度黃浦區消防  
安全工作先進集體**

### | 健康職場

促進員工身心健康是企業邁向永續經營的關鍵，鼎固希望員工保有身心和諧的生活，提供全方位的健康支援服務，讓員工在身心健康的狀態下投入工作，維持企業的生產力及創造力，創造員工、家庭與公司多贏的局面。

#### 1-全員健康檢查

鼎固提供全體員工一年一次的免費身體健康檢查，新入職及臨時人員也享有此福利。2024年，鼎固共174人參加健康檢查，健康檢查總花費為新台幣596,948元。

年度	地區	參加年度健康檢查人數	體檢花費 (新台幣/元)
2024	上海	150	466,588
	重慶	20	62,360
	台北	4	68,000



#### 2-飲用水質定期檢測

為保證員工工作環境與生活飲用水衛生安全，鼎固依據《勞工安全衛生》及《生活飲用水衛生標準》規定定期消毒清潔工作環境，每兩個月實施飲用水質檢測。2024年，監測結果均符合法令規定標準。

#### 3-設置智慧醫療站

鼎固邀請打浦橋社區服務中心醫師，每週固定在上海日月光中心駐點，為員工提供貼心的看診服務，免費配送醫院處方藥品。此項健康諮詢服務之對象除了鼎固員工，也包含辦公大樓各進駐公司單位與整個社區，期望共同維護人員健康與強化疾病預防觀念。

#### 4-醫療專案優惠政策

我們為了促進員工的健康意識和福祉，公司提供了基本的免費健康檢查。此外，若員工希望進行更深入的健康檢查，他們可以利用鼎固員工的身份，在合作的機構享有優惠價格。這項政策不僅鼓勵員工重視個人健康，也讓他們在經濟上得到實質上的支持，使得進階的醫療檢查更加可行和便利。



#### 5-上海全體員工商業保險

為避免員工工作期間意外傷害帶來的風險，同時豐富公司薪酬福利計畫，公司視員工情形為員工投保商業保險，險種為雇主責任保險與團體人身保險。

#### 6-女性員工照護

針對身兼母職的員工，不只嚴格遵守中國大陸政府國務院頒佈的《女職工勞動保護特別規定》及地方法規，更不斷完善女性員工勞動保護制度。鼎固在辦公區域設置充足的休息室，優先孕婦、哺乳期員工使用，讓女性員工在懷孕期、生產期和哺乳期都能獲得充分的休假與休息。

## 7- 員工社團活動及休憩空間

我們提倡工作與生活的平衡，鼓勵員工組織各類文藝、體育活動，或成立以興趣為取向的內部社團。在新裝修的上海日月光中心六樓辦公室內，我們導入「微休息」的概念，放置夾娃娃機及遊戲機在公共空間。我們希望打造一個有趣、人性化的辦公空間，讓員工調劑工作上的壓力及緊繃的情緒。



## | 供應商職安管理

鼎固深知營運策略可能為社會帶來的衝擊，建立風險廠商管理機制，確保我們的供應商工作人員在安全的環境下工作。我們已建立供應商營運執照檢核，對於供應商採取相應的行為準則規範，包含勞工、健康與安全、法令及道德標準等面向。鼎固專案人員將依權責專業範疇，定期檢視、修訂相關規範，確保每一位參與的人員都能享有安心、安全的工作環境。

- 1 鼎固專案人員制定《安全管理制度》，對建設單位、監理單位以及承建單位進行安全管理工作監督，並對公司專案的安全生產管理進行日常檢查，監管施工安全與品質。
- 2 鼎固物業從業人員依據《安全生產法》相關規定，制定安全帽使用規範，包含選用規格、方式及注意事項，並定期監督相關人員確實實施；為了防止和減少安全事故，制定保險帶使用規範。《維保商供應商監管辦法》，則規範供應商的品質控管。
- 3 公司物資採購中，與供應商簽訂《買賣合約》，明確要求供應商針對特種產品（如消防、燃氣、電梯等），賣方必須有相應的銷售資格，同時有對應的品質檢測報告，嚴禁提供假冒偽劣產品。
- 4 公司維修施工項目採購中，與供應商簽訂《維修安全協定》，針對維修施工專案的供應商，必須符合國家、上海市勞動保護、安全生產主管部門頒發的相關安全生產、消防工作的方針、政策；同時要求供應商在安全管理體系、施工勘察、安全教育、作業安全、人員資格、公共安全等方面定出明確的守則標準。



## 附錄一 | 外部組織參與

上海	上海市黃浦區商務委員會	重慶	重慶物業管理協會
	上海市房地產發協會三資企業工作委員會		
	上海市黃浦區市場監督局		重慶解放碑中央商務區企業協會
	上海市黃浦區停車場庫管理協會		
	上海市黃浦區消防協會		重慶市房地產協會
	日光商圈監察服務站		
	上海市臺灣同胞投資企業協會		

## 附錄二 | GRI準則揭露索引表

使用聲明	鼎固已依循GRI準則報導2024/1/1-2024/12/31期間的內容
使用的GRI 1	GRI 1 基礎 2021
適用的GRI行業準則	無

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
<b>一般揭露</b>			
GRI 2 : 一般揭露 2021	2-1 組織詳細資訊	p.16	
	2-2 組織永續報導中包含的實體	p.3,16	
	2-3 報導期間、頻率及聯絡人	p.2-3	
	2-4 資訊重編	p.39	本年度重新盤點2023年溫室氣體排放量，納入額外範疇一排放源，並排除範疇二中之商業承租戶用電，2023年範疇一排放量由1,526.72 tCO <sub>2</sub> e改為4,169 tCO <sub>2</sub> e，2023年範疇二排放量由39,055.46 tCO <sub>2</sub> e改為9,511.60 tCO <sub>2</sub> e
	2-5 外部保證/確信	p.3, p.97-98	附錄五：會計師有限確信報告 附錄六：會計師溫室氣體盤查有限確信報告
	2-6 活動、價值鏈和其他商業關係	p.16,61	
	2-7 員工	p.76	
	2-8 非員工的工作者	p.76	
	2-9 治理結構及組成	p.19-20	
	2-10 最高治理單位的提名與遴選	p.20	
	2-11 最高治理單位的主席	p.19	
	2-12 最高治理單位於監督衝擊管理的角色	p.9	
	2-13 衝擊管理的負責人	p.9	
	2-14 最高治理單位於永續報導的角色	p.9	
	2-15 利益衝突	p.19	
	2-16 溝通關鍵重大事件	p.9	2024年未發生關鍵重大事件
	2-17 最高治理單位的群體智識	p.19	
	2-18 最高治理單位的績效評估	p.20	
	2-19 薪酬政策	p.21	
	2-20 薪酬決定流程	p.21	
2-21 年度總薪酬比率	p.21		
2-22 永續發展策略的聲明	p.1		



GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
<b>一般揭露</b>			
GRI 2 : 一般揭露 2021	2-23 政策承諾	p.21,77	
	2-24 納入政策承諾	p.21-22,77-79	
	2-25 補救負面衝擊的程序	p.22,77	
	2-26 尋求建議和提出疑慮的機制	p.22,77,80	
	2-27 法規遵循	p.27	
	2-28 公協會的會員資格	p.90	
	2-29 利害關係人議合方針	p.11-12	
	2-30 團體協約	-	2024年無團體協約
<b>重大主題</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-1 決定重大主題的流程	p.10	
	3-2 重大主題列表	p.10	
<b>公司治理與誠信經營</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,18	
GRI 205 : 反貪腐 2016	205-1 已進行貪腐風險評估的營運據點	-	不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率
	205-2 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	p.21-22	
	201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值	p.22	2024年未發生貪腐相關之事件
<b>經營績效</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,23	
GRI 201 : 經濟績效 2016	201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值	p.24	
<b>法規遵循</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,27	
GRI 2 : 一般揭露 2021	2-27 法規遵循	p.27	



GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
<b>行銷與標示</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,58	
GRI 417 : 行銷與標示 2016	417-1 產品和服務資訊與標示的要求	p.59,59	
	417-2 未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	p.59,59	2024年未發生違反產品與服務之資訊與標示法規之事件
<b>供應鏈管理</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,60	
GRI 204 : 採購實務2016	204-1 來自當地供應商的採購支出比例	p.63	
<b>客戶關係管理與客戶隱私</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,64	
GRI 418 : 客戶隱私2016	418-1 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	p.64,67	2024年未發生侵犯客戶隱私或遺失客戶資料之投訴
<b>永續產品與服務</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,30	
<b>能源管理</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,36	
GRI 302 : 能源2016	302-1 組織內部的能源消耗量	p.38-39	
	302-3 能源密集度	p.38-39	
	302-4 減少能源消耗	p.40	
<b>溫室氣體管理</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,36	
GRI 305 : 排放2016	305-1 直接(範疇一)溫室氣體排放	p.37	
	305-2 能源間接(範疇二)溫室氣體排放	p.37	
	305-4 溫室氣體排放強度	p.37	

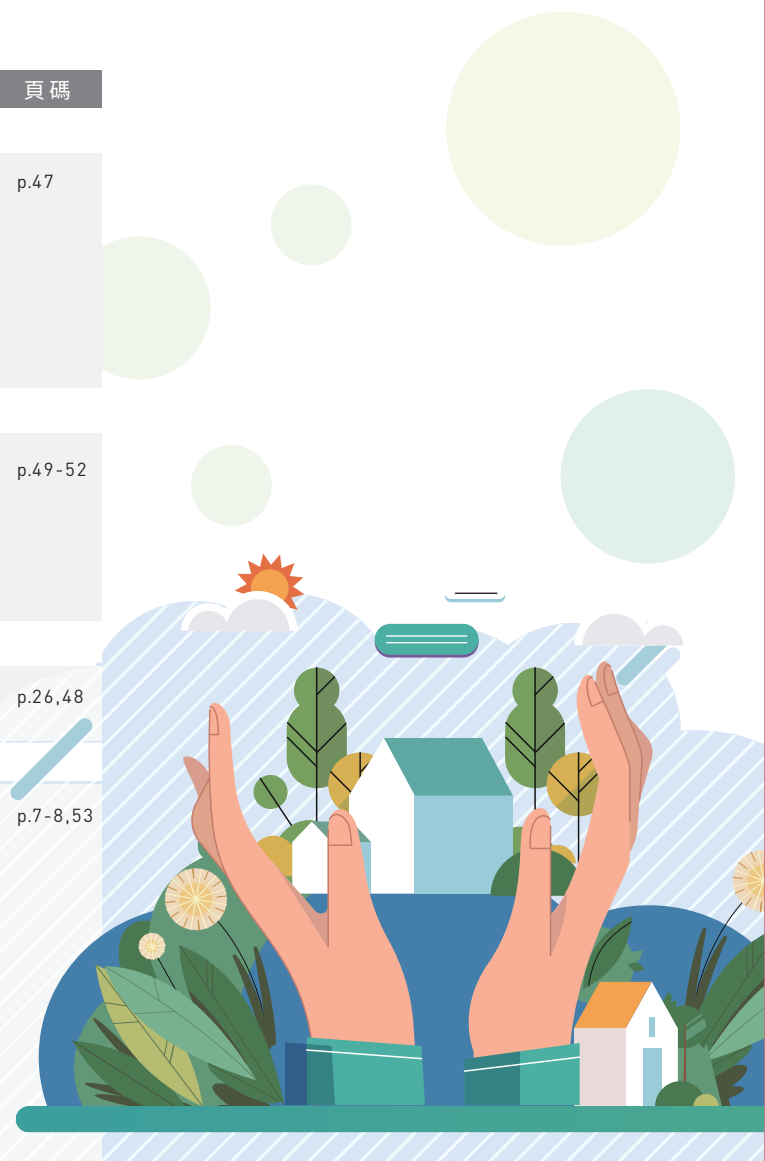


GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
<b>勞 雇 關 係</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,75	
GRI 401 : 勞雇關係2016	401-1 新進員工和離職員工	p.76	
	401-2 提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	p.80	
	401-3 育嬰假	p.80	
<b>職 業 安 全 衛 生</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,84	
GRI 403 : 職業安全衛生 2018	403-2 危害辨識、風險評估及事故調查	p.85-86	
	403-5 有關職業安全衛生之工作者訓練	p.87	
	403-6 工作者健康促進	p.88-89	
	403-7 預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	p.85,89	
	403-9 職業傷害	p.86	2024年無發生重大職業傷害事件
<b>社 區 貢 獻 與 參 與</b>			
GRI 3 : 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	p.8,70	
<b>其 他 主 題</b>			
GRI 404 : 訓練與教育 2016	404-1 每名員工每年接受訓練的平均時數	p.81	
	404-3 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	p.82	
GRI 405 : 員工多元化與 平等機會2016	405-1 治理單位與員工的多元化	p.19,78	
	405-2 女男基本薪資和薪酬的比率	p.79	
GRI 406 : 不歧視2016	406-1 歧視事件以及組織採取的改善行動	p.77	



### 附錄三 | TCFD準則及上市公司氣候相關資訊索引表

上市公司氣候相關資訊	對應章節及補充說明	頁碼
<b>治 理</b>		
1 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	3.4 氣候變遷治理 · 氣候治理 董事會為氣候相關議題的最高決策及監督單位，2022年11月由董事會授權設置「永續發展暨風險管理委員會」，委員會由四名董事所組成，總經理擔任總召集人，領導一級主管組成之工作小組，包含永續發展小組，推動永續與風險相關工作。永續發展小組負責制定氣候議題相關之目標、策略與執行方案，評估及管控氣候變遷議題之風險，並定期向委員會報告工作執行情形、進度及成效檢討。永續發展暨風險管理委員會每年至少召開一次，並由永續發展小組每年至少向董事會及永續發展暨風險管理委員會報告一次，接受董事會的督導與建議。	p.47
<b>策 略</b>		
2 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響 企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	3.4 氣候變遷治理 · 與鼎固相關之氣候風險與機會評估 · 氣候風險與機會重大性鑑別 · 重大性風險與機會衝擊評估與因應作為	p.49-52
3 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。		
5 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。		
<b>風 險 管 理</b>		
4 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	2.3 營運發展 · 風險與機會 3.4 氣候變遷治理 · 氣候風險與機會管理	p.26,48
<b>指 標 與 目 標</b>		
6 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	1.1 永續發展願景 · 鼎固永續願景與策略 3.4 氣候變遷治理 · 指標與目標 (1)轉型計畫：為因應氣候變遷風險，本公司擬定低碳轉型計畫如下： 1.導入綠建築設計，選用環保建材及建築節能節水設計 2.推動老舊設備設施的評估、修繕與替換 3.導入即時耗能管理，提升營運能效 本公司以用電量和綠建材及再生建材使用比例作為氣候變遷關鍵績效指標，逐年檢討達成情形並設定2030年目標。 (2)內部碳定價：本公司目前尚未規劃內部碳定價。 (3)氣候相關目標：本公司導入溫室氣體盤查與管理，支持再生能源應用，以實際行動如綠色建築規劃與商場耗能設備汰換，逐步達成公司減碳目標。自2022年起，每季於董事會定期報告碳盤查事務推動進度，並已於2022年先行盤點本公司碳盤查項目範疇，規劃推動時程及相關執行項目之擬定。本公司現階段不以購買再生能源憑證(RECs)為減碳手段。	p.7-8,53
7 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。		
8 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。		



指標與目標

9

溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

本公司依上市櫃公司永續發展路徑執行溫室氣體盤查，母公司個體已於2023年開始進行盤查，本公司母公司個體註冊於開曼群島，並未於該地有實質營運活動，故溫室氣體排放數據為0。合併財務報告子公司盤查已於2024年完成主要項目之盤查，並將依照主管機關規範時程陸續辦理確信作業。本公司持續統計並於永續報告書揭露範疇一、二的溫室氣體排放量(註1)。

		2023年度		2024年度	
		排放量 (公噸CO <sub>2</sub> e)	密集度 (公噸CO <sub>2</sub> e/新臺幣百萬元)	排放量 (公噸CO <sub>2</sub> e)	密集度 (公噸CO <sub>2</sub> e/新臺幣百萬元)
母公司	範疇一   直接溫室氣體排放	0		0	
	範疇二   間接溫室氣體排放	0		0	
	小計	0		0	
合併財務報告 所有子公司	範疇一   直接溫室氣體排放	4,169		6,257	
	範疇二   間接溫室氣體排放	9,512		15,370	
	小計	13,680		21,628	
總計		13,680	1.17	21,628	2.53

註：1. 溫室氣體盤查範疇包含鼎固母公司，盤查數據為0。

- 2023年盤查據點溫室氣體盤查範疇包含鼎固母公司、上海日月光中心(上海鼎榮)、嘉定日月光中心(上海鴻翔)、上海御華山(上海鼎固)、重慶地區(重慶鼎固)；2024年完成所有合併財務報告子公司盤查，有盤查子公司包含：鼎固置業股份有限公司、上海鼎嘉房地產開發有限公司、上海鼎通房地產開發有限公司、上海鴻翔置業有限公司、上海名龍建設發展有限公司、上海鼎榮房地產開發有限公司、上海鼎固置業有限公司、重慶鼎固物業管理有限公司、上海鼎固物業管理有限公司。關係企業中的上海鼎萃置業有限公司之電由轉租人支付，昆山鼎耀房地產開發有限公司、上海鼎霖房地產開發有限公司之電由承攬商支付，上海鼎溢房地產開發有限公司之住宅已銷售完畢，惟公司尚未解散結清，故未有範疇一、二溫室氣體排放。其餘項目公司，包含Wealthy Joy Co., Ltd.、Peak Vision International Ltd.、Peak Paramount International Ltd.、泰安投資有限公司、富樂國際有限公司、威豐有限公司、榮華國際有限公司、祥德投資有限公司、德榮發展有限公司、邦樂有限公司、富安投資發展有限公司，營業額為零，推估為紙上公司；無錫鼎固房地產開發有限公司、重慶鼎好市場經營管理有限公司、祥樂發展有限公司、洪裕有限公司則已於2024年解散結清，故不納入盤查邊界中。
- 2023年溫室氣體排放數據因應公司調整盤查方法學，重新進行計算與揭露。
- 2024年排放量較前一年度上升，除了因範疇擴大外，另一主要增加原因來自於上海市電力排碳因子之變動導致範疇二數據上升。
- 範疇一主要排放源包含天然氣、汽柴油、WD-40推進氣體、冷媒逸散、滅火器及化糞池，範疇二排放源為外購電力。
- 天然氣排放係數依據臺灣「行政院環境部溫室氣體排放係數管理表(6.0.4版本2019/06)」計算；全球暖化潛勢採2021年IPCC 第6次評估報告。電力係數採用大陸地區生態環境部發佈之2022年度全國電網平均碳排因子為0.5703 tCO<sub>2</sub>/MWh及台灣經濟部能源局2023年電力排碳係數。
- 溫室氣體排放密集度=溫室氣體年排放量(公噸CO<sub>2</sub>e)/年營收(百萬元)。
- 鼎固控股 2024年年營收為8,563.661 百萬元；2023年年營收為11,732.608 百萬元。

1-1-2 溫室氣體確信資訊

- 依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司母公司個體應自2024年揭露2023年度溫室氣體確信，合併財務報告子公司應自2027年揭露2026年度溫室氣體確信。
- 本公司母公司個體已於2024年執行2023年度溫室氣體確信，委託資誠聯合會計師事務所依照確信準則3410號「溫室氣體聲明之確信案件」執行確信，確信意見為有限確信之無保留結論，2025年母公司個體亦委託資誠聯合會計師事務所執行2024年度完成確信作業，確信意見為有限確信之無保留結論。
- 合併財務報告子公司之確信活動依照主管機關規範時程陸續辦理，預計於2027年揭露2026年度所有合併公司盤查與確信資訊。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

- 溫室氣體減量基準年與減量目標  
2024年已完成母公司個體及合併財務報表子公司盤查，2024年範疇一及範疇二溫室氣體總排放量為21,628公噸 CO<sub>2</sub>e。因2024年甫完成所有合併財報子公司盤查，重新設定基準年為2024年，並設定範疇一及範疇二總排放量每年下降1%之減量目標，目標2030年較基準年下降6%。
- 溫室氣體減量策略及具體行動計畫  
本公司透過改造商業不動產節能設備及營運管理，有效實現節能目標，並預計執行建築智慧化(BA)控制改造行動、設置充電樁等綠能設備，落實溫室氣體減量目標。為達成逐年降低碳排放的目標，本公司持續推動以下措施：  
(1)即時能耗管理：在商場導入智慧電表，即時管理異常用電。  
(2)提升營運能效：採用節能技術，持續改善商場的空調、照明和電梯等設備能效，減少能源消耗。  
(3)建築環保設計：在建設過程中，採用環保節能的建築設計方案，並盡可能採用再生能源及低碳建材，減少建築物的碳排放量。  
(4)推廣綠色運輸模式：鼓勵員工使用公共交通工具、自行車或步行上班，減少交通對環境的污染。  
(5)綠色供應鏈：鼓勵供應商使用低碳產品和服務，減少供應鏈碳排放量。

## 附錄四 | 確信項目彙總表

編號	確信項目資訊 (關鍵績效指標)	適用基準	頁碼
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2024年度鼎固上海地區正職員工共230名,當中230名簽署《鼎固控股員工道德規範書》,簽署率為100%。</li> <li>·2024年度鼎固重慶地區正職員工共22名,當中22名簽署《鼎固控股員工道德規範書》,簽署率為100%。</li> <li>·2024年度鼎固台灣地區正職員工共8名,當中8名簽署《鼎固控股員工道德規範書》,簽署率為100%。</li> </ul>	2024年底上海地區、重慶地區、台灣地區正職員工簽署《鼎固控股員工道德規範書》人數。	4,8,15,18,21
2	2024年上海日月光中心共有325家營業商戶和嘉定日月光中心共有89家營業商戶。其中上海日月光中心及嘉定日月光中心分別有323及89家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》,簽署率達99.52%	2024年底上海日月光中心以及嘉定日月光中心營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》之總家數以及簽署比例。	4,8,15,18,21
3	2024年鼎固針對108份服務類供應商合約執行年度履約評鑑,其中評分為A級的有53份(占49%),評分為B級的有55份(占51%),沒有供應商服務被評分為C級或D級。	2024年依採購部彙總上一年度供應商的過程評估、履約評估得分,並根據供應商的以往日常評分平均值,綜合核定供應商的年終總評分。得分包含A(優)、B(合格)、C(可試用)、D(不合格)四級,其中A、B級評定為合格供應商,C、D級評定為不合格供應商。	62
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2024年上海日月光中心商場油煙主管道進行4次的清洗工程。</li> <li>·2024年上海日月光中心商場油煙淨化器進行12次的清洗工程。</li> </ul>	2024年上海日月光中心進行油煙主管道清洗工程之總次數及油煙淨化器清洗工程之總次數。	35
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2024年上海日月光中心屬於鼎固使用之建築電力使用量61,027.85 GJ。</li> <li>·2024年嘉定日月光中心屬於鼎固使用之建築電力使用量15,576.85 GJ。</li> <li>·2024年嘉定日月光辦公樓總建築電力使用量5,618.91 GJ。</li> <li>·2024年上海御華山屬於鼎固使用之建築電力使用量5,115.19 GJ。</li> <li>·2024年天母傑仕堡屬於鼎固使用之建築電力使用量5,344.35 GJ。</li> <li>·2024年鼎固重慶地區屬於鼎固使用之建築電力使用量3,436.2 GJ。</li> </ul>	2024年上海日月光中心、嘉定日月光中心、鼎固重慶地區及台灣地區之電費單據統計之用電總度數,依「一度電=一千瓦 x3600 秒= 3,600,000 焦耳」換算為千兆焦耳(GJ)。 備註:用電量數值已排除商戶承租	8,36,38
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2024年上海日月光中心總建築天然氣使用量666,253立方公尺。</li> <li>·2024年上海御華山屬於鼎固使用之建築天然氣使用量41,041.70立方公尺。</li> <li>·2024年天母傑仕堡屬於鼎固使用之建築天然氣使用量38,675立方公尺。</li> </ul>	2024年依鼎固上海地區及台灣地區天然氣費用單據統計之使用量(立方公尺)。	39
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>·2024年上海日月光中心總建築廢棄物(建築垃圾)數量為9,246公噸。</li> <li>·2024年嘉定日月光中心總建築廢棄物(建築垃圾)數量為2,208公噸。</li> <li>·2024年嘉定日月光辦公樓總建築廢棄物(建築垃圾)數量為48公噸。</li> <li>·2024年鼎固重慶地區總建築廢棄物(建築垃圾)數量為0公噸。</li> </ul>	2024年依鼎固上海地區及重慶地區委請第三方處理建築廢棄物(建築垃圾)回執單據所載的數量(公噸)。	4,8,36,43-44
8	2024年鼎固上海及重慶共有481人次參加各類教育訓練,教育訓練的總時數為1,608.6小時,較去年同期增加309.7小時(2023年員工教育訓練總時數為1,298.90小時),上升比例約為23.85%。	2024年鼎固上海及重慶地區員工,參加各類教育訓練總人次、總時數及與去年同期比較上升之比例。	5,8,74,81



### 附錄五 | 會計師有限確信報告



### 附錄六 | 會計師溫室氣體盤查有限確信報告

