



鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二四年度年報

鼎益穩佳績・固業租售聚



鼎固控股有限公司

本公司發言人

張能耀 職稱：總經理

電話：(86)21-6433-2999

電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

代理發言人

馮安怡 職稱：財務長

電話：(86)21-6433-2999

電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

本公司

鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited

地址：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands

上海聯絡處：上海市黃浦區徐家匯路 610 號 34 樓

上海聯絡電話：(86)21-64332999

台北聯絡處：台北市信義區基隆路一段 420 號 10 樓

台北聯絡電話：(886)2-27200106

主要子公司

電話：(86)21-64332999

上海鼎固置業有限公司

地址：上海市靜安區華山路 328 號

上海鼎通房地產開發有限公司

地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0203 室

上海名龍建設發展有限公司

地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0206 室

上海鼎霖房地產開發有限公司

地址：上海市黃浦區魯班路 209 號 601 室 C 座

昆山鼎耀房地產開發有限公司

地址：昆山市玉山鎮前進西路 168 號

上海鼎嘉房地產開發有限公司

地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0204 室

上海鴻翔置業有限公司

地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0205 室

上海鼎榮房地產開發有限公司

地址：上海市黃浦區徐家匯路 618 號

上海鼎溢房地產開發有限公司

地址：上海市嘉定區墨玉南路 888 號 1007 室

重慶鼎固房地產開發有限公司

地址：重慶市渝中區民權路 88 號

鼎固置業股份有限公司

地址：台北市信義區基隆路一段 420 號 10 樓

中華民國境內訴訟/非訟代理人

張洪本 職稱：董事長

電話：(886)2-27200106

電子郵件信箱：law@sinohorizon.cn

股票過戶機構

富邦綜合證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市中正區許昌街 17 號 11 樓

網址：www.fbs.com.tw

電話：(886)2-23611300

最近年度財務報告簽證會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

會計師姓名：鄭旭然、馬偉峻 會計師

地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓

網址：www.deloitte.com.tw

電話：(886)2-27259988

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及 查詢該海外有價證券資訊之方式

本公司未發行海外有價證券

公司網址

www.sinohorizon.tw

本公司董事會名單

職 稱	姓 名	國 籍 或 註 冊 地	性 別	主 要 經（學）歷
董事長	Great Sino Development Ltd.	BVI	—	—
	張洪本	中國香港	男	中原大學工業工程學系
	(Great Sino Development Ltd.法人代表人)			日月光投資控股（股）公司 - 副董事長、總經理及董事（代表人）
				環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長
董事	True Elite Holdings Limited	BVI	—	—
	張慶生	新加坡	男	台灣大學電機工程系
	(True Elite Holdings Limited 法人代表人)			美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股（股）公司董事長
董事	True Elite Holdings Limited	BVI	—	—
	Madeline D Chang	美國	女	哥倫比亞大學巴納德學院學士
	(True Elite Holdings Limited 法人代表人)			美國帕森斯設計學院碩士 SOM建築設計事務所(Skidmore, Owings and Merrill)設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監
董事	Great Sino Development Ltd.	BVI	—	—
	張能耀	馬爾他	男	美國杜克大學理科及工程學士
	(Great Sino Development Ltd.法人代表人)	共和國		上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理
董事	True Elite Holdings Limited	BVI	—	—
	Danielle Chang	美國	女	哥倫比亞大學文學碩士
	(True Elite Holdings Limited 法人代表人)			日月光半導體製造(股)公司監察人(代表人)
				羅徹斯特理工學院當代藝術史教授
				Simplicity雜誌創辦人及出版人 ASE (US) Inc. 銷售代表 Vivienne Tam執行長
董事	馮安怡	中國香港	女	香港城市大學商科
				美國註冊金融分析師CFA
				凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員
董事	林豐正	中華民國	男	國立臺北大學（原中興大學法商學院）法律學系
				中國國民黨副主席
				內政部長 交通部長
董事	陳清忠	中華民國	男	日本早稻田大學
				元隆電子股份有限公司董事長
				上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人
董事	汪渡村	中華民國	男	政治大學法學博士
				中央標準局主秘
				政大國關中心副研究員 行政院公平交易委員會委員
獨立 董事	劉詩亮	中華民國	男	美國密西根大學企業管理所
				TPK Holding Co., Ltd.法人董事代表、策略長及公司治理主管
				益登科技股份有限公司獨立董事 日月光半導體製造（股）公司財務副總經理 台灣花旗銀行企業融資副總裁
獨立 董事	黃慧珠	中華民國	女	美國密蘇里大學企管碩士
				瑞士銀行香港分行董事總經理
				美林證券香港分行董事總經理 中華開發金控資深副總
獨立 董事	蔡啟德	中華民國	男	國立台北大學會計系
				和泰聯合會計師事務所會計師
				安侯建業會計師事務所經理
獨立 董事	龔俊吉	中華民國	男	中山大學管理學院碩士在職班
				日盛台駿國際租賃股份有限公司獨立董事
				勤業眾信聯合會計師事務所前南區主持會計師
				中山大學EMBA專家講師 成功大學會計學系兼任專家講師

致股東報告書

各位股東女士先生，大家好：

2024 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，房地產經營環境受到挑戰與衝擊，但是區域分化導致一線城市房地產受到影響程度遠較三四線城市較小，由於鼎固營運收入業務以在上海等具剛需的一線城市推案，住宅建案銷售業務相對穩健，因此 2024 年建案銷售雖較前一年度下滑但仍保持持續穩定。

在商用不動產業務項目，近年大陸企業租戶為適應大環境的變化，愈加注重節流提效，並通過租約重新談判來實現，且消費者信心不足導致品牌方擴張策略保守，對本公司在大陸地區經營的主要商場和辦公樓營運迎來逆風，為因應挑戰，本年度對重慶日月光進行項目改造，且配合靈活策略來因應租戶需求，上海黃浦及嘉定日月光中心租賃率均較 2023 年度有所提升，因此我們對於精華地段的商場及辦公樓仍保持中性樂觀的看法。

以下茲就本公司 2024 年度經營成果細項及 2025 年度營運展望向各位股東報告：

2024 年營業成果

(一)營業計劃實施成果

2024 年度鼎固合併營收為 85.64 億元，稅前淨利 35.32 億元，本期淨利 9.52 億元，每股盈餘 0.44 元。在住宅銷售部分，2024 年主要受惠上海嘉定匯景華庭等建案交屋認列，貢獻當年度整體營收約達 58.42 億，而商辦租賃與物業管理等相關項目則約 27.22 億元。

(二)預算執行情形

本公司未公開 2024 年度財務預測，故無預算執行情形。

(三)財務收支及獲利能力分析

年 度		2024年	2023年
項 目			
財務結構	負債占資產比率(%)	60.15	58.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	15,136.27	11,707.19
償債能力	流動比率(%)	307.87	272.99
	速動比率(%)	97.41	70.54
	利息保障倍數(%)	198.95	237.65
獲利能力	資產報酬率(%)	1.97	1.46
	權益報酬率(%)	1.87	1.13
	稅前純益占實收資本額比率(%)	20.30	25.76
	純益率(%)	11.11	4.82
	每股盈餘(元)	0.44	0.32

(四)研究發展狀況

- 1.鼎固持續優化組織效能且強化財務管理，審慎評估土地投資策略並擇機推案，評估秉持穩健為原則，推出更符合市場之產品，並深化服務品質，並且納入大宗建材供需趨勢作為推案考量，以降低營運風險。商用不動產營運發展部分，研究更符合新消費型態之行銷策略，旗下商場將持續引進新穎、產品差異化之商戶，以提升整體營運競爭力。
- 2.「體現永續價值、履行社會責任」是鼎固永續發展的願景，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汙染，提升建築物能源效率和使用者舒適度，促進地產開發與社會發展的正向循環，建案規劃皆已導入綠建築系統標準，對施工技術與工程管理持續研討改進，以確保工程品質。

2025 年營業計畫概要

(一)經營方針

2024 年中國大陸出台多項利好房地產政策，惟房地產全面回穩需要時間消化，處於築底調整態勢階段。鼎固營運將堅守「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標，優化商用不動產物業環境與管理品質，以維繫商戶租賃率；建案銷售部分，推案地點將以上海為主。台灣業務部份，秉持與區域發展共榮成長，台中北屯 14 期土地本年度將申報開工，將配合市場情況規劃推案。

鼎固將強化財務體質，因應總體經濟變化並維持與金融機構關係，深化營運風險控管及流動性管理。

(二)預期銷售數量及其依據

2025 年本公司將進行昆山「伯爵大地」建案交屋認列作業，該案全年可交屋戶數將依實際交屋狀況而定；商用不動產租賃率預計將維持穩定水準。

(三)重要之產銷政策

本公司將審慎因應市場景氣變化，以穩定經營能力擇機推案，台中 14 期土地開發均按期程推展；在商用不動產租賃，施以彈性招商策略，深化租戶，並透過嚴謹預算管理，提供優質服務，以有效做好營運成本管理。

未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- 1.本公司未來發展策略，將秉持穩健發展並健全財務結構，專注住宅銷售與商用不動產業務經營，提升公司管理並把控項目財務風險，力求提供優質產品與服務並控管合宜的負債比，以期穩健獲利並提升股東價值。
- 2.在外部競爭環境方面，兩岸主管機關日益重視 ESG 議題，並持續對不動產業者提出相關要求，為因應此趨勢並強化本公司的綠色競爭優勢，未來將積極納入 ESG 規劃與實踐，作為營運發展的重要考量。
- 3.為穩定中國房地產市場，政府持續推出一系列刺激房市的措施，有助於減輕中國房地產企業的經營壓力；在台灣部分，央行為抑制房市亂象推出信用管制，有助房市健康成長，鼎固密切關注相關法規對房市的影響程度，以隨時機動調整未來在兩岸的房市推案策略。
- 4.面對總體經營環境之影響，受到美國與中國大陸貿易關係持續惡化，連帶中國大陸的經濟產生不確定性，房地產氛圍仍需要時間進行消化，仍待消費者信心修復。大陸一線城市如上海，住宅銷售仍有剛性需求支撐，房市仍具韌性，本公司住宅銷售與商用不動產經營策略，隨景氣趨勢機動調整以維持業務獲利。

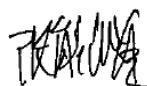
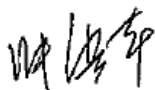
股利政策

鼎固經考量當年度經營成果，並參酌未來業務發展需求，結合財務狀況，2025 年決議每股現金股利將分配 0.24 元(註:經 2025 年度股東會決議通過後始得執行)。

本人在此謹代表董事會，再次向各位股東女士、先生對本公司的鼓勵與支持 致上最大的謝意，並敬祝各位 萬事如意、闔家平安!

董事長 張洪本

總經理 張能耀



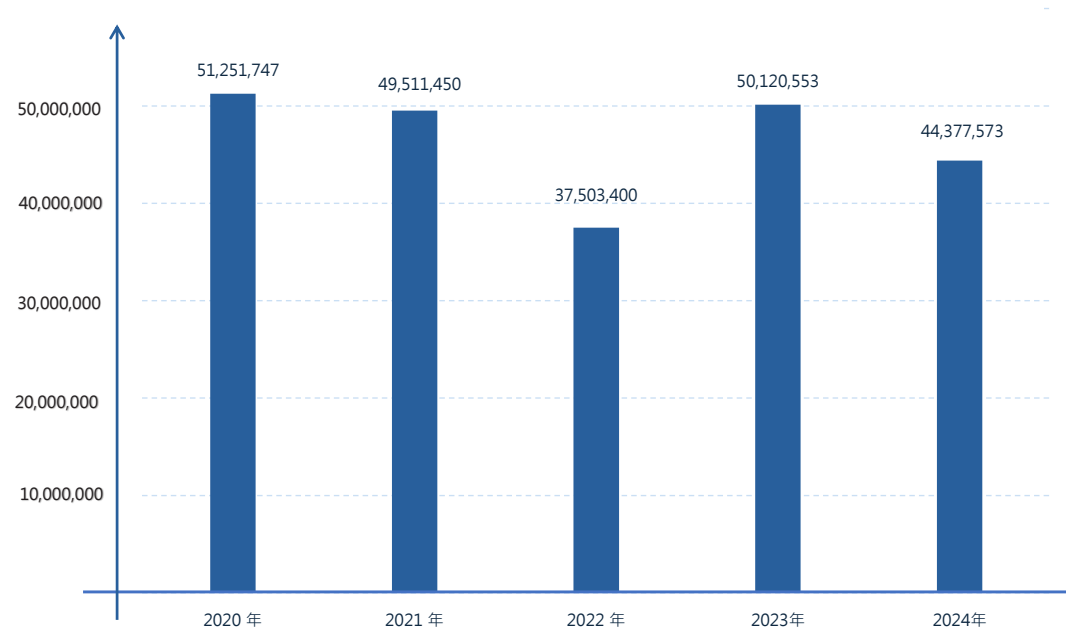
經營摘要

單位：新台幣仟元

合併財務報表	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
營業收入	13,419,916	4,803,188	9,221,577	11,732,608	8,563,661
營業毛利	5,522,503	2,667,298	5,470,638	6,513,712	5,015,960
營業淨利	3,298,885	1,825,122	3,435,439	5,748,493	3,575,833
稅前淨利	2,695,595	1,964,550	2,737,112	4,482,421	3,532,478
稅後淨利	1,177,355	1,171,014	592,809	564,999	951,774
綜合損益總額	3,223,978	632,078	(216,096)	(406,834)	2,356,034
基本每股盈餘 (元/股)	0.68	0.67	0.34	0.32	0.44
現金股利 (元/股)	1.20	1.20	0.60	0.20	0.24
權益合計	54,151,689	52,695,411	50,390,959	49,891,947	51,802,566
資產總計	116,503,422	111,073,696	112,126,931	121,093,151	129,993,212
總市值	51,251,747	49,511,450	37,503,400	50,120,553	44,377,573

鼎固控股歷年總市值

單位：新台幣仟元







鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二四年度年報

鼎益穩佳績・固業租售聚

目錄 | 二〇二四年度年報

壹、致股東報告書	
貳、公司治理報告	1
一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	1
二、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金	10
三、公司治理運作情形	13
四、會計師公費資訊	27
五、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：	27
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	27
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	27
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊	28
九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例	28
參、募資情形	29
一、資本及股份	29
二、公司債辦理情形	30
三、特別股辦理情形	30
四、海外存託憑證辦理情形	30
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	30
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	30
七、資金運用計畫執行情形	30
肆、營運概況	31
一、業務內容	31
二、市場及產銷概況	34
三、從業員工最近二年度及截止年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	37
四、環保支出資訊	37
五、勞資關係	38
六、資通安全管理	40
七、重要契約	40
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	42
一、財務狀況	42
二、財務績效	42
三、現金流量	43
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	43
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	43
六、風險管理分析評估事項	43
七、其他重要事項	45
陸、特別記載事項	46
一、關係企業相關資料	46
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	50
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	50
四、其他必要補充說明事項	50
五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明	50
柒、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明	51

貳、公司治理報告

一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事姓名、持有股份及主要學經歷

(1)董事

2025年03月31日

職 稱	國籍或 註冊地	姓 名	性 別	年 齡	選(就)任 日期	任期(年)	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份	
								股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率
董事 長	BVI	Great Sino Development Ltd. 張洪本	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	中國 香港	(Great Sino Development Ltd.法人代 表人)	男	78	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited 張虔生	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	新加坡	(True Elite Holdings Limited法人代表人)	男	81	2022.06.24	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited Madeline D Chang	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	美國	(True Elite Holdings Limited法人代表人)	女	50	2022.06.24	3	2016.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	Great Sino Development Ltd. 張能耀	-	-	2022.06.24	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	馬爾他 共和國	(Great Sino Development Ltd.法人代 表人)	男	44	2022.06.24	3	2010.08.26	566	0.03%	566	0.03%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited Danielle Chang	-	-	2024.06.27	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	美國	(True Elite Holdings Limited法人代表人)	女	53	2024.06.27	1	2024.06.27	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中國香 港	馮安怡	女	53	2022.06.24	3	2011.03.31	165	0.01%	165	0.01%	0	0%
董事	中華民 國	林豐正	男	85	2022.06.24	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民 國	陳清忠	男	85	2022.06.24	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民 國	汪渡村	男	66	2022.06.24	3	2014.06.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民 國	劉詩亮	男	60	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民 國	黃慧珠	女	69	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民 國	蔡啟德	男	60	2022.06.24	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立 董事	中華民 國	龔俊吉	男	64	2023.06.20	2	2023.06.20	0	0.00%	0	0.00%	0	0%

職 稱	姓 名	利用他人名義持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
		股數 (仟股)	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事長	Great Sino Development Ltd.	0	0%	—		—	—	—
	張洪本 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	847,350	48.69%	中原大學工業工程學系 日月光投資控股 (股) 公司 - 副董事長、總經理及董事 (代表人) 環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長	(註1)	董事 董事	張虔生 張能耀	兄弟 父子
董事	True Elite Holdings Limited	0	0%	—		—	—	—
	張虔生 (True Elite Holdings Limited法人代表人)	847,350	48.69%	台灣大學電機工程系 美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股 (股) 公司董事長	(註1)	董事長 董事 董事	張洪本 Danielle Chang Madeline D Chang	兄弟 父女 父女
董事	True Elite Holdings Limited	0	0%	—		—	—	—
	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0%	哥倫比亞大學巴納德學院學士 美國帕森斯設計學院碩士 SOM建築設計事務所(Skidmore, Owings and Merrill)設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監	(註1)	董事 董事	張虔生 Danielle Chang	父女 姐妹
董事	Great Sino Development Ltd.	0	0%	—		—	—	—
	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0%	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理	(註1)	董事長	張洪本	父子 (註2)
董事	True Elite Holdings Limited	0	0%	—		—	—	—
	Danielle Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0%	哥倫比亞大學文學碩士 日月光半導體製造(股)公司監察人(代表人) 羅徹斯特理工學院當代藝術史教授 Simplicity雜誌創辦人及出版人 ASE (US) Inc. 銷售代表 Vivienne Tam執行長	(註1)	董事 董事	張虔生 Madeline D Chang	父女 姐妹
董事	馮安怡	0	0%	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	(註1)	—	—	—
董事	林豐正	0	0%	國立臺北大學 (原中興大學法商學院) 法律學系 中國國民黨副主席 內政部長 交通部長	(註1)	—	—	—
董事	陳清忠	0	0%	日本早稻田大學 元隆電子股份有限公司董事長 上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人	(註1)	—	—	—
董事	汪渡村	0	0%	政治大學法學博士 中央標準局主秘 銘傳大學法律學院院長 行政院公平交易委員會委員	(註1)	—	—	—
獨立 董事	劉詩亮	0	0%	美國密西根大學企業管理系 TPK Holding Co., Ltd.法人董事代表、策略長及公司治理主管 益登科技股份有限公司獨立董事 日月光半導體製造 (股) 公司財務副總經理 台灣花旗銀行企業融資副總裁	(註1)	—	—	—
獨立 董事	黃慧珠	0	0%	美國密蘇里大學企管碩士 采鈺科技股份有限公司獨立董事 譜瑞科技股份有限公司獨立董事 瑞士銀行香港分行董事總經理 美林證券香港分行董事總經理 中華開發金控資深副總	(註1)	—	—	—

職 稱	姓 名	利用他人名義持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
		股數 (仟股)	持股 比率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	蔡啟德	0	0%	國立台北大學會計系 和泰聯合會計師事務所會計師 安侯建業會計師事務所經理	(註1)	—	—	—
獨立 董事	龔俊吉	0	0%	中山大學管理學院碩士在職班 日盛台駿國際租賃股份有限公司獨立董事 勤業眾信聯合會計師事務所前南區主持會計師 中山大學EMBA專家講師 成功大學會計學系兼任專家講師	(註1)	—	—	—

註1：本公司董事目前擔任本公司及其他公司之職務如下表。

註2：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施；本公司董事長和總經理為一親等關係，主要係張能耀總經理為美國知名杜克大學畢業後，即在房地產公司任職，在房地產領域具有豐富的經驗。而自本公司設立以後，一直擔任總經理的職位，任職期間績效卓越優良，為公司股東產生巨大的價值。而董事長張洪本先生已經具有40年以上的房地產從業經驗，始終為本公司的戰略方向提供重要的指引，故兩位分別擔任公司的董事長和總經理，實屬合理且必要。本公司超過半數董事未有兼任員工或經理人，並已於2023年度增加獨立董事1席，獨立董事達4席。

張洪本

Sino Horizon Holdings Limited -董事長(代表人)	上海鼎固物業管理有限公司-執行董事
Wealthy Joy Co. Ltd. -董事	ASE Enterprises -董事
Sino Engine Group Limited -董事	溫地發展有限公司-董事
Fairwheel Holdings Limited -董事	溫州宏德建設開發有限公司-董事
Peak Vision International Limited -董事	鼎昌投資（股）公司-董事
Peak Paramount International Limited -董事	萬昌投資（股）公司-董事
Great Sino Development Ltd. -董事	萬亞投資（股）公司-董事
上海鼎固置業有限公司-董事長	鼎固投資（股）公司-董事
上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事長	日月光投資控股（股）公司 - 副董事長、總經理及董事(代表人)
上海鼎通房地產開發有限公司-董事長	日月瑞（股）公司-董事(代表人)
上海鴻翔置業有限公司-董事長	Innosource Ltd. -董事
上海名龍建設發展有限公司-董事長	Omniquest Industrial Ltd. -董事
上海鼎榮房地產開發有限公司-董事長	ASE Test Limited -董事
上海鼎霖房地產開發有限公司-董事長	A.S.E Holding Ltd. -董事
上海鼎萃置業有限公司-董事長	J&R Holding Ltd. -董事
上海鼎溢房地產開發有限公司-董事長	GAPT Limited-董事
昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事長	日月光半導體（香港）有限公司-董事長
重慶鼎固房地產開發有限公司-董事長	Alto Enterprises Ltd. -董事
重慶鼎固物業管理有限公司-執行董事	Super Zone Holdings Ltd. -董事

張虔生

Sino Horizon Holdings Limited - 董事(代表人)	上海鼎煦物業管理有限公司-董事長
日月光投資控股(股)公司-董事長、資源整合暨決策委員會主任委員及永續發展委員會主任委員	上海鼎堯置業發展有限公司-董事長
日月光半導體製造(股)公司-董事長	Wealthy Joy Co. Ltd.-董事
日月瑞(股)公司-董事長	上海鼎榮房地產開發有限公司-董事
台灣福雷電子(股)公司-董事長	重慶鼎固房地產開發有限公司-董事
ASE Test Holding, Ltd.-董事	上海鼎萃置業有限公司-董事
A.S.E. Holding Ltd. -董事	昆山鼎耀房地產開發有限公司-監事
J&R Holding Ltd. -董事	上海鼎嘉房地產開發有限公司-監事
Innosource Ltd.-董事	上海鼎通房地產開發有限公司-監事
ASE Test Limited -董事	上海鴻翔置業有限公司-監事
日月光投資(昆山)有限公司-董事長	上海名龍建設發展有限公司-監事
ASE Mauritius Inc.-董事	上海鼎溢房地產開發有限公司-董事
ASE Corporation -董事	True Elite Holdings Limited-董事
ASE Labuan Inc.-董事	溫州宏德建設開發有限公司-董事
Alto Enterprises Ltd.-董事	Forest Symbol Limited-董事
Super Zone Holdings Ltd.-董事	Excellent Worth Holdings Limited-董事
上海鼎匯房地產開發有限公司-董事長	ASE Enterprises-董事
上海鼎威房地產開發有限公司-董事長	Value Tower Limited-董事
上海鼎裕房地產開發有限公司-董事長	Aintree Limited-董事
昆山鼎泓房地產開發有限公司-董事長	JC Holdings Limited-董事
上海鼎祺物業管理有限公司-董事長	日月光環保永續基金會-董事長
上海鼎凡商業管理有限公司-董事長	日月光文教基金會-董事
	日月光整合服務(股)公司-董事(代表人)

張能耀	
Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)及總經理	上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事及總經理
Wealthy Joy Co. Ltd. -總經理	上海鼎通房地產開發有限公司-董事及總經理
Peak Vision International Limited -總經理	上海鴻翔置業有限公司-董事及總經理
Peak Paramount International Limited -總經理	上海名龍建設發展有限公司-董事及總經理
Noble World International Limited -總經理	上海鼎霖房地產開發有限公司-董事及總經理
Follow International Limited -總經理	上海鼎莘置業有限公司-董事及總經理
Time On Investment Limited -總經理	昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事及總經理
Realty Gain Limited -總經理	上海鼎榮房地產開發有限公司-董事及總經理
Long Tech Investments Limited -總經理	重慶鼎固房地產開發有限公司-總經理
Techwin Development Limited -總經理	鼎固置業有限公司-總經理
Fullrich Investment Development Ltd -總經理	上海鼎溢房地產開發有限公司 -董事及總經理
Bond Capital Limited -總經理	鼎固置業股份有限公司-董事(代表人)及總經理
上海鼎固置業有限公司-董事及總經理	
Madeline D Chang	
Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)	上海鼎匯房地產開發有限公司-董事、副董事長
上海鼎威房地產開發有限公司-董事	上海鼎裕房地產開發有限公司-董事
日月光環保永續基金會-董事	日月光文教基金會-董事
Danielle Chang	
Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)	環電(股)公司-董事(代表人)
日月光半導體製造(股)公司-董事(代表人)	LUCKYRICE, LLC -創辦人及執行長
台灣福雷電子(股)公司-董事(代表人)	Lucky Chow, Inc. 電視節目主持人及製作人
環旭電子(股)公司-董事	
馮安怡	
Sino Horizon Holdings Limited -董事、執行副總、財務長及公司治理主管	上海鼎通房地產開發有限公司-財務長
Wealthy Joy Co. Ltd -財務長	上海鴻翔置業有限公司-財務長
Peak Vision International Limited -董事及財務長	上海名龍建設發展有限公司-財務長
Peak Paramount International Limited -董事及財務長	上海鼎霖房地產開發有限公司-財務長
Noble World International Limited -財務長	上海鼎莘置業有限公司-財務長
Follow International Limited -財務長	昆山鼎耀房地產開發有限公司-財務長
Time On Investment Limited -財務長	上海鼎固物業管理有限公司-財務長
Realty Gain Limited -財務長	重慶鼎固物業管理有限公司-財務長
Long Tech Investments Limited -財務長	上海鼎榮房地產開發有限公司-財務長
Techwin Development Limited -財務長	重慶鼎固房地產開發有限公司-財務長
Fullrich Investment Development Ltd -財務長	鼎固置業有限公司-財務長
Bond Capital Limited -財務長	上海鼎溢房地產開發有限公司-財務長
上海鼎固置業有限公司-財務長	鼎固置業股份有限公司-財務長
上海鼎嘉房地產開發有限公司-財務長	
林豐正	
Sino Horizon Holdings Limited -董事	財團法人兩岸和平發展基金會-董事
中國國民黨中評會主席團-主席	財團法人近代法制研究基金會-董事長
陳清忠	
Sino Horizon Holdings Limited -董事	榮大投資股份有限公司-董事長
建揚實業股份有限公司-董事長	
汪渡村	
Sino Horizon Holdings Limited -董事	日月光集成電路製造（中國）有限公司 - 董事長及總經理
日月光投資控股(股)公司 - 集團行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長及資安長	日月光封裝測試(上海)有限公司 - 董事及總經理
日月光半導體製造（股）公司 - 董事(代表人)暨行政長	環旭電子股份有限公司 - 董事
宏環建設股份有限公司 - 董事	日月光社會企業（股）公司 - 董事暨總經理
宏環新股份有限公司 - 董事及總經理	好日和控股股份有限公司 - 董事
財團法人日月光環保永續基金會 - 董事及執行長	高雄銀行股份有限公司 - 獨立常務董事
財團法人張姚宏影社會福利慈善事業基金會 - 執行長	

劉詩亮

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
 TPK Holding Co., Ltd.-法人董事代表、策略長及公司治理主管
 祥達光學(廈門)有限公司-監事
 宸鴻科技(平潭)有限公司-監事
 宸新科技(廈門)有限公司-監事
 廈門京嘉光電科技有限公司-監事
 傳誠進出口(廈門)有限公司-監事
 益登科技股份有限公司-獨立董事
 開展餐飲股份有限公司-董事

宸鴻科技(廈門)有限公司-監事
 全德科技(廈門)有限公司-監事
 長鴻光電(廈門)有限公司-監事
 宸美(廈門)光電有限公司-監事
 TPK Asia Pacific Sdn. Bhd.-董事
 Optera TPK Holding Pte Ltd.-董事
 宸鴻電子材料(廈門)有限公司-監事
 毅群電子科技(廈門)有限公司-監事
 寶勝國際 (控股) 有限公司-獨立非執行董事

黃慧珠

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
 譜瑞科技股份有限公司-獨立董事

采鈺科技股份有限公司-獨立董事
 聚鼎科技股份有限公司-獨立董事

蔡啟德

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
 智誠聯合會計師事務所-會計師

裕德有限公司-董事

龔俊吉

Sino Horizon Holdings Limited -獨立董事
 日盛台駿國際租賃股份有限公司-獨立董事
 漢來美食股份有限公司-獨立董事

舊振南食品股份有限公司-董事
 威力德生醫股份有限公司-獨立董事

(2)法人董事之主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
Great Sino Development Ltd.	Ever Light Ltd.	100%
True Elite Holdings Limited	JC Holdings Limited	100%

(3)上表主要股東為法人其主要股東

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
Ever Light Ltd.	The H.P. Chang Trust	100%
JC Holdings Limited	JC International Holdings Limited	100%

(二)董事專業資格及獨立性情形

2025年03月31日

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
張洪本	- 畢業於中原大學工業工程學系，除現任本公司董事長外，且為日月光投資控股股份有限公司之副董事長及總經理，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
張虔生	- 畢業於台灣大學電機工程學士及美國伊利諾理工學院碩士，為日月光投資控股股份有限公司之董事長，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
Madeline D Chang	- 畢業於哥倫比亞大學巴納德學院學士，為建築設計師，具備公司業務所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
張能耀	- 畢業於美國杜克大學理科及工程學士，為本公司之總經理，致力於房地產開發業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
Danielle Chang	- 畢業於哥倫比亞大學碩士及巴納德學院學士，具備公司業務所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	-
馮安怡	- 畢業於香港城市大學商科，曾任凱基證券亞洲有限公司副總經理，具備公司財務及會計所需之工作經驗，專精於企業財務金融及會計事務。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
林豐正	- 畢業於台北大學法律學系，曾任內政部長及交通部長，具備法律專業能力。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 - 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
陳清忠	- 畢業於日本早稻田大學，現任建揚實業股份有限公司董事長，具備公司業務所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 - 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
汪渡村	- 畢業於政治大學法學博士，現任日月光投資控股股份有限公司之行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長、資安長，具備法律、公司治理及風險管理專業能力，協助公司法務專業諮詢。 - 未有公司法第30條各款情事。	- 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 - 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 - 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 - 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 - 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 - 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	-
劉詩亮	- 畢業於美國密西根大學企業管理所，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及益登科技股份有限公司獨立董事，曾任日月光半導體製造(股)公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	1
黃慧珠	- 畢業於美國密蘇里大學企業管理所碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3
蔡啟德	- 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任智誠聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-
龔俊吉	- 畢業於中山大學管學院碩士在職班，擁有中華民國會計師資格，現任日盛台駿國際租賃股份有限公司、漢來美食股份有限公司及威力德生醫股份有限公司獨立董事，曾任勤業眾信聯合會計師事務所南區主持會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 - 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3

(三)董事會多元化及獨立性

1.董事會多元化

本公司董事選任採候選人提名制，並由董事會依據「董事選舉辦法」規定審查候選人條件資格是否符合本公司運作、營運型態及發展需求之多元化方針，包含但不限於候選人之性別、年齡、國籍、文化及專業知識技能。

多元化項目 董事姓名	基本組成								產業經驗			專業能力			
	國籍	性別	年齡				獨立董事 任期年資	兼任 本公司 員工	房 地 產	製 造	金 融	財 會 金 融	法 律 及 法 務	建 築 設 計	工 業 管 理
			41-50 歲	51-60 歲	61-70 歲	71 歲 以上									
張洪本	中國香港	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
張虔生	新加坡	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
Madeline D Chang	美國	女	V	-	-	-	-	-	V	-	-	-	-	V	-
張能耀	馬爾他共和國	男	V	-	-	-	-	V	V	-	-	-	-	-	V
Danielle Chang	美國	女	-	V	-	-	-	-	V	-	-	-	-	V	-
馮安怡	中國香港	女	-	V	-	-	-	V	V	-	V	V	-	-	-
林豐正	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	V	-	-
陳清忠	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	-	-	V
汪渡村	中華民國	男	-	-	V	-	-	-	V	V	-	-	V	-	-
劉詩亮	中華民國	男	-	V	-	-	3 年以下	-	-	V	V	V	-	-	V
黃慧珠	中華民國	女	-	-	V	-	3 年以下	-	-	-	V	V	-	-	-
蔡啟德	中華民國	男	-	V	-	-	3 年以下	-	-	-	V	V	V	-	-
龔俊吉	中華民國	男	-	-	V	-	3 年以下	-	-	-	V	V	V	-	-

本公司多元化政策之具體管理目標及達成情形如下：

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
獨立董事三席以上且不得少於董事席次五分之一	達成
女性董事席次至少 1 席	達成

本公司董事會由十三位董事組成，全體董事落實多元化情形如下：

- 獨立董事設有四席，占比為 31%。
- 女性身分之董事有四席，其中三席為董事、一席為獨立董事(占比 31%)。
- 具員工身份之董事有二席，占比為 15%。
- 董事年齡介於 41-50 歲者有二席、51-60 歲者有四席、61-70 歲者有三席，71 歲以上者有四席。
- 董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域。

本公司已充分落實董事會成員多元化方針。

2.董事會獨立性

本公司董事會由十三位董事組成，其中設置獨立董事 4 人，獨立董事之占比為 31%，且董事會行使職權具獨立性。本公司全體董事間並無證券交易法 26 條之 3 第 3 項規定之親屬關係情事；另本公司已設置審計委員會取代監察人，故不適用證券交易法 26 條之 3 第 4 項規定。

(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料(本公司未設協理)

2025年03月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人(註)		
					股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率			職稱	姓名	關係
總經理	馬爾他共和國	張能耀	男	2010.06.30	566	0.03%	0	0	0	0	美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎固房地產開發有限公司董事長助理	鼎固集團子公司	董事長	張洪本	父
財務長	中國香港	馮安怡	女	2010.06.30	165	0.01%	0	0	0	0	香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	鼎固集團子公司	無		
財務副總	中華民國	池千駒	男	2024.12.02	0	0.00%	0	0	0	0	成功大學會計系碩士 中國註冊會計師 華星光通科技股份有限公司財務長 勤業眾信聯合會計師事務所協理	鼎固集團子公司	無		
法務副總	中國	孫湘蕾	女	2010.06.30	0	0.00%	0	0	0	0	華東政法大學經濟法碩士 上海鼎固房地產開發有限公司法務副總經理 上海恆邦房地產開發有限公司法務主任	鼎固集團子公司	無		
資訊副總	中華民國	王治軍	男	2020.12.01	0	0.00%	0	0	0	0	交通大學工業工程碩士 日月光半導體股份有限公司資訊資深處長 資訊工業策進會資訊經理	鼎固集團子公司	無		
工程副總	中國	鄭文焱	男	2023.10.11	0	0.00%	0	0	0	0	荷蘭商學院工商管理博士 上海市工程系列房地產專業認證高級工程師 中國聯通上海分公司項目籌建部經理	鼎固集團子公司	無		

註：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：本公司董事長和總經理為一親等關係，主要係張能耀總經理為美國知名杜克大學畢業後，即在房地產公司任職，在房地產領域具有豐富的經驗。而自本公司設立以後，一直擔任總經理的職位，任職期間績效卓越優良，為公司股東產生巨大的價值。而董事長張洪本先生已經具有40年以上的房地產從業經驗，始終為本公司的戰略方向提供重要的指引，故兩位分別擔任公司的董事長和總經理，實屬合理且必要。本公司超過半數董事未有兼任員工或經理人，並已於2023年度增加獨立董事1席，獨立董事達4席。

二、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金

(一) 一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元											
職 稱	姓 名	董 事 酬 金								A、B、C及D等四項總額及 (占稅後純益之比例%) (註2)	
		報 酬 (A)		退 職 退 休 金 (B)		董 事 酬 勞 (C) (註1)		業 務 執 行 費 用 (D)			
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司
法人董事	Great Sino Development Ltd.	-	-	-	-	12,676	12,676	-	-	12,676 (1.67%)	12,676 (1.67%)
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	8,450	8,450	-	-	8,450 (1.11%)	8,450 (1.11%)
法人董事 Great Sino Development Ltd. 代表人	張洪本(董事長)										
法人董事 True Elite Holdings Limited 代表人	張能耀										
	張虔生										
	Madeline D hang	13,839	13,839	-	-	14,700	14,700	-	-	28,539 (3.76%)	28,539 (3.76%)
	Danielle Chang(註3)										
董事	馮安怡										
董事	林豐正										
董事	陳清忠										
董事	汪渡村										
獨立董事	劉詩亮										
獨立董事	黃慧珠	8,882	8,882	-	-	-	-	-	-	8,882 (1.17%)	8,882 (1.17%)
獨立董事	蔡啟德										
獨立董事	龔俊吉										

單位：新台幣仟元

職 稱	姓 名	兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母 公 司 酬 金
		薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註1)				七項總額及 (占稅後純益之比例%)(註2)		
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內 所有公司	
						現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
法人董事	Great Sino Development Ltd.	-	-	-	-	-	-	-	-	12,676 (1.67%)	12,676 (1.67%)	-
法人董事	True Elite Holdings Limited	-	-	-	-	-	-	-	-	8,450 (1.11%)	8,450 (1.11%)	-
法人董事 Great Sino Development Ltd.代表人	張洪本(董事長)											
	張能耀											
法人董事 True Elite Holdings Limited代表人	張虔生 Madeline D Chang Danielle Chang (註3)	11,813	27,039	1,178	1,178	3,000	-	3,000	-	44,530 (5.86%)	59,756 (7.87%)	-
董事	馮安怡											
董事	林豐正											
董事	陳清忠											
董事	汪渡村											
獨立董事	劉詩亮											
獨立董事	黃慧珠	-	-	-	-	-	-	-	-	8,882 (1.17%)	8,882 (1.17%)	-
獨立董事	蔡啟德											
獨立董事	龔俊吉											

1、請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：
依本公司章程規定「董事報酬僅得以現金給付。該報酬之金額由董事會參考其他同業水準決定，且不論公司盈虧均應支付。因參與董事會、董事會指定之委員會、公司股東會或與公司業務相關或為執行董事一般職務而適當支出之差旅費、住宿費及其他費用，董事得請求支付。」及「應由薪資報酬委員會議定之薪酬，包括公司董事及經理人之薪資、股票選擇權與其他具有實質獎勵之措施。」故本公司董事之薪酬係由薪酬委員會，依其所擔負之職責、風險、投入時間等因素，並參酌國內外業界水準後來決定。

2、除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務（如擔任非屬員工之顧問等）領取之酬金：無。

註 1：本公司董事會於 2025 年 3 月 14 日決議配發董事酬勞新台幣 35,826 仟元及員工酬勞新台幣 14,331 仟元。

註 2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註 3：係於 2024 年 6 月 27 日就任。

董事（含獨立董事）之酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	張虔生、張能耀、 Madeline D. Chang、 Danielle Chang	張虔生、張能耀、 Madeline D. Chang、 Danielle Chang	張虔生、Madeline D. Chang、 Danielle Chang	張虔生、Madeline D. Chang、 Danielle Chang
1,000,000元（含）~2,000,000元（不含）	-	-	-	-
2,000,000元（含）~3,500,000元（不含）	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊吉、 林豐正、陳清忠、汪渡村、馮安怡	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊吉、 林豐正、陳清忠、汪渡村、馮安怡	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊吉、 林豐正、陳清忠、汪渡村	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊吉、 林豐正、陳清忠、汪渡村
3,500,000元（含）~5,000,000元（不含）	-	-	張能耀	-
5,000,000元（含）~10,000,000元（不含）	-	-	-	-
10,000,000元（含）~15,000,000元（不含）	張洪本、 True Elite Holdings Limited	張洪本、 True Elite Holdings Limited	張洪本、馮安怡、 True Elite Holdings Limited	張洪本、 True Elite Holdings Limited
15,000,000元（含）~30,000,000元（不含）	Great Sino Development Ltd.	Great Sino Development Ltd.	Great Sino Development Ltd.	Great Sino Development Ltd., 張能耀、馮安怡
30,000,000元（含）~50,000,000元（不含）	-	-	-	-
50,000,000元（含）~100,000,000元（不含）	-	-	-	-
100,000,000元以上	-	-	-	-
總計	共15位	共15位	共15位	共15位

(二)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額及 (占稅後純益之比例%) (註2)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	張能耀													
財務長	馮安怡													
財務副總 (註3)	池千駒													
財務副總 (註3)	朱國龍	15,822	34,952	1,178	1,382	-	8,485	6,900	-	6,900	-	23,900 (3.15%)	51,719 (6.81%)	-
法務副總	孫湘蕾													
人事副總 (註3)	倪進德													
資訊副總	王治軍													
工程副總	鄭文焱													

註1：本公司董事會於2025年3月14日決議配發董事酬勞新台幣35,826仟元及員工酬勞新台幣14,331仟元。
註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。
註3：人事副總倪進德係於2024年2月22日辭任；財務副總朱國龍係於2024年8月31日退休；財務副總池千駒係於2024年12月2日就任。

總經理及副總經理酬金級距

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	倪進德、王治軍、池千駒	倪進德、池千駒
1,000,000元（含）~2,000,000元（不含）	鄭文焱	-
2,000,000元（含）~3,500,000元（不含）	朱國龍、孫湘蕾	-
3,500,000元（含）~5,000,000元（不含）	張能耀	王治軍、鄭文焱
5,000,000元（含）~10,000,000元（不含）	-	朱國龍、孫湘蕾
10,000,000元（含）~15,000,000元（不含）	馮安怡	馮安怡
15,000,000元（含）~30,000,000元（不含）	-	張能耀
30,000,000元（含）~50,000,000元（不含）	-	-
50,000,000元（含）~100,000,000元（不含）	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	共8位	共8位

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元						
職 稱		姓 名	股 票 金 額	現 金 金 額	總 計	總 額 占 稅 後 純 益 之 比 例 (%)
經 理 人	總經理	張能耀	-	6,900	6,900	0.91%
	財務長	馮安怡				
	財務副總(註3)	池千駒				
	財務副總(註3)	朱國龍				
	法務副總	孫湘蕾				
	人事副總(註3)	倪進德				
	資訊副總	王治軍				
	工程副總	鄭文焱				

註1：本公司董事會於2025年3月14日決議配發董事酬勞新台幣35,826仟元及員工酬勞新台幣14,331仟元。
註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。
註3：人事副總倪進德係於2024年2月22日辭任；財務副總朱國龍係於2024年8月31日退休；財務副總池千駒係於2024年12月2日就任。

(四)公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性

1.本公司及合併報告所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比率之分析

項 目	2024年度				2023年度			
	金 額		占稅後純益比例 (%)		金 額		占稅後純益比例 (%)	
	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司
董事	58,547	58,547	7.71%	7.71%	66,609	66,609	11.78%	11.78%
總經理及副總經理	23,900	51,719	3.15%	6.81%	27,800	61,013	4.92%	10.79%

變動分析：
(1)董事酬金：2024年度給付董事之酬金總額較2023年度減少，主係因本公司之董事酬勞減少所致。
(2)總經理及副總經理酬金：2024年度給付予總經理及副總經理之酬金總額較2023年度金額減少，主係經理人任職情形異動所致。
註：本公司董事會於2025年3月14日決議配發董事酬勞新台幣35,826仟元及員工酬勞新台幣14,331仟元。

2.給付酬金之政策、標準及組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

本公司章程規定，董事報酬僅得以現金給付。獨立董事報酬之金額由董事會參考其他同業水準決定，且不論公司盈虧均應支付。因參與董事會、董事會指定之委員會、公司股東會或與公司業務相關或為執行董事一般職務而適當支出之差旅費、住宿費及其他費用，董事得請求支付。董事並有權依開曼公司法、公開發行公司規則、服務協議或其他與公司簽訂之相似契約，受領其報酬。

本公司已於2011年7 月18 日董事會通過成立薪資報酬委員會。有關董事及經理人之薪資報酬，均依規定由薪酬委員召開會議進行訂定，並檢討董事與經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，同時本公司亦會參考公司整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，以及參考個人的績效達成率及對公司營運參與程度及貢獻價值，而給予合理報酬。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度（2024年）董事會開會4次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數	委託出席次數	實際出席率(%) (註)	備註
董事之法人(Great Sino Development Ltd.)代表人	張洪本 (董事長)	4	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	張虔生	3	-	75%	
董事之法人(Great Sino Development Ltd.)代表人	張能耀	4	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	Madeline D Chang	4	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	Danielle Chang	2	-	100%	係於2024.06.27就任
董事本人	林豐正	4	-	100%	-
董事本人	陳清忠	4	-	100%	-
董事本人	馮安怡	4	-	100%	-
董事本人	汪渡村	3	-	75%	-
獨立董事	劉詩亮	4	-	100%	-
獨立董事	黃慧珠	4	-	100%	-
獨立董事	蔡啟德	4	-	100%	-
獨立董事	龔俊古	4	-	100%	-

註：實際出席率(%)，係以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

- 1、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：
- (1)證券交易法第14條之3所列事項：本公司已設立審計委員會，不適用14條之3規定，有關證券交易法第14條之5所列事項之說明，請參閱審計委員會執行情形。
- (2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會決議事項：無。

- 2、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
2024.03.13	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊古	擬通過本公司獨立董事之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
	張能耀、馮安怡	擬通過本公司經理人之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
2024.05.14	除獨立董事外之全體董事	擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過

- 3、董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年至少一次內部董事會績效評估，每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次(註)	2024年1月1日至2024年12月31日	整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。	董事會內部自評、董事成員自評、功能性委員會成員自評	· 董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：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、董事之選任及持續進修、內部控制。 · 董事成員（自我或同儕）績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、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。 · 審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 · 薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。

註：本公司委由外部專業獨立機構-中華公司治理協會執行2023年度整體董事會之績效評估，評估內容包括：董事會之組成、董事會之指導、董事會之授權、董事會之監督、董事會之溝通、內部控制及風險管理、董事會之自律、其他如董事會會議、支援系統等。

- 4、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：
- (1)為健全董事會功能及強化管理機制，本公司陸續於2010年08月26日及2011年07月18日成立審計委員會及薪酬委員會，並於2022年11月14日成立永續發展暨風險管理委員會，以提升董事會運作效能。
- (2)董事進修：本公司每年定期安排講師到府授課，持續協助董事充實新知，2024年度全體董事進修時數共計136小時。
- (3)董事責任險：為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，提昇公司治理能力，本公司均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，並業已於2025年3月14日之董事會報告。

(二)審計委員會運作情形

最近年度（2024年）審計委員會開會4次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%) (註)	備註
獨立董事	劉詩亮	4	-	100%	-
獨立董事	黃慧珠	4	-	100%	-
獨立董事	蔡啟德	4	-	100%	-
獨立董事	龔俊古	4	-	100%	-

註：實際出席率(%)，係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

本公司審計委員會由四名獨立董事組成，審計委員會旨在為健全本公司之公司治理、強化董事會之審計監督功能。2024年度審議的事項主要包括：

- 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- 內部控制制度有效性之考核。
- 重大之資金貸與、背書或提供保證。
- 內部稽核主管之任免。
- 簽證會計師之委任、解任或報酬。

- 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告、經會計師核閱簽證之第一季及第三季財務報告。
- 其他公司或主管機關規定之重大事項。

其他應記載事項：

1、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(1)證券交易法第14條之5所列事項：

日期屆次	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
2024.03.13 (第5屆第8次)	1.擬通過2023年度內部控制聲明書 2.擬通過2023年度合併財務報告 3.擬通過2023年度盈餘分配案 4.擬通過本公司2023年度員工酬勞及董事酬勞 5.擬通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 6.擬通過「關係人相互間財務業務相關作業規範」 7.擬通過修正「董事會議事規則」 8.提名董事候選人名 9.擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2024.05.14 (第5屆第9次)	1.擬通過2024年第一季合併財務報告 2.擬通過修正「核決權限表」 3.擬通過修正「內部控制制度-取得或處分資產處理程序」	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2024.08.21 (第五屆第10次)	1.擬通過2024年第二季合併財務報告 2.擬通過新任稽核主管任命案 3.擬修訂鼎固控股有限公司「投資循環」作業流程 4.擬修訂鼎固控股有限公司「融資循環」作業流程 5.擬通過授權董事長簽訂對本公司100%間接持有之子公司上海鼎霖房地產開發有限公司人民幣25.4億之貸款之背書保證	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2024.11.12 (第五屆第11次)	1.擬通過2024年第三季合併財務報告 2.擬訂定「永續資訊管理作業內控規範」 3.擬通過2025年年度稽核計畫	1.全體出席委員同意通過，提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。 2.針對第1項議案，獨立董事發言記錄如下：(1)承作衍生性商品前，應確實執行相關風險評估。(2)目前衍生性商品的承作金額上限係依母公司淨值計算，而非子公司本身淨值，需進一步評估此做法是否可能增加風險。(3)累計期權合約多為一年期，然而合約期間愈長，風險亦相對提高，建議調整為3個月或6個月，以降低風險。(4)承作衍生性商品的流程應確保符合公司核決權限規定。	1.董事會決議照案通過。 2.針對左列發言建議，本公司說明及相關處理如下：(1)各間子公司目前已依循「取得或處分資產管理辦法」及「投資循環辦法」規範，遵循內部控管流程及核決權限之要求進行衍生性商品交易操作。公司於交易前會進行風險評估，並參考市況及資金運用情形，設定合理之交易金額，以確保操作合乎本公司之資產管理與投資政策。(2)關於交易金額之上限係以最終母公司合併報時表淨值作為整體控管基準，主係考量母公司與子公司之資源整合效益，以達成較高的資金運用效率。(3)商品合約期限部分，本公司會持續關注市場波動與風險變化，並根據實際情況適時調整策略，以保障股東權益。

(2)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之決議事項：無此情形。

2、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

3、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括如就公司財務、業務狀況進行溝通之方式、重大事項及結果等）

說明：(1)本公司內部稽核部門每季將稽核報告及缺失回應與追蹤彙總報告交付獨立董事查閱。內部稽核主管每季於單獨溝通會議或其他會議向獨立董事報告及溝通稽核結果，並於董事會中作內部稽核業務報告。此外，平時若有特殊狀況時，稽核主管亦會即時以電話或電子郵件方式向獨立董事呈報。2024年度並無上述特殊狀況。截至目前為止本公司獨立董事與內部稽核主管溝通狀況良好。

(2)本公司簽證會計師每季於單獨溝通會議向獨立董事報告當季財務報告查核或核閱結果，以及其他相關法令要求之溝通事項。此外，本公司簽證會計師以會議形式向獨立董事報告關鍵查核事項以及內部控制查核發現。2024年度並無其他特殊狀況另行向獨立董事報告。截至目前為止本公司獨立董事與簽證會計師溝通狀況良好。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市櫃治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司參酌「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，經董事會通過並揭露於本公司網站，請詳 https:// www.sinohorizon.tw/governance/regulations 。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有投資人關係、公共關係及財務等相關部門專責處理股務等相關事宜。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 透過股務代理機構可提供實際資訊，隨時掌握董事、經理人及持股百分之十以上之大股東之持股情形。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司透過內部控制制度與相關辦法之制定執行控管，同時稽核單位亦定期執行監督執行情形。	(三)無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司業已訂立「內部重大資訊處理作業程序暨防範內線交易管理作業管理程序」。	(四)無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司董事會由十三位董事組成。包括四席獨立董事(占比31%)，女性身分之董事有四席，其中三席為董事、一席為獨立董事(占比31%)，具員工身份之董事有二席(占比15%)，董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域，已充分落實董事會成員多元化方針。該具體管理目標及落實情形請詳公司網站。	(一)無重大差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司業已於2010年08月26日依法設置審計委員會，依據臺灣證券交易所上市規章定義，由具備會計或相關財務管理專長之獨立董事擔任本公司審計委員會之委員。 本公司業已於2011年07月18日依法設置薪資報酬委員會，該委員會目前有三位成員，皆為獨立董事擔任，其職責及運作情形請詳本公司網站。 另外，本公司業已於2022年11月14日設置永續發展暨風險管理委員會，該委員會目前有四位成員，其中包含三位獨立董事，其職責及運作情形請詳本公司網站。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)本公司董事會於2020年8月11日通過「董事會績效評估辦法」，訂立本公司董事會每年至少執行一次內部績效評估、至少每三年由外部獨立機構或外部專家學者團隊執行一次評估。每年度結束後對於整體董事會內部績效進行評估，並將該結果作為未來提名董事及個別董事薪資報酬之參考依據之一。 本公司2024年度係採用自評問卷方式進行績效評估。評估結果業已於2025年3月14日向本公司董事會提報。 評估內容 ・董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：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、董事之選任及持續進修、內部控制。 ・董事成員（自我或同儕）績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、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。 ・審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 ・薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。 ・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，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，以及薪酬委員會績效評估平均分為4.9分(滿分為5分)。	(三)無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司審計委員會每年定期取得會計師出具之獨立性聲明書及會計師事務所編製之本公司「AQI Report 年審計品質指標報告」，完成對簽證會計師之獨立性評估後，再將評估結果提報董事會，評估項目係參照中華民國會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」及會計師法第47條內容予以制定。 一、評估機制如下： (1) 本公司之簽證會計師事務所於年度簽證及其他各案件委任前，均需取得審計委員會的事先核准。 (2) 本公司之簽證會計師與公司及董事均非關係人。 (3) 本公司簽證會計師每年向審計委員會彙報獨立性遵守情形。 (4) 本公司遵守審計公報規定辦理簽證會計師之輪替。 二、評估結果： 經本公司評估，簽證會計師皆符合獨立性標準，業已於2024年3月13日經審計委員會及董事會審議通過2024年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。	(四)無重大差異。

評估項目	運作情形		摘要說明	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																										
	是	否																												
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司於2019年3月20日經董事會通過由會計主管馮安怡女士兼任公司治理主管一職，其具備美國特許金融分析師資格且於公開發行公司從事財務等管理工作經驗達10年以上。 公司治理主管主要職責為負責督導並執行供公司治理之運作，工作內容包含： 1、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2、製作董事會及股東會議事錄。 3、協助董事、獨立董事就任及持續進修。 4、提供董事、獨立董事執行業務所需之資料。 5、協助董事、獨立董事遵循法令。 6、其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 公司治理相關事務執行重點如下： 1、2024年共召開4次董事會及4次審計委員會。 2、2024年召開股東常會1次。 3、協助董事進行教育訓練及持續進修，合計6小時。 4、辦理董事會及功能性委員會之績效評估，評估結果良好。 5、2024年公司治理主管進修時數12小時，進修課程如下並已於公司網站揭露。	無重大差異。																										
<table><tr><th rowspan="2">序號</th><th rowspan="2">進修機構</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th colspan="2">進修期間</th><th rowspan="2">時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td>1</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>氣候變遷、產業政策與風險控管</td><td>2024/04/11</td><td>2024/04/11</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>美國選後對世界經貿情勢之影響分析</td><td>2024/10/8</td><td>2024/10/8</td><td>3</td></tr><tr><td>3</td><td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td><td>「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析</td><td>2024/12/18</td><td>2024/12/18</td><td>6</td></tr></table>					序號	進修機構	課程名稱	進修期間		時數	起	迄	1	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	2024/04/11	2024/04/11	3	2	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	2024/10/8	2024/10/8	3	3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	2024/12/18	2024/12/18	6
序號	進修機構	課程名稱	進修期間					時數																						
			起	迄																										
1	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	2024/04/11	2024/04/11	3																									
2	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	2024/10/8	2024/10/8	3																									
3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	2024/12/18	2024/12/18	6																									
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？	V		本公司責成相關單位專責處理股東、客戶及供應商等利害關係人之溝通事宜，亦設有總經理信箱，員工意見溝通管道暢通。 本公司於公司網站設有利害關係人專區，提供利害關係人表達意見的管道，有利本公司瞭解利害關係人所關切之議題與做適度回應，並透過年度永續發展報告書及公司網站公開揭露相關利害關係人溝通資訊，詳請公司網站揭露。	無重大差異。																										
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司自上市以後，皆委任專業之第三方股務代辦機構「富邦證券-股務代理部」辦理股東會事宜，以確保對相關法規之遵行無誤。	無重大差異。																										
七、資訊公開																														
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已設立專屬網站，介紹公司各項目公司開發情況，且已直接連結至公開資訊觀測站揭露財務及公司治理資訊。	(一)無重大差異。																										
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二)目前本公司已設置有發言人及代理發言人作為資訊蒐集、揭露和對外溝通之橋樑。	(二)無重大差異。																										
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	(三)本公司目前依照有關法令規定的公告時間，對財務報告及各月營運情形，進行有關公告及申報。	(三) 配合法令規定予以執行。																										
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		1、本公司業已為董事及經理人購買責任保險。 2、本公司守法守分、重視勞資關係、提供就業機會、善盡社會責任。 3、本公司業已訂定「公司員工道德規範」及「商戶道德規範」，針對「兩性平權」、「同工同酬」、「反貪腐」等永續發展重要概念訂定相關規範，並請全體員工及承租商戶進行簽署。 4、本公司目前有依各部門的業務特點為員工打造之專業職涯發展課程並實施培訓。集團整體之培訓體系與架構也已經在逐步搭建完善中，目標在建立並開發更為多元、更加全面的教育訓練課程與體系，營造學習型之組織氛圍。 5、為強化公司治理之推行，本公司以積極態度鼓勵董事參與進修，並將進修情形揭露於公開資訊觀測站之公司治理專區。	無重大差異。																										
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發佈之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。																														
● 未來本公司將優先加強公司治理相關信息在本公司網站的揭露情況，以落實公司治理精神。																														

(四)薪酬委員會、永續發展暨風險管理委員會之組成、職責及運作情形

薪酬委員會

1.薪資報酬委員會成員資料

姓名	條件 身 份 別	專 業 資 格 與 經 驗	獨 立 性 情 形	兼 任 其 他 公 開 發 行 公 司 薪 資 報 酬 委 員 會 家 數
劉詩亮 (召集人)	獨立董事	· 畢業於美國密西根大學企業管理系，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及益登科技股份有限公司獨立董事，曾任日月光半導體製造（股）公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	1
黃慧珠	獨立董事	· 畢業於美國密蘇里大學企業管理系碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	2
蔡啟德	獨立董事	· 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任智誠聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：2022年6月24日至2025年6月23日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2024年）薪資報酬委員會開會3次，委員出席情形如下：

職 稱	姓 名	實 際 出 席 次 數	委 託 出 席 次 數	實 際 出 席 率 (%) (註)	備 註
召集人	劉詩亮	3	-	100%	-
委員	黃慧珠	3	-	100%	-
委員	蔡啟德	3	-	100%	-

註：實際出席率(%)，係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

1、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理（如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因）：無。

2、薪資報酬委員會之決議事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(3)薪資報酬委員會職權範圍：本委員會以善良管理人注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

- 訂定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。
- 定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本委員會履行前項職權時，依下列原則為之：

- 董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性。
- 不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險控管之行為。

(4)最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
2024.03.13 (第五屆第4次)	1.通過本公司2023年度員工酬勞及董事酬勞 2.通過本公司獨立董事之薪資報酬 3.通過本公司經理人之薪資報酬	除第2案，所有委員依法利益迴避，提請董事會決議者外，其餘各案經全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2024.05.14 (第五屆第5次)	通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2024.11.12 (第五屆第6次)	通過調整個別經理人之紅利分配	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。

永續發展暨風險管理委員會

1.永續發展暨風險管理委員會組成及職責：

本公司於2022年11月設置「永續發展暨風險管理委員會」，該委員會由四名董事(含三名獨立董事)組成，為推動本公司之永續發展、風險管理及企業誠信經營之相關業務工作，於本委員會下設置三個功能小組，分別為永續發展工作小組、風險管理工作小組及誠信經營工作小組，以協助執行及辦理本委員會決議指示事項。委員會運作方式依本公司「永續發展暨風險管理委員會組織規程」辦理，主要職責為：

(1)公司永續發展政策、風險管理政策及誠信經營守則之擬定，以及相關策略與執行方案之制定。

(2)公司永續發展、風險管理及誠信經營執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂，並定期向董事會報告。

(3)其他經董事會決議指示本委員會應辦理之事項。

永續發展暨風險管理委員會召集人及組成委員之專業資格與經歷，請詳本公司網站。

2.永續發展暨風險管理委員會運作情形資訊

(1)本屆委員任期：2022年11月14日至2025年6月23日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2024年）永續發展暨風險管理委員會開會1次，委員出席情形如下：

職 稱	姓 名	實 際 出 席 次 數	委 託 出 席 次 數	實 際 出 席 率 (%)	備 註
召集人	張能耀	1	-	100%	董事及總經理
委員	劉詩亮	1	-	100%	獨立董事
委員	黃慧珠	1	-	100%	獨立董事
委員	蔡啟德	1	-	100%	獨立董事

(2)最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	永續發展暨風險管理委員會決議結果	公司對永續發展暨風險管理委員會意見之處理
2024.11.12 (第一屆第三次)	1.提報2023年永續報告書 2.提報2024年第三季度溫室氣體盤查及查證之工作執行進度 3.提報2024年誠信經營報告	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。

(五)推動永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

評估項目	運 作 情 形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																					
	是	否	摘要說明																						
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司已成立永續發展暨風險管理委員會，負責公司永續發展相關業務之推展，包括舉行會議、彙整資料、落實管理，並於每年至少一次定期向董事會彙報推行情況。2023年度之永續報告業已於2024年11月12日向董事會報告執行情形，包含相關永續發展策略、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事項。 2024年董事會對於永續發展工作督導重點事項如下： 1.因應各項業務之永續發展趨勢，在經濟、環境及社會之正負面衝擊，鑑別本公司需關注之議題面向，評估對本公司營運可能之影響。 2.通過「鼎固控股有限公司永續資訊管理作業內控規範」。 3.個體公司溫室氣體盤查確信結果。 4.永續發展小組持續於各季之董事會定期報告碳盤查事務推動進度，2023年第四季起，因應金管會永續發展路徑圖，已展開本公司碳盤查項目相關執行項目。 5.持續檢討本公司永續發展項目成果及推動改善之策略可行方案。 6.永續項目推動應符合主管機關訂立之法規規範。	無重大差異。																					
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		風險評估所揭露資料涵蓋本公司於2024年度在主要據點之永續發展績效表現，評估邊界以本公司於大陸主要營運之子公司為主，包含上海、重慶、昆明等地已建、在建及待建專案，並新納入台灣營運項目，按永續報告書之重大性管理原則進行分析與風險辨識，依「營運」、「產業」、「環境與氣候」及「社會」風險項目做類別辨識區分，並定期向永續發展暨風險管理委員會報告工作執行情形、進度及成效。 本公司辨識出的ESG風險項目及因應策略如下： <table><tr><th colspan="2">重大議題</th><th>風險類別</th><th>風險活動</th><th>因應策略</th></tr><tr><td rowspan="2">經營績效</td><td rowspan="2"></td><td>營運風險</td><td>投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市況調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。</td><td>1.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，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.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。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。</td></tr><tr><td>產業風險</td><td>土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。</td><td>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。</td></tr><tr><td rowspan="2">永續產品與服務</td><td rowspan="2"></td><td>環境與氣候風險</td><td>1. 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與論對開發案進行延展之可能。 2. 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。</td><td>1.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。 2.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。 3.改造節能設備及運營管理，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</td></tr><tr><td>社會風險</td><td>1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。</td><td>1.本公司土地開發案規劃開發案完成後，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，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，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。</td></tr></table>	重大議題		風險類別	風險活動	因應策略	經營績效		營運風險	投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市況調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。	1.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，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.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。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。	產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	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。	永續產品與服務		環境與氣候風險	1. 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與論對開發案進行延展之可能。 2. 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。	1.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。 2.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。 3.改造節能設備及運營管理，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	社會風險	1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。	1.本公司土地開發案規劃開發案完成後，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，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，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。	無重大差異。
重大議題		風險類別	風險活動	因應策略																					
經營績效		營運風險	投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市況調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。	1.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，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.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。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建案買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。																					
		產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	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。																					
永續產品與服務		環境與氣候風險	1. 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與論對開發案進行延展之可能。 2. 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。	1.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。 2.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。 3.改造節能設備及運營管理，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																					
		社會風險	1.土地開發案規劃與關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，所創造之社會正面觀感將影響未來建案銷售與租賃業務、及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康安全與隱私亦對本公司企業品牌價值具有重要社會意義。	1.本公司土地開發案規劃開發案完成後，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，並在地主管機關社會公司政策，與社區與顧客做友善連結。 2.員工關懷，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。																					

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																																				
	是	否	摘要說明																																					
三、環境議題																																								
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)本公司依房地產的特性建立了「工地環境管理」、「商場環境管理」...等相關制度，並進行逐步優化。例如：鼓勵與施工包商及商戶簽署施工承諾書，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。另外，本公司亦委託具有國家資質的檢測機構進行室內空氣檢測。	(一)無重大差異。																																				
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司之建築材料及工序完全符合當地之環保要求與法規標準。對施工及拆除作業過程中產生的廢棄物有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場地，將可回收之廢棄物加以循環利用，並聘請政府認證合格的廢棄物清運廠商定期進行分類清運。 本公司商用不動產的營運和住宅建案，持續降低建物使用和營造過程的能資源耗損，在施工過程中重複使用75%的可回收、無害的施工與拆除廢棄物，並在內部推展節能措施和智能電錶改造計畫。 另外，日月光二期工程中之重點技術策略含括綠色施工、綠色屋頂、節能機電系統等。綠色屋頂設計是以淺色鋪裝材料再佐以屋頂綠化，可提高維護結構保溫性能，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。	(二)無重大差異。																																				
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)為了掌握氣候變遷相關風險與機會對本公司之衝擊，與推動與氣候變遷相關之永續發展及風險管理事務，由永續發展小組依循氣候相關財務揭露（TCFD）工作小組提出之框架，建立完整氣候相關風險與機會之鑑別流程，以評估風險與機會之衝擊和影響，進而篩選出重大氣候風險與機會議題，並向委員會及董事會報告工作執行情形、進度及成效檢討。 本公司係於2023年導入TCFD方法學，根據公司發展策略、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，對各部門的運營現狀進行訪談。針對重要的氣候風險和機會，我們分析了可能對本公司造成財務影響的路徑，並擬定因應措施。相關詳細內容請參閱下附之「氣候相關資訊執行情形」之說明。	(三)無重大差異。																																				
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四)本公司在建設運營全過程中投入環保節能，持續建構並完善相關能資源管理系統，致力於降低營運對環境的衝擊。資訊驗證範圍僅包含溫室氣體排放之用電量、天然氣用量與建築廢棄物總量。 <u>溫室氣體排放</u> 合併公司溫室氣體盤查結果、確信情形、減量政策，列示於本年報氣候相關資訊執行情形項目九。 <u>水資源</u> (單位：公噸) <table><tr><th>年度</th><th>總用水量(註1)</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2024</td><td>838,714</td><td>97.94</td></tr><tr><td>2023</td><td>808,170</td><td>68.88</td></tr><tr><td>2022</td><td>684,481</td><td>74.23</td></tr></table> 註1：總用水量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區，2024年納入台灣營運項目。 註2：密集度係根據總用水量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元，2024年總營收為8,563.661百萬元。 本公司營運過程中的用水消耗主要為營業用水、空調系統和消防系統用水。以2021年為基準年，每年減少1%用水量為節水目標，並規劃每三年檢討目標之設定，以評估節水政策的有效和可行性。 2024年本公司總用水量與2023年相比增加3.78%，主因為新納入台灣營運項目所致，2024年用水總量與2021年（基準年）相比減量仍達17.26%。因營運項目增加，未來2025至2027年節水目標仍維持年減1%，本公司致力推動以下措施，以達成節水目標： 1.進行用水診斷，優化節水設備：按照中國國家標準《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，我們針對現場生活用水、輔助生活用水及附屬生活用水，進行水平衡測試工作。 2.加強用水管理，建立水量管控制度，提高員工節水意識，並對商場用水定期進行動態監控，透過水平衡測試掌握商場用水現狀與用水基本參數之間的比例定量關係，確認其用水參數的用量值並加強內部用水的管理工作。 <u>廢棄物</u> (單位：公噸) <table><tr><th>年度</th><th>建築垃圾</th><th>生活垃圾</th><th>餐飲垃圾</th><th>總計(註1)</th><th>密集度(註2)</th></tr><tr><td>2024</td><td>10,485</td><td>11,681</td><td>2,726</td><td>24,892</td><td>2.91</td></tr><tr><td>2023</td><td>14,705</td><td>13,721</td><td>3,031</td><td>31,457</td><td>2.68</td></tr><tr><td>2022</td><td>11,064</td><td>11,313</td><td>1,972</td><td>24,349</td><td>2.64</td></tr></table> 註1：廢棄物總量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區，2024年並納入台灣營運項目。 註2：密集度係根據廢棄物總量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2022年總營收為9,221.577百萬元，2023年營收為11,732.608百萬元，2024年營收為8,563.661百萬元。 本公司以2021年為基準年，設定每年減少1%廢棄物減量目標，並規劃每三年檢討此目標的設定，以確保廢棄物減量政策之有效性和可行性。因營運項目增加，未來2025至2027年碳排放仍維持年減1%的目標。 2024年本公司廢棄物總量雖納入台灣營運項目，但與2023年相比仍減少20.87%；主係因2023年上海打浦橋日月光中心商場部分區域進行整改工程已完成，為確保能夠持續達成廢棄物減量目標，本公司將持續執行以下措施： 1.工程廢棄物減量：在建設工程設計階段，提高建築材料的可循環利用率，增加使用再生物料比率，並減少施工過程中的廢棄物產生。 2.商場營運廢棄物減量：鼓勵廠商優化產品包裝設計，推廣簡約包裝和可循環利用的包裝，並持續與消費者進行溝通，減少商場內不必要的包裝和提袋的使用。 3.商場廢棄物分類和資源化利用：商場據點在營運過程中產生的廢棄物，主要分為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和廢舊電池四類。本公司針對四類商品分別採取不同的管理措施，保持商戶垃圾分類的高合格率，透過完善的分類存放與回收機制讓資源獲得有效利用。	年度	總用水量(註1)	密集度(註2)	2024	838,714	97.94	2023	808,170	68.88	2022	684,481	74.23	年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)	2024	10,485	11,681	2,726	24,892	2.91	2023	14,705	13,721	3,031	31,457	2.68	2022	11,064	11,313	1,972	24,349	2.64	(四)無重大差異。
年度	總用水量(註1)	密集度(註2)																																						
2024	838,714	97.94																																						
2023	808,170	68.88																																						
2022	684,481	74.23																																						
年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)																																			
2024	10,485	11,681	2,726	24,892	2.91																																			
2023	14,705	13,721	3,031	31,457	2.68																																			
2022	11,064	11,313	1,972	24,349	2.64																																			

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因								
	是	否	摘要說明									
四、社會議題												
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司參照「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、國際勞工組織「工作基本原則與權利宣言」等制定本公司人權公約並格遵所在地相關勞動法規，提供良好的勞資溝通管道。本公司針對人權相關議題持續進行教育訓練，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。 <u>本公司人權政策具體管理方案摘要</u> <table><tr><th>人權管理政策摘要</th><th>具體方案實施摘要</th></tr><tr><td>重視多元公平職場</td><td> - 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 - 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異，每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2023 年女性主管比例為14.94%、2024年為14.35%。 </td></tr><tr><td>提供安全健康工作環境</td><td> - 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 - 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一，預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。 </td></tr><tr><td>落實工時限度及工資保障</td><td> - 明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。 </td></tr></table>	人權管理政策摘要	具體方案實施摘要	重視多元公平職場	- 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 - 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異，每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2023 年女性主管比例為14.94%、2024年為14.35%。	提供安全健康工作環境	- 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 - 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一，預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。	落實工時限度及工資保障	明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。	(一)無重大差異。
人權管理政策摘要	具體方案實施摘要											
重視多元公平職場	- 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 - 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異，每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，並持續提升女性主管比例，2023 年女性主管比例為14.94%、2024年為14.35%。											
提供安全健康工作環境	- 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 - 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一，預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。											
落實工時限度及工資保障	明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。											
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)1.員工薪酬 本公司整體薪酬包含本薪、津貼與員工酬勞，且為獎勵持續貢獻之員工，並依公司章程提列員工酬勞(上限3%)，2024年本公司員工酬勞金達新台幣14,331仟元，2022年至2023年底累計共新台幣79,776仟元。另外員工獎金除了考量公司整體營運績效外，亦參考個人績效達成率及貢獻度，來給予合理之報酬，以具體落實獎勵與績效高度連結。本公司透過定期的薪酬審查和分析，避免潛在的性別薪酬不平等问题。 2.員工福利 本公司除給予依法給予法定福利(包括大陸地區員工之五險一金、台灣地區員工之勞健保、休假補助)外，另提供多項福利措施如下： (1)獎勵：崗位資格專業認證獎勵 (2)補助：教育訓練進修補助 (3)其他：幫助非滬籍上海高校畢業生在上海申請落戶；為外籍員工購買商業保險，提供額外保障；年度固定補助金(包括結婚禮金、生育禮金、生日禮券)。	(二)無重大差異。								
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)本公司為提供員工安全與健康之工作環境，落實以下管理制度： 1.職業安全衛生管理系統 本公司之專案人員依據《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進行監督，組織對公司專案的安全生產管理進行日常檢查，加強建築工程施工現場安全生產管理工作。工程總包方依據上海市《施工現場安全生產保證體系》規範及專案《安全生產保證計畫》，建立安全生產領導小組，領導小組以專案經理為現場安全保證體系第一責任人。《安全生產保證計畫》規定的安全活動由項目經理負管理職責，專案部管理層及其他人員負責配合。安全生產領導小組成員合計12人，來自不同職能崗位員工代表人數計9人。 2.職安教育訓練 為降低事故發生之風險，針對專業職類需求進行執照訓練(例如：物業工程)，也鼓勵員工參與外部教育授課。本公司於去年度內，全面落實職業安全衛生管理，積極推行職業災害預防措施及相關改善措施，以確保員工工作環境的安全與健康。本公司提供的職安教育訓練包含： - 安全教育和培訓：針對小組人員進行培訓，強化安全生產意識和管理觀念。 - 持證上工：特種作業人員完成了特定安全培訓和資格認證，包括電工複證5人（36.5小時）、使用單位安全員2人（26小時），以及其他特種設備作業人員1人（6.5小時）。 - 專業培訓：物業部組織培訓，涵蓋《有限空間應急救援物資使用》等主題。 - 外包保安人員及非員工之工作者培訓：通過微信公眾號和現場培訓進行，組織2個場次，共計80人，總時數為80小時，主要聚焦消防安全。 過去一年度中，本公司未發生任何職業災害事件，本公司持續加強職業安全衛生管理工作，提高員工的安全意識和技能培訓，並不斷改善工作環境，以確保員工健康與安全。本公司於2024年度，並無發生工作環境之災害意外，火災件數及死傷人數為0，本公司相關單位定期對工作環境之消防設備進行檢測，及實施例行性員工避難演練等因應措施。	(三)無重大差異。								
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)本公司為員工提供了全面的職能訓練課程，包括新進員工入職培訓、管理能力教育訓練、專業在職教育訓練及其他教育訓練，旨在透過多元化的學習途徑促進員工的持續成長。這些課程旨在鼓勵員工掌握關鍵能力，並將企業倫理的理念融入其職業生涯發展中。在2024年，本公司共有416人次參加了這些訓練，累計教育訓練時數達到1,183.9小時。通過每年的績效面談，管理層與員工會共同設定並審視個人的年度能力發展計畫，確保每位員工都能得到針對性的職業發展支持。	(四)無重大差異。								
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司透過明確的考核指標和分工，內部訂定了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。我們積極配合大陸政策《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中、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，並詳細審查和監督建築材料的使用，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，本公司實施綠色施工計畫，在施工過程中回用 75% 的可回收、無公害的施工與拆除廢棄物。 另外，本公司針對現有流程與安全管理制及資訊安全設備提供相關的保護，並且持續管理，僅於取得客戶合法之	(五)無重大差異。								

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		同意或其他主管機關經合法正式的程序要求時，方可與第三者共用客戶的個人資料，均善盡管理及保護之責，本公司遵循法規，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。在銷售過程中，本公司會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，並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，以保障消費者知情權。並針對消費者申訴（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、商戶傳遞最新的資訊及即時申訴平台，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，事後積極檢討運營管理中存在的疏失。 (六) 本公司供應商管理政策及相關遵循規範，已建立供應商營運執照檢核機制、供應商自評機制以及大型物業項目供應商現場考察機制。為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。另外，亦針對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，再以供應商會議、電話與郵件溝通等聯繫方式進行每週一次的施工例會，並且不定期提供承包商培訓。2024年供應商及承包商被評鑑為不符合公司標準的C級與D級為0家，符合本公司評估標準的供應商/承包商A級53家、B級55家，占比為100%。 本公司實施責任採購制度，在選擇供應商合作夥伴時，係以供應商在環境、勞動、人權和社會等四個面向進行綜合評估，評估的具體內容如下： 1.環境評估：(1)是否因違反環保法規接受政府部門處罰、(2)是否制定環境保護政策或採取環保措施。 2.勞動評估：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劃。 3.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。 4.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。	(六)無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司自2014 起開始每年出版永續發展報告書，本公司依循全球永續性報告協會(Global Reporting Initiatives，GRI) 發布之 GRI準則，並委託資誠聯合會計師事務所，按照財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之確信準則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)，本年度確信目標請參閱本公司永續報告書。	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司於2019年11月經董事會同意訂定「企業社會責任實務守則」，並於2022年5月經董事會同意修訂為「永續發展實務守則」，適用範圍包含本公司及子公司，以此落實公司治理、環境與社會各面向之實踐，促進以永續發展為本之競爭優勢。本公司隨時注意國內外永續發展相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之永續發展制度，實際運作與守則規定並無重大差異。				
七、其他有助於瞭解永續發展運作情形之重要資訊： 推展永續發展理念與訂定公司整體及各部门之永續發展指標工作請參考本公司網站(https://www.sinohorizon.tw/)、新聞稿及相關出版品（如公司年報、永續報告書）。				

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形				
一、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。	本公司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。				
二、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)。	本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，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）時間點，辨識結果如下：				
	風險與機會類型			影響期程	
轉型風險	政策法規	碳排放報告責任強化	大陸地區在雙碳政策提出揭露的具體格式及要求，臺灣地區「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，增加營運成本。	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，台灣預計自 2025 年開徵碳費，可能於近年造成用電和建築材料等營運成本上升，且可能因公司未能有效減排，而須支付罰金、額外的碳費或購買碳權造成額外營運成本增加。	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，企業將投入更多合規成本。	中期(3-10 年)	
	技術	低排放技術轉型	企業為低排放技術進行轉型，使研發、設計、營運之成本增加。	中期(3-10 年)	
		客戶行為改變	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。	中期(3-10 年)	
	市場	原物料成本增加	低碳轉型期間，電價和傳統建材價格可能調漲，使得營運成本和營建成本增加。	短期(0-3 年)	
實體風險	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以符合投資人期待，將影響股價及融資。	中期(3-10 年)	
		慢性	平均氣溫上升	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。	短期(0-3 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，且未來購置土地時的水文地質進行勘查的投入成本可能增加。	長期(10 年以上)
	機會	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，對符合綠色建築示範的專案予以補助。	短期(0-3 年)
		市場	開發新市場	開發新市場並回應永續潮流，如商場建設綠色充電車位或提供綠色辦公室租等，增加營業收入並提升集團聲譽。	短期(0-3 年)
		產品與服務	新產品與服務的研發與創新	在既有的市場範疇內，商場可發展新綠色產品及服務，以提升營業收入。	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，提供更有效能的營運，降低能源資源使用。	中期(3-10 年)	
三、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候變遷造成的極端氣候係屬於實體風險中的急性事件。一旦極端天氣事件的嚴重性與頻率增加，商場受颱風、水災影響人流，將導致營業收入減少。工地建設受極端氣候影響，可能造成供應鏈問題，或資產損害，造成營業和維護成本增加、資產減損。極端氣候發生頻率增加，亦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需負擔較高資金成本。				
四、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。	董事會轄下設置永續發展暨風險管理委員會，由永續發展工作小組定期透過氣候風險評估問卷予本公司有關部門單位，針對其負責之業務或營運過程中可能面臨的風險予以辨識，以作為進一步衡量、監控、管理風險之參考，並定期向董事會提報，以便董事會監督並追蹤檢討經營團隊風險管理執行情況。				

五、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。

本公司依氣候風險與機會重大性鑑別結果，優先分析前二項重大相關之風險與機會，以歷史與可取得之相關資訊為基礎，評估模擬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，僅做為公司氣候議題管理之評估參考：

轉型風險

市場風險

原物料成本上漲

情境

1.5℃ 淨零轉型路徑。

參數、假設與分析因子

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，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。在低碳轉型期間，電價和傳統建材價易受到影響而調漲，致營運成本和營建成本增加。

財務影響

房地產建設：2021 年大陸地區能耗雙控政策力度收緊，自限產開始鋼材價格一路飆升，且多處水泥產區亦因限電政策遭限產，導致水泥價格快速上漲。2021 年鋼材及水泥進料價格較前一年度分別增加 29%及 9%，且恰逢本公司建案主體結構建置工期，進料量較前一年增約 3 倍，若因氣候變遷因應相關政策，將可能衍生鋼材及水泥原物料成本有可能增加約新台幣 82,600,000 元。2022 年面對疫情影響、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較前一年分別降低 12%和 6%。
商場營運：發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，本公司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，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。

轉型風險

市場風險

原物料成本上漲

情境

氣象氣溫數據

參數、假設與分析因子

《中國氣候變化藍皮書（2022）》顯示，大陸地區升溫速率高於同期全球平均水準，是全球氣候變化的敏感區；根據世界銀行（2021 年）的資料，如果持續目前的氣候趨勢，21 世紀末每年發生熱浪的概率中值將從目前的 2% 上升到 5-22%。
2022 年夏季大陸地區平均氣溫為 1961 年以來歷史同期最高，各地熱浪不間斷，上海市日最高氣溫達 35℃以上的高溫日數達 50 天，較常年偏多 29 天，但本公司暫未發生人員中暑等情況。平均氣溫上升導致空調耗電量上升，使用電增加，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℃以上，應當向戶外勞動者發放高溫津貼；達到 40℃以上，應當停止當日室外露天作業，將可能使工期延長並增加營運成本。

財務影響

房地產建設：本公司之建案集中於上海、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℃以上時，發放每人月 300 元人民幣之高溫津貼予戶外勞動者。本公司建案之勞動人員由外包公司雇用，近三年，本公司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，本公司將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。
商場營運：2020 年 8 月上海月均溫突破 30℃，本公司旗下商場該月用電量占同年夏季(6-9 月)總用電量的 29~31%，用電支出為 1.21~1.36 倍；2022 年 7、8 月的月均溫達到 35℃，且有 7 日高於 40℃，用電量約較前一年同期多 10%，電價有微幅調升，用電支出約為 1.14 倍，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%。

實體風險

急性風險

平均氣溫上升

情境

1.5℃ 淨零轉型路徑。

參數、假設與分析因子

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。

財務影響

商場營運：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助之下，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%；根據近期統計，打浦橋日月光中心的充電樁使用率為 57.64%，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%，每年約可獲得新台幣 3,170,000 元之收益。

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。

重大議題

評估項目

2024 年目標

2024 年達成實績

2030 年目標

永續產品與服務

建築綠建築/ 智慧建築標準憑證

達到法規標準

上海日月光二期已取得 LEED 金級的預認證憑證及 WELL(金級)的預認證憑證
綠建材及再生建材比例為 75%

維持

綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比

20%

占比達 20-25%

能源管理
*以 2021 年為基準年

用電減量

減少 3%

用電量較前一年度增加 17.52%·用電量較基準年減少 3.66%

減少 6 %(註)

註：用電日標以用電總量設定，包含公司自身用電與商業承租戶用電，2024 年起揭露數據改為公司自身用電，並重新設定基準年為 2024 年，2030 年目標減少 6%。

本公司目前尚未規劃內部碳定價。

七、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。

八、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。

九、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

本公司依依上市櫃公司永續發展路徑，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)。

(單位：噸CO2e)

2023 年度

2024 年度

排放量

密集度

排放量

密集度

範疇一直接溫室氣體排放

0

0

母公司

範疇二間接溫室氣體排放

0

0

小計

0

0

範疇一直接溫室氣體排放

4,169

6,257

子公司

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

	備註: 1.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。 2.天然氣排放係數依據臺灣「行政院環境保護署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。 3.電力係數採用台灣經濟部能源署2023年電力排碳係數，與大陸地區生態環境部發佈之2022年省級電網平均碳排放因子。 4.溫室氣體盤查已包含鼎固母公司範疇，母公司盤查數據為0，2023年溫室氣體排放量調整，係因範疇二用電量重新計算而調整，原先採用電量包含公司自身用電及商業承租戶用電，本次資訊重編改為僅計算公司自身用電，2024年排放量亦同。2024年範疇一排放量較前一年度增加幅度較高，係因2024年新採購之七氣丙烷滅火器GWP值較高所致。2024年範疇二排放量較前一年度增加幅度較高，主要來自於上海市電力排碳因子之變動與用電量增加。 5.2024年已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、重慶鼎固房地產開發有限公司、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用電由轉租人支付，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用電由承攬商支付，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及洪裕有限公司，營業額為零，推估為無溫室氣體公司。重慶鼎好市場經營管理有限公司及祥樂發展有限公司則已於2024年解散結清，故不納入盤查邊界中。 6.溫室氣體排放密集度計算：年溫室氣體排放量(CO2-eq)/年營收(百萬元)。 7.鼎固控股2024年營收為8,563.661百萬元；2023年年營收為11,732.608百萬元。 <u>1-1-2 溫室氣體確信資訊</u> <u>敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見：</u> 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。 <u>1 - 2溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫</u> <u>敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形：</u> (1)溫室氣體減量基準年及減量目標 2024年已完成個體及子公司盤查，2024年總溫室氣體排放量為21,628 (公噸 CO₂e)。2024年始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、二合計排放量每年減少1%之減量目標，目標2030年較基準年下降6%。 (2)溫室氣體減量策略及具體行動計畫 具體減量行動計畫，本公司除依照主管機關規範時程陸續辦理，並已透過改造商業不動產節能設備及運營管理，有效地實現節能目標，以及預計執行建築智慧化(BA)控制改造行動，未來亦將開發新計畫如充 電槽綠能設備，以落實溫室氣體減量目標。為達成逐年降低碳排放的目標，本公司持續透過推動以下措施達成公司減量目標： 1.即時能耗管理：在商場導入智慧電表，即時針對異常用電進行管理。 2.提升營運能效：採用節能技術，持續改善商場的空調、照明和電梯等設備的能效，以減少能源消耗和碳排放量。 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，並盡可能採用可再生能源和低碳建材，以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：鼓勵供應商使用綠色、低碳的產品和服務，以減少整個供應鏈的碳排放量。
--	---

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一)無重大差異。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)無重大差異。
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)無重大差異。
二、落實誠信經營			
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		(一)無重大差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二)無重大差異。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三)無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四)本公司設有健全之會計制度及內部控制制度，不允許有外帳或保留秘密帳戶，為確保該制度之設計及執行持續有效，本公司內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形。	(四)無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)本公司於內部網站進行公告宣導，每年定期向員工宣導誠信經營守則，並落實利益迴避原則。從入職開始，為協助新進員工了解公司企業文化、組織規章，2024年舉辦新人訓練19人次，每人1小時，包含宣導道德行為及企業倫理規範等。透過重要會議，向員工宣導誠信經營規範。	(五)無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司設有「舉報處理準則」規範相關的調查標準作業程序、調查結果之處理、懲處及獎勵方式，並有專責單位處理相關事務，依辦法規定流程辦理。有關「舉報處理準則」之詳細內容，請詳本公司網站。	(一)無重大差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)本公司已訂定「舉報處理準則」，明確規範受理檢舉後之標準處理程序、調查後之措施及處分，與相關保密機制。	(二)無重大差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司「舉報處理準則」第四條明定，公司處理檢舉情事之相關人員應對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	(三)無重大差異。
四、加強資訊揭露				
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司業已於公司網站、年報上揭露誠信經營守則及執行情形，若有變動會立即更新。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；本公司於2021年5月依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」，本公司誠信經營運作情形與誠信經營守則無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 無				

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露

無。

(八)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)
內部控制制度聲明書



日期：一一四年三月十四日

本公司民國一一三年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係參考「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一三年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一四年三月十四日董事會通過，出席董事 13 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鼎固控股有限公司

(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

董事長：張洪本



總經理：張能耀



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告

無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1.本公司2024年股東會重要決議

會議日期	重要決議	執行情形
2024.06.27	1.2023年度營業報告書及合併財務報表案	本公司2023年度財務報告公告於公司網站並依主管機關規定於期限內公告於公開資訊觀測站。
	2.2023年度盈餘分配案	已於2024年9月27日發放普通股現金股利新台幣348,059,396元(即每股配發新台幣0.2元)。
	3.修正資金貸與他人作業程序案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	4.修正取得或處分資產處理程序案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	5.選任董事案	業於2024年6月27日於公開資訊觀測站公告。
	6.解除新任董事競業禁止限制案	業於2024年6月27日於公開資訊觀測站公告。

2.董事會重要決議內容

日期屆次	重要決議
2024.03.13 (第五屆第8次)	1.通過2023年度內部控制聲明書 2.通過2023年度合併財務報告 3.通過本公司2023年度員工酬勞及董事酬勞 4.通過2023年度盈餘分配案 5.通過2024年度營運計劃 6.通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 7.通過本公司獨立董事之薪資報酬 8.通過本公司經理人之薪資報酬 9.通過「關係人相互間財務業務相關作業規範」 10.通過修正「董事會議事規則」 11.通過提名董事候選人案 12.通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 13.通過受理股東提名2024年股東會董事相關事宜 14.通過受理股東之股東會提案 15.通過召開鼎固控股有限公司2024年股東常會
2024.05.14 (第五屆第9次)	1.通過2024年第一季度合併財務報告 2.通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配 3.通過修正「核准權限表」 4.通過修正「內部控制制度-取得或處分資產處理程序」 5.新增鼎固控股有限公司2024年股東常會之議程
2024.08.21 (第五屆第10次)	1.通過2024年第二季合併財務報告 2.通過訂定除息基準日 3.通過新任稽核主管任命案 4.通過修訂「投資循環」作業程序 5.通過修訂「融資循環」作業程序 6.通過授權董事長簽訂對本公司100%間接持有之子公司上海鼎霖房地產開發有限公司人民幣25.4億之貸款之背書保證
2024.11.12 (第五屆第11次)	1.通過2024年第三季度合併財務報告 2.通過訂立「永續資訊管理作業內控規範」 3.通過訂立「公司治理實務守則」 4.通過2025年年度稽核計畫
2025.03.14 (第五屆第12次)	1.通過2024年度內部控制聲明書 2.通過2024年度合併財務報告 3.通過本公司2024年度員工酬勞及董事酬勞 4.通過2024年度盈餘分配案 5.通過2025年度營運計劃 6.通過更換本集團財務報告之查核簽證會計師 7.通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 8.通過本公司獨立董事之薪資報酬 9.通過本公司經理人之薪資報酬 10.通過修正「內部控制制度-取得或處分資產處理程序」 11.董事選舉與提名董事候選人案 12.通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 13.通過受理股東提名2025年股東會董事相關事宜 14.通過受理股東之股東會提案 15.通過召開鼎固控股有限公司2025年股東常會

(十)最近年度及截至年報刊印日止董事對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容無。

四、會計師公費資訊

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及其關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

金額單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	鄭旭然、馬偉峻	2024.01.01 - 2024.12.31	13,247	220	13,467	稅務簽證220仟元

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費及原因：

不適用。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：

不適用。

五、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：

本公司於2023年11月10日及2025年3月14日更換會計師，主係配合會計師事務所內部調整。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間

無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(一)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

職稱	姓名	2024年度		當年度(2025年)截至3月31日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
大股東	True Elite Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Great Sino Development Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Sino Engine Group Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Fairwheel Holdings Ltd. (註1)	0	0	0	0
董事兼大股東	張虔生(註2) (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
大股東	Forest Symbol Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Excellent Worth Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
董事長	張洪本 (註1) (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼總經理	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼財務長	馮安怡	0	0	0	0
董事	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
董事	Danielle Chang(註3) (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
董事	林豐正	0	0	0	0
董事	陳清忠	0	0	0	0
董事	汪渡村	0	0	0	0
獨立董事	劉詩亮	0	0	0	0
獨立董事	黃慧珠	0	0	0	0
獨立董事	蔡啟德	0	0	0	0
獨立董事	龔俊吉	0	0	0	0
副總	朱國龍(註4)	0	0	NA	NA
副總	孫湘蕾	0	0	0	0
副總	倪進德(註4)	0	0	NA	NA
副總	王治軍	0	0	0	0
副總	鄭文焱	0	0	0	0
副總	池千駒(註4)	0	0	0	0

註1：Great Sino Development Ltd、Sino Engine Group Ltd.及Fairwheel Holdings Ltd. 實質持有人為張洪本。

註2：True Elite Holdings Limited、Forest Symbol Limited 及 Excellent Worth Holdings Limited 實質持有人為張虔生。

註3：係於2024年6月27日就任。

註4：人事副總倪進德係於2024年2月22日辭任；財務副總朱國龍係於2024年8月31日退休；財務副總池千駒係於2024年12月2日就任。

(二)股權移轉之相對人為關係人資訊

無。

(三)股權質押之相對人為關係人資訊

無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊

2025年03月31日；單位：仟股；%									
姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係	
True Elite Holdings Limited 代表人：張虔生	677,880	38.95%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Great Sino Development Ltd 代表人：張洪本	339,971	19.54%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Sino Engine Group Ltd. 代表人：張洪本	333,321	19.15%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Fairwheel Holdings Ltd. 代表人：張洪本	174,058	10.00%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Forest Symbol Limited 代表人：張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Excellent Worth Holdings Limited 代表人：張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行 代表人：不適用	20,528	1.18%	0	0%	0	0%	-	-	-
渣打託管凱基證券亞洲有限公司 代表人：不適用	9,657	0.55%	0	0%	0	0%	-	-	-
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶 代表人：不適用	1,737	0.10%	0	0%	0	0%	-	-	-
大通託管 J P 摩根證券有限公司投資專戶 代表人：不適用	1,639	0.09%	0	0%	0	0%	-	-	-

九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例

本公司投資子公司係按國際會計準則第27號以成本法處理之，故不適用。

參、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份種類

2025年3月31日；單位：仟股				
股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	-

2.股本形成經過

2025年3月31日；單位：新台幣仟元/仟股								
年月	發行價格	核定股本		實收股本		股本來源	備註	
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)		以現金以外之財產 抵充股款者	其他
2007.12.05	每股美金1元	50	USD50	-	-	-	無	無
2007.12.24	每股美金1元	50	USD50	4股	US\$4元	換股	長期投資	無
2010.06.30	-	-	-	(4)股	US\$(4)元	買回註銷	無	無
2010.06.30	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,681,362	16,813,620	(註1)	債權	無
2012.12.05	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,721,362	17,213,620	(註2)	無	無
2013.09.12	每股新台幣10元	2,180,000	21,800,000	1,740,297	17,402,970	盈餘增資189,350仟元	無	無

註1：面額由美金計價轉換為新台幣計價；增資金額包括預收股款13,399,360仟元轉增資及歷年來的股東墊款3,414,260仟元轉增資。

註2：上市現金增資募集股款。

3.總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

2025年3月31日；股			
股份		持有股數	
主要股東名稱		持股比例	
True Elite Holdings Limited		677,880,352	38.95%
Great Sino Development Ltd.		339,971,396	19.54%
Sino Engine Group Ltd.		333,321,053	19.15%
Fairwheel Holdings Ltd.		174,057,991	10.00%
Forest Symbol Limited		84,735,044	4.87%
Excellent Worth Holdings Limited		84,735,044	4.87%
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行		20,528,453	1.18%
渣打託管凱基證券亞洲有限公司		9,656,702	0.55%
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶		1,737,242	0.10%
大通託管JP摩根證券有限公司投資專戶		1,639,000	0.09%

(三)公司股利政策及執行情形

1.公司章程所訂之股利政策

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成長長期階段，為因應未來營運擴展計畫，於兼顧股利平衡及股東利益下，本公司之股利政策係剩餘之未分配盈餘得加計以前年度部分或全部累積未分配盈餘作為股利分派。但決議分派股利數額不低於當年度剩餘利潤之百分之三十，且其中現金股利部分，不得低於當年度所分派股利總額之百分之二十，但現金股利每股若低於新台幣0.1元時，得改以股票股利發放。

2.本次股東會擬議股利分配之情形

(1)本公司董事會於 2025 年 3 月 14 日提議本次分派股東紅利新台幣 417,671,276 元，每股配發 0.24 元，全部以現金方式發放，將提報本次股東會決議。

(2)本次股東會擬議股利分配之情形俟股東常會通過後，授權由董事會另訂除息基準日，屆時將另行公告。

3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明分配之情形：不適用。

(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

不適用。

(五)員工酬勞及董事酬勞分配情形(本公司無監察人，故僅揭露董事)

1.公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍

依本公司章程規定，每年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利如有獲利，應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議提撥員工酬勞及董事酬勞如下，並報告股東會；惟如本公司尚有累積虧損時，應預先保留填補該虧損之數額：

- (1) 不超過百分之三作為員工酬勞；
(2) 不超過百分之三作為董事酬勞。
- 2.本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理
- (1)本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎：
2024年度員工酬勞及董事酬勞係分別按本年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之稅前淨利之0.40%及1.00%之比例計算。
- (2)配發股票酬勞計算基礎：
董事會未通過發放員工股票酬勞。
- (3)實際配發金額，若與估列數有差異時之會計處理：
年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。
- 3.董事會通過分派酬勞情形：
- (1) 配發員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：
本公司2025年3月14日董事會通過2024年度員工酬勞及董事酬勞分派案如下：
決議配發員工酬勞新台幣14,331,000元及董事酬勞新台幣35,826,000元。董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞金額與認列費用年度估列金額並無差異。
- (2)擬議配發員工股票酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：擬議配發員工股票酬勞金額0元，占本期稅後純益及員工酬勞合計數之比例0%。
- 4.前一年度員工及董事酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：
- (1)本公司2024年3月13日董事會通過2023年度員工與董事酬勞之實際配發情形：員工酬勞新台幣22,753,000元及董事酬勞新台幣45,507,000元。
- (2)上述金額與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無差異。

(六)公司買回本公司股份情形

無。

二、公司債辦理情形

無。

三、特別股辦理情形

無。

四、海外存託憑證辦理情形

無。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形

無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

七、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年已完成且計畫效益尚未顯著者：無。

(二)執行情形

就前款之各次計畫之用途，逐項分析截至年報刊印日之前一季止，其執行情形及與原預計效益之比較：無。

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務主要內容

本公司係於中國大陸與台灣之主要城市經營房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等業務，主要營運地點係於上海、重慶及台北，目前以大中華區市場為目標。

2.主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元

項目	2023年度		2024年度	
	營業收入	比率	營業收入	比率
房地產銷售	9,325,794	80%	5,842,530	69%
商辦租賃	1,770,647	15%	1,995,882	23%
物業管理	417,669	3%	458,407	5%
其他	218,498	2%	266,842	3%
合計	11,732,608	100%	8,563,661	100%

3.公司目前營運（服務）項目

本公司目前營運獲利來源，以商場及辦公樓出租、住宅建案銷售為主，並提供辦公室及商場物業管理服務，為民眾提供優質住宅商品、及商場與辦公樓環境，以活絡地區發展，共榮互惠。

4.計劃開發之新商品（服務）

本公司未來計劃開發之商品，主要以合適價格，投資具發展潛力的地塊，以優秀的經營團隊與完善的產品規劃，同時兼顧現金流量與資產增值，建立永續的商業模式。

整體而言，本公司未來產品組合，將依地段、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：

- (1)市場需求變化：如住宅現代化的高品質要求、民間商業活動質與量提升的需求、高資產客群對複合式商場的消費需求，以及更高檔餐飲服務，與飯店等休閒服務。
- (2)尊重政府政策：如城市化的規劃方向、新市鎮的開發、綠色環保建築的要求、及老城改造的計劃等，本公司亦配合調整，以符合社會正面期待。針對不同的市場趨勢及環境變化，本公司將導入優秀國際團隊，並參酌國外先進地區成功的建設案例，因地制宜、創造前瞻並符合當地民眾需求的產品組合，包括住宅小區、高檔豪宅、綜合性商場、3C電子賣場、酒店及辦公大樓等，本公司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，及提升企業品牌價值為目標。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

本公司主要產品為商場及寫字樓之出租、商品房銷售等，目前營運地點主要係集中於上海、重慶及台北等城市。

(1)建案銷售市場部分

2024年，中國大陸建案銷售市場受政策調整與經濟環境影響，成交量復甦緩慢。政府放寬貸款利率、鬆綁限購，以支持剛需與改善型需求，但市場信心恢復仍需時間，影響成交量表現。

一線城市如北京、上海，因經濟與人口流入支撐，房價較穩，改善型需求仍具韌性。二三線城市則面臨庫存壓力，房價調整，購房者觀望情緒濃厚。隨著地方政策靈活調整，市場有望逐步回穩。

整體而言，2024年建案市場呈低速修復，一線城市相對穩定，二三線城市仍需時間消化庫存與恢復信心。

(2)商用不動產市場現況

2024年，中國商用不動產市場呈現分化趨勢，主要受經濟復甦進度與市場供需影響。

購物中心與零售商業物業方面，隨著消費市場回暖，主要商圈的人流量與商鋪出租率較2023年改善，餐飲、娛樂與生活服務類租戶需求回升。然而，高端消費市場仍受經濟低迷影響，部分品牌門市仍面臨調整壓力。核心商業區的購物中心表現相對穩定，但部分非核心區域仍需時間適應市場變化。寫字樓市場方面，企業復甦不均導致市場租金持續承壓，尤其是供給較多的城市，如深圳與成都，空置率仍高。北京、上海等核心商業區相對穩定，但部分企業縮減辦公面積，影響租賃需求。外資企業對辦公需求的減少，進一步影響科技、金融等產業的寫字樓市場復甦速度。

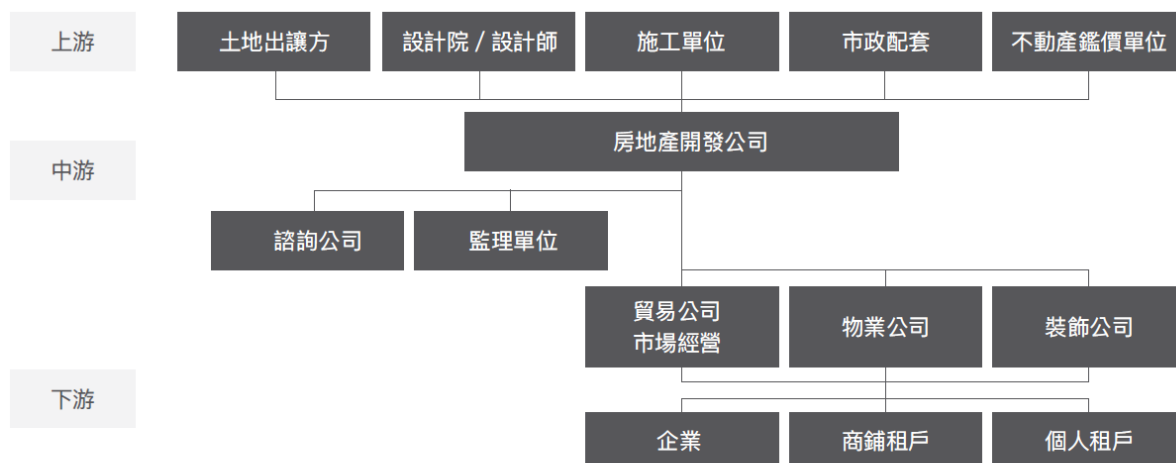
整體而言，零售商業物業需求有所回升，但寫字樓市場短期內仍有壓力。核心城市的商業地產仍具長期發展潛力，但非核心區域面臨較長的市場調整期。

2.產業上、中、下游之關聯性

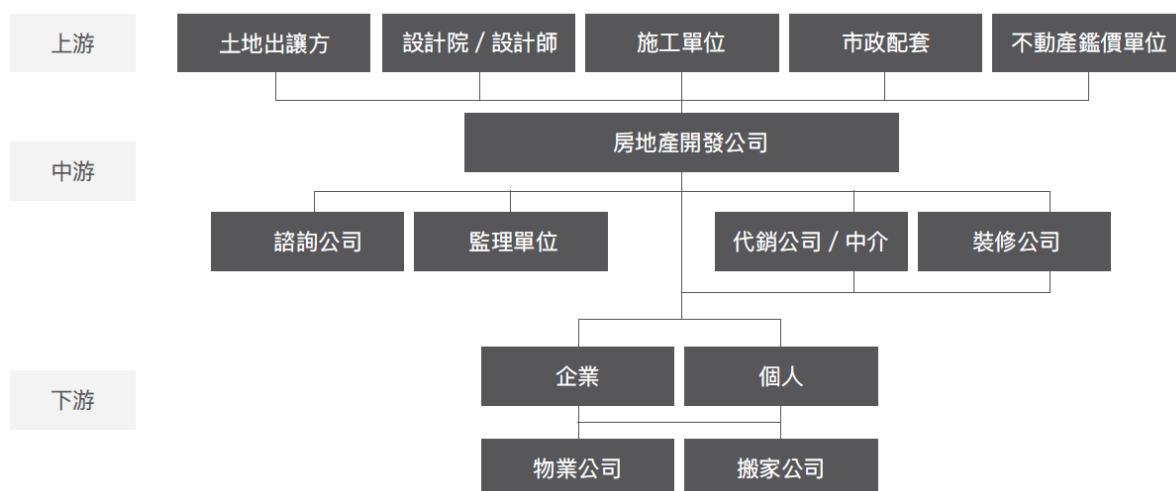
房地產業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、建築監理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業間具有相輔相成、相互依存之關係。

由於本公司經營開發項目，其上中下游產業結構略有不同，請參酌如下圖一及二所示：

圖一：經營商場及寫字樓之出租業務價值鏈



圖二：房地產銷售價值鏈



3. 不動產商品發展趨勢

(1) 產品朝多元及貼近不同客層需求做調整

市場主流產品除住宅外，商業使用空間、辦公樓、渡假型住宅、綠色與環保概念住宅等商品，因應不同階層客戶需求，更顯多元，且隨著人均收入逐漸提高，消費者對居住環境的需求也不同以往，從基本的實用性，轉而對建材設備品質，外觀設計的要求，再延伸到整體住宅環境規劃、社區功能等方面有更高需求，因此本公司的產品規劃將因應多元化需求做策略調整。

(2) 社區功能性更趨完整

由於中國大陸幅員廣大，因此小型社區之綜合開發相當普遍，惟隨著民間收入增加，需求亦變得多樣化，未來新建社區將更著重功能完整性；除增加會所功能，滿足居民休閒及運動的要求外，更增加綜合性一站式商場、幼兒園、高檔餐飲服務及飯店等休閒服務，為未來產品規劃重點，以充分符合現代人對食、衣、住、行、育、樂等生活期待。

(3) 住宅興建軌道化

市區居住人口趨於飽和，城區內土地資源越發稀缺，城市外擴已然成為趨勢，中國「十四五」(即第十四個5年)交通規劃方面，持續將對軌道交通發展作為重點項目之一，其中北京、上海、廣州及深圳等4個大城市將建設網路化營運系統，優化樞紐，因此，藉助政府積極推動城市交通設施建設，未來開發地段之選擇潮流趨勢將係搭配軌道交通及政府新市政規劃概念選地，故房地產開發住宅興建的軌道化已成定局。

整體而言，房地產開發業在中國大陸經過多年快速發展之後，已逐步從單純的注重開發量轉而追求更高的品質，開發商將更加關注企業品牌形象在市場中的影響，隨著中國政府部門對行業制度方面的進一步規範，開發商若能配合政府政策，率先推動產業升級，提升人居品質，長期來看，行業潛在市場空間不可低估。

4. 競爭情形

由於中國大陸幅員廣大，單一城市之面積與人口數均相當龐大，以本公司推案地點重慶及上海之全市面積分別82,400平方公里及6,341平方公里觀之，其面積範圍廣闊，因此，大陸房地產市場因規模龐大，地區分佈廣，且每個地段具有獨特性，致每個地區房地產建案市場定位，需個別評估，才得以在競爭市場創造更具優勢的產品。本公司推案地點重視交通便利性，大多均位於地鐵軌道交通上方或附近，並搭配地區特色去創造產品的商業價值，如上海日月光中心廣場係位於地鐵軌道交通九號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日月光中心亦位於重慶地鐵一、二號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。

(三)技術及研發概況

1.所營業務之技術層次

基於行業特性，本公司對於生產技術來源掌握，主要來自產品規劃能力掌控，與營造商之選擇，根據相關中國法律及法規，營造商須就其進行的建築工程類別獲取相關建築資質證書，方可進行有關物業建築工程，因此，本公司在遴選負責營造商方面，均依相關法令規範予以執行，並於工地現場派員負責監督管理，且中國政府建築監理單位亦會對施工質量進行監理，以對施工品質及進度有效掌控。此外，本公司推案地址皆位於地鐵沿線採用與地鐵共構之規劃，大多數推案均屬「上蓋建築」，足可證明本公司之技術層次具有相當水準。

2.研究發展情形

本公司競爭優勢主要取決於特定優質的地塊取得、卓越的建設規劃設計及嚴格的選材用料。

本公司在儲備土地前，除針對地塊周邊環境如交通便利性、人潮狀況等進行資料收集分析研判，瞭解該地區民生需求以外，且於白天、晚上、晴天及雨天等不同天候、不同時段反覆進行實地勘察，慎重確認地塊的各項要件。

規劃設計方面，本公司聘用國際知名建築師進行規劃設計，以現代化、環保節能、最佳成本及易於施工等為規劃主軸。有關材料選用方面，本公司經營團隊擁有中國大陸、台灣、香港及美國等地之長期土地開發經驗，對於優質建材的選用，也有相當嚴格的過程。

3.研究發展人員與其學經歷：不適用。

4.最近五年度投入之研發費用：不適用。

5.開發成功之技術或產品：不適用。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期策略及發展計畫

(1)產品規劃

- 運用現有優質地段的土地儲備，及國際一流的建築團隊，規劃具價值的土地開發產品。
- 尊重大陸政府政策與地區，發展，做出合宜規劃。
- 提供多元化的產品，滿足不同市場客群的需求。
- 開發高品質住宅產品。

(2)施工建造

尋找在地的優質承包商，並依法以公開公正的方式，請承包商在確保本公司要求的工期與品質下提供最競爭力的報價，並在本公司及第三方監理公司的共同把關下，以最完善的品質如期交付客戶。

(3)行銷策略

- 委託國際知名或大陸地區最具代表性的專業之代銷及物業公司，如第一太平戴維斯和易居中國等公司，根據過去合作的經驗，以建案性質、地段和綜合條件等特性，規劃最適合的招商推銷策略。
- 配合代理公司的價格調整機制及本公司持續對市場的價格趨向判斷，即時作出價格調整之策略，以創造公司整體最高利潤。
- 持續以優良售後服務及一貫的品質口碑，提高對老客戶的吸引力，帶進新客戶的購物慾望，提昇整體銷售業績。

(4)財務配合

- 在多樣化的產品發展下，以不同比例的產品配置，以期在快速取得現金及長期穩定的現金流發展上，取得適當的平衡點。
- 以適當的財務槓桿比例，追求股東報酬與經營風險的最佳平衡，根據財務市場的資金成本變化，以適當的財務工具降低資金之成本。

2.中長期策略及發展計畫

- 跟隨中國大陸城鎮化進程，立足上海，輻射其他直轄市，並以人口超過1,000萬、居民收入增長較快或就業率較高之省會城市為重點發展目標。
- 專注開發城市精華地段，住宅與商辦業務並重，透過專業經營提升房產價值，充分獲取經營利潤與長期持有增值利益。
- 商辦開發部份，持續關注市中心稀缺地鐵站點，積極增加優質商辦土地儲備；住宅開發部份，順應軌道交通的發展，考量公司資金狀況，選擇適當時機儲備優質住宅土地。
- 同時關注並適時評估台灣的投資機會。
- 培育及招募優秀的人才以強化經營團隊。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品（服務）之銷售（提供）地區

本公司近年來主要推案地區係以中國大陸之上海市、重慶市以及台灣台北為主，2008～2024年度之推案彙總如下：

年度	項目公司	項目屬性	個案名稱	用途	銷售地區
2008～迄今	上海鼎固	商場、辦公	御華山	商場出租及辦公樓出售	上海靜安區
2008～迄今	上海鼎莘	住宅、商場	春申麗園	住宅出售及商場出租	上海閔行區
2009～迄今	重慶鼎固	住宅、商場	重慶日月光中心廣場	住宅出售及商場出租	重慶渝中區
2009～迄今	昆山鼎耀	住宅	鼎耀花園	住宅出售	昆山
2010～迄今	上海鴻翔	住宅及商場	城市華庭 嘉定日月光中心	住宅出售、租賃及商場出租	上海嘉定區
2010～迄今	上海鼎榮	商場、辦公	上海日月光中心廣場 伯爵居	商場出租、寫字樓出租及辦公樓出售	上海黃浦區
2013～迄今	上海名龍	住宅	匯景華庭	住宅出售	上海嘉定區
2015～迄今	上海鼎通	住宅	鼎固君庭	住宅出售	上海嘉定區
2018～迄今	上海鼎溢	住宅	鼎固華庭	住宅出售	上海嘉定區
2023～迄今	台灣鼎固置業	住宅	鼎固日月光大樓(註)	住宅租賃	台北
2024～迄今	上海鼎嘉	辦公	嘉定鼎固大廈	寫字樓出租	上海嘉定區

註：原個案名稱為天母傑仕堡。

2. 市場佔有率

本公司推案策略多位於大陸一線城市精華地段之佔有率，並重視交通便利性，搭配該地特色創造產品的稀有性，如上海日月光中心廣場係位於地鐵軌道交通9號線打浦橋站，以上蓋建設方式建造，交通便利生活機能優良；重慶日月光中心亦位於重慶地鐵1、2號線的交會處，預估將成為重慶市未來的發展重心。以目前本公司現有之推案及未來規劃將有利於本公司在中國房地產市場具有一定市場地位。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給面

A.房屋施工面積整體呈穩定開發趨勢

房屋施工面積呈逐年上升趨勢，惟2024年因受到經濟影響，房屋施工面積為733,247萬平方米，較上一年度下降12.7%，但從統計資料來看，自2011年以來，長期來說住宅部分施工面積係呈逐年上升趨勢，顯示出充足的商品房供應。

表三、中國大陸房屋施工總面積統計資料

項目	年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
房屋施工面積（萬平方米）		926,759	975,387	904,999	838,364	733,247
YoY		3.70%	5.20%	(7.20%)	(7.36%)	(12.70%)
其中住宅部分（萬平方米）		655,558	690,319	639,696	589,884	513,330
YoY		4.40%	5.30%	(7.30%)	(7.70%)	(13.10%)
住宅佔比重		70.74%	70.77%	70.68%	70.36%	70.01%

B.住宅與商用建築比例保持穩定

從上述統計數據中可以發現，中國房屋的整體供給量呈上升趨勢，且住宅維持穩定占比，由於中國目前仍處在都市化程度提升，人口往東南沿海大城市集中的過程中，整體的發展相當健康，由經濟成長拉動商業建築的增加，因而吸引工作人口往都市移動，使住宅供給量增加，然後再因居住人口增加，拉動其他的民生需求，使商業建築供給增加，整體看來中國的房屋市場供給量處於配合經濟成長腳步成長的穩定狀態。

(2)需求面

都市化是推動房地產發展的主要動力，一般情況下，都市化進程大致可分為四個步驟：都市化初級階段、都市化起步階段、都市化加速階段和都市化後期階段，目前中國都市化的進程如表四所示，都市化比率由2020年的63.89%上升至2024年的67.00%，都市人口的可支配收入亦由2020年的人民幣43,834元大幅上升至2024年的人民幣51,821元。2024年中國的城市化率僅為67.00%左右，與已開發國家70.0%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。近年來房地產調控政策短期內會對房地產市場產生一定影響，但僅調控目的而言，中國政府意在控制飛漲的房價而非限制房地產行業本身的發展，目前房地產的發展仍對保持中國經濟成長具有非常重大的意義。

綜上所述，在未來5-10年間中國房地產市場的發展潛力應屬可期。

表四、中國2020-2024年都市化比率

項目	年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
全國總人口(百萬)		1,411.78	1,412.60	1,411.75	1,409.67	1,408.28
都市人口(百萬)		901.99	914.00	920.71	932.67	943.50
都市化比率(%)		63.89	64.72	65.22	66.16	67.00
都市家庭人均可支配所得(人民幣元/年)		43,834	47,412	49,283	51,821	54,188

資料來源：中國統計局2020-2024年統計公報

4. 競爭利基

(1)土地成本具優勢

本公司目前之土地皆是之前在仔細評估後於一級市場或二級市場取得，極具開發價值，中國各地土地單位成本紛創新高，更顯得本公司的土地具有優質的開發潛力。

(2)土地地段的選擇

不動產投資，傳統上認為最重要三個因素是「地段、地段、地段」(Location、Location、Location)，此觀念明確地點出了投資不動產最重要因素在於能產生租金收入或獲取增值資本利得的好地段。由於中國大陸幅員廣大，加上取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，就不動產開發業而言，其是否具競爭優勢在於「取得特定優質地塊」。有鑒於此，本公司推案地點大多位於中國一、二線城市，包括重慶及上海等直轄市，並搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念作為土地地段選擇依據，另本公司於2021年亦開始於台灣展開建案開發規劃，截至2024年12月底止，共計本公司仍持有13個個案，以下僅列示本公司已取得地段所處之優勢位置。

項目公司	個案名稱	所處地點
重慶鼎固	重慶日月光中心廣場	緊鄰重慶商業金融中心渝中半島解放碑，緊鄰軌道交通1號及2號線交接之較場口站
上海鼎榮	上海日月光中心廣場	1.上海內環市中心黃浦區，與軌道交通9號線打浦橋站共構結合 2.緊鄰知名觀光景點「田子坊」
上海鼎固	御華山	位於上海傳統文教及商業氣息濃厚的靜安區，軌道交通2號線靜安寺站附近
上海鼎莘	春申麗園	位於軌道交通5號線春申路站旁
昆山鼎耀	鼎耀花園	位於昆山市玉山鎮的新市鎮規劃區，昆山體育中心及文化藝術中心站附近
上海鼎霖	未定	與上海日月光中心廣場相鄰
上海鴻翔	城市華庭、嘉定日月光中心	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海鼎嘉	鼎固商業中心	與軌道交通11號線終點站嘉定北站共構
上海鼎通	鼎固君庭	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海名龍	匯景華庭	緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站
上海鼎溢	鼎固華庭	緊鄰軌道交通11號線安亭站
英屬維京群島商鼎固富喜有限公司台灣分公司	未定(位於台中市)	位於台中市北屯區及西屯區
鼎固置業股份有限公司	鼎固日月光大樓(註)	位於台北市士林區

註：原個案名稱為天母傑仕堡。

(3)商業產品提供穩定現金流入

本公司對於已完工之寫字樓及商業係採用出租方式經營，除每年為本公司提供穩定的現金流入外，亦可享受商業產品潛在增值利得。

(4)財務政策穩健

不動產開發業係屬資本密集產業，從取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，而所需資金來源不外乎自有資金及借款，惟如舉債過多，於房地產市場不景氣時，將增加公司之營運風險；因此，本公司即使面對優質地塊之供給時，仍秉持穩健之財務政策，以是否有「足夠之自有資金」為首要考量因素，避免資金過度積壓風險，故穩健之財務政策為本公司未來發展之有利因素。

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

A.中國政府大力推動城鎮化

2024年中國的城市化率僅為67.00%左右，與已開發國家70.00%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。

B.國民經濟穩定高速增長

近年來大陸GDP年增長率約近5%左右，包括房地產業在內的基礎設施建設，製造業、服務業等眾多行業仍處在發展週期中上升階段。2016年以來，全國房地產投資保持增長，顯示中國大陸目前房地產開發業仍處於持續成長階段。

C.居民收入大幅增加

伴隨國民經濟穩定高速增長，居民收入亦大幅增加，依據中國統計局公告，2020-2024五年間，都市家庭人均可支配所得增幅，高於國民經濟增長幅度。居民收入增加使得民間資本充裕，豐沛的民間資本是房地產業及本公司健康持續發展的基石。

(2)不利因素及因應對策

A.土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司之營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府控制，本公司能否收購日後發展項目所需土地使用權及收購土地成本高低均受政府政策影響。有關政策變動之政治風險請詳B.之說明。中國大陸地區未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院2008年1月3日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發〔2008〕3號)，強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年的，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費。取得毛地(尚有未拆遷戶)，可能會增加土地拆遷成本或對發展項目造成時間之延誤。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 除於一級市場向中國政府透過「招、拍、掛」程序取得外，尚可於二級市場收購已取得合適地塊的項目公司股權。
- 儘可能於中國政府規範有關動工開發期限內開發土地。
- 於2007年9月8日，中國之國土資源部頒佈「關於加大閒置土地處置力度的通知」，規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，因此往後不會有取得毛地之情事。

B.房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等相關法定文件，若本公司未能順利取得，將會對發展項目之工程進度造成延誤，另外，如違反法規將被主管機關處以罰款。

因應措施：

本公司各項目開發案，均由專人負責，以隨時掌控各項目開發之進度，針對可能產生延誤之因素提出因應對策，以降低無法順利取得相關許可證之風險，並避免因違反相關規定或突發事件而導致延緩工程進度之情事，進而增加財務營運上之風險。

C.投資資金需求龐大產生之流動性風險

為健全本公司財務結構及投資開發需求，避免資金調度困難的窘境。

因應措施：

- 與銀行保持良好關係，確保融資管道暢通。
- 分期開發建造、及時銷售，以儘快產生現金流入。
- 本公司部分商品規劃以出租為目的，以持續產生現金流入。
- 積極規劃進入資本市場，以滿足未來資金之需求。

D.中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對土地發展商造成影響。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 本公司相關人員需及時瞭解最新規定，並提出因應策略，以降低受政策變動之不利影響。
- 對於土地使用權之取得策略採穩健保守。
- 對於2017年5月上海市政府發佈「關於開展商業辦公專案清理整頓工作的意見」，其中要求對公寓式辦公專案進行清理整頓工作，本公司所有公寓式辦公專案皆確依政府審批過後的圖紙及相關規範進行施工，並且已取得竣工驗收證明。現行，由於上海市政府已暫停部分公寓式辦公銷售合同的網籤，故在政府出臺進一步的指導意見前，本公司將會出租未售的公寓式辦公項目。

E.土地取得難度提升，且地價及建造成本持續上漲。

因應措施：

- 積極搜集主要城市土地釋出資訊。
- 採用更多元開發模式，包括合建及參與都市更新、危老重建等。
- 將產品融入創新服務，並採用綠色建材，提高產品價值，以增加銷售率及獲利。
- 研究消費者需求趨勢，如小坪數住宅、共享空間等，提供更符合市場需求的產品。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
住宅	供住宅用
寫字樓	供商業辦公室用
商場	供商舖、產品展售空間用

2. 主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

1. 土地供應狀況

本公司除上海鼎嘉、上海鼎通、上海鴻翔及上海名龍公司下所擁有之土地係於2007年透過收購其他家項目公司取得外，其餘均於2005年（含）以前向各地中國政府或獨立第三方採購大部分土地。此外，未來亦將搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念，持續收購優質建地。因此就本公司目前之土地儲量觀之，土地之供應來源尚不虞匱乏。

2.營造工程及材料供應狀況

本公司營造工程發包係依內部相關作業程序辦法，並經綜合考量後予以選擇合適之承包商，且基於成本之控管，主要係採工程別分包方式發包，而工程發包後本公司於工地現場會派員負責監督管理，另依中國相關法令尚需委請第三方建築監理公司對施工質量進行監督管理，因此在施工的進度與品質上均能有效掌控，故尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四)主要進銷貨客戶名單

1. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位：新台幣仟元

項目	2023年度				2024年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係
1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	其 他	11,732,608	100	無	其 他	8,563,661	100	無
	銷貨淨額	11,732,608	100		銷貨淨額	8,563,661	100	

增減變動原因說明：
本公司2023~2024年度主要收入來源為房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等，其中商場及辦公室出租銷售對象，並無特別集中於單一商家身上，公寓住宅之銷貨對象亦為不特定之個人，對象極為分散，故2023~2024年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

2. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱

單位：新台幣仟元

項目	2023年度				2024年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係
1	宏潤建設集團股份有限公司	929,769	30	無	宏潤建設集團股份有限公司	709,095	33	無
2	福建省中馬建設工程有限公司	728,810	24	無	長業建設集團有限公司	252,180	12	無
3	長業建設集團有限公司	366,588	12	無	上海市住安建設發展股份有限公司	236,414	11	無
	其 他	1,049,752	34	無	其 他	974,190	44	無
	進貨淨額	3,074,919	100		進貨淨額	2,171,879	100	

增減變動原因說明：
2023年進貨達10%以上之廠商分別為宏潤建設集團股份有限公司、福建省中馬建設工程有限公司及長業建設集團有限公司，其中宏潤建設集團股份有限公司為上海鼎霖建案工程之總承包商；福建省中馬建設工程有限公司為昆山鼎耀、上海名龍三期建案工程之總承包商；長業建設集團有限公司為上海鼎嘉及上海鴻翔五期建案工程之總承包商，故成為2023年之前三大供應商。2024年進貨達10%以上之廠商分別為宏潤建設集團股份有限公司、長業建設集團有限公司上海市住安建設發展股份有限公司，其中宏潤建設集團股份有限公司為上海鼎霖建案工程之總承包商；長業建設集團有限公司為上海鼎嘉及上海鴻翔五期建案工程之總承包商；上海市住安建設發展股份有限公司為上海名龍四期建案工程之總承包商，故成為2024年之前三大供應商。

三、從業員工最近二年度及截止年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年度		2023年		2024年		當年度截至2025年3月31日止	
員工人數	經理人		93		90		88
	一般職員		149		143		144
	工程部員工		26		27		27
	合計		268		260		259
平均年歲			40.97		41.52		41.78
平均服務年資			6.89		7.41		7.65
學歷分佈比例	博士		0.37		0.39		0.39
	碩士		5.23		5.00		4.63
	大專		82.46		82.69		83.01
	高中		5.97		5.00		5.41
	高中以下		5.97		5.92		6.56

四、環保支出資訊

(一) 最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失 (包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。
無。

五、勞資關係

(一)列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

1.員工福利措施

人才是企業發展的根本，本公司始終把人才作為企業發展的第一資源，注重人才的實踐培養，重視、關懷每一位員工，相關福利措施如下：

(1)為員工提供養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等保障；

(2)提供具有市場競爭力的薪資條件，新進員工為男女同工同酬，薪酬福利不因性別而有所差別；

(3)按照相關法規給予員工帶薪陪產假、帶薪年假；

(4)每年組織員工進行免費體檢，每週有專業醫生定期為有需要的員工提供健康檢查，以此預防疾病並強化員工自我健康管理；

(5)定期發發生日禮券；

(6)鼓勵員工根據個人興趣組織成立羽毛球社團，並提供一定的活動經費；

(7)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。

2.進修及訓練情形

本公司為進一步開發人力資源，樹立公司良好的企業形象，提高員工素質，會不定期面向員工開展培訓，以期能達到培養優秀人才，進而提高營運績效及達成永續經營的目標。

2024年公司教育訓練總時數達到1,183.93小時，平均學時2.85小時（不含公開網課及外部參訪）。

- (1)新員工培訓：為了幫助新入職員工熟悉企業發展歷程、企業文化以及各項政策，輔導新員工儘快適應工作環境，勝任新崗位。設置了企業發展歷史及現狀、員工守則和行為規範、企業文化及規章制度、財務報銷及行政申請等等培訓內容。
- (2)管理能力培訓：為健全公司之公司治理，提升中高階經理人的管理能力，有效強化員工的責任意識和目標導向，進而成就團隊卓越績效。本公司為管理人員開辦《七個習慣成就高效能人士》、《目標計畫的追蹤與評估》與《克服團隊協作的五種障礙》等相關課程。
- (3)專業能力培訓：為滿足員工上崗資質要求，財會、物業、稽核以及資訊等崗位員工可向公司提出相應職業技能培訓申請，2024年度共計32人次參加了相關專業技能培訓。
- (4)通用能力培訓：為了幫助員工基本能力得以發展與提升，並提高職業健康安全與人權意識，公司組織《商管系統內容說明》、《CRM系統操作》、《建立包容與多樣性職場暨防範職場歧視和性騷擾主題培訓》、《如何應對職場中的三害現象》等課程。
- (5)內部分享：為了豐富員工精神文化生活，共同體會讀書之樂文字之美，一同啟發成長，公司持續推進《日月共讀》讀書社團。

董事及經理人參與公司治理有關之進修與訓練

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	張洪本	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	張虔生	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	張能耀	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/09/27	財團法人台灣金融研訓院	資安長實體課程	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	Madeline D Chang	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	Danielle Chang	2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	林豐正	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事	陳清忠	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
董事/ 財務長	馮安怡	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
		2024/12/05~12/06	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
董事	汪渡村	2024/12/18	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「財報審閱」常見缺失及重要內控法規實務解析	6
		2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/05/24	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	全球風險遽增下的永續供應策略	3
		2024/06/21	社團法人中華公司治理協會	永續報告書之法制規範	3
		2024/07/19	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	金融機構誠信經營與當責機制說明(銀行業導入責任地圖研習班)	2
		2024/07/26	社團法人中華公司治理協會	從 TIPS 出發:談企業如何建構智慧財產風險防控	3
		2024/08/02	社團法人中華公司治理協會	公司治理主管合規工作實務	3
		2024/08/23	社團法人中華公司治理協會	勞動爭議防免及公司治理	3
董事	汪渡村	2024/09/20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	銀行業的淨零轉型藍圖擘劃	2

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
		2024/11/22	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	高階管理人員-金融服務業公平待客原則（含金融友善服務）暨防制洗錢及打擊資恐研習班	2
獨立董事	劉詩亮	2024/07/03	臺灣證券交易所及證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
		2024/08/13	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎勵工具暨相關財稅處理	3
		2024/09/06	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113 年度防範內線交易宣導會	3
獨立董事	黃慧珠	2024/05/22	社團法人中華公司治理協會	企業社會責任與勞動法令實踐	3
		2024/10/16	社團法人中華公司治理協會	全球破交易機制下企業碳權與碳資產管理因應	3
獨立董事	蔡啟德	2024/04/11	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷、產業政策與風險控管	3
		2024/10/08	社團法人中華公司治理協會	美國選後對世界經貿情勢之影響分析	3
		2024/11/25	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	企業併購策略-企業併購法令與實務探討	4
獨立董事	龔俊吉	2024/03/20	社團法人中華公司治理協會	5G 行塑企業數位轉型與競爭新風貌	3
		2024/06/11	社團法人中華公司治理協會	內部人股權交易之規範、限制及風險解析	3
		2024/08/05	社團法人中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3
		2024/08/08	社團法人中華公司治理協會	ESG 下的董事會治理	3
		2024/11/07	社團法人中華公司治理協會	永續經營的人才發展	3

3.退休制度與實施狀況

本公司為符合條件的員工向政府社會保障機構繳納養老保險，目前在中國境內養老保險公司繳納比例為16%(依各地法令要求而略有不同)，通過參加政府機構的養老保險制度，強有力的保障員工退休後的生活，使員工老有所養，以此也可以調動員工工作積極性，提高工作效率。

另外公司有健全的財務制度能確保員工有穩固的退休金提撥與給付，進一步鼓勵同仁在公司服務能有長遠的規劃和投入。

本公司在台灣境內適用勞工退休金條例退休金制度之勞工，由公司依勞工退休金條例每月負擔不低於百分之六之勞工退休金提繳率，並按行政院核定之月提繳工資分級表提繳儲存於該從業人員在勞工保險局設立之勞工退休金個人專戶。

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司一向重視員工的權益，並注重人性化管管理，除按照勞動法及相關法律規定外，更不乏優於法令的福利與措施，從而著力建造勞資雙方和諧的工作環境和氛圍。員工可直接口頭向主管反應、書面表達或其他任何方式向公司提出建議或表達個人的意見，另外，公司與員工依法以雙方簽定之合同明定權利與義務的關係，因此，迄今並無重大勞資糾紛情事發生。

5.工作環境與員工人身安全的保護措施

本公司提供員工安全健康、舒適合宜空間的工作場所，員工人身安全的保護措施則依勞動相關法規及公司內部各項福利保障措施辦理：

項目	說明
門禁安全保護	1、24 小時全天候均設有嚴密門禁監視系統。 2、辦公樓及停車場出入口設有保全人員站哨及巡邏維護辦公大樓安全。
辦公場所設備之維護及檢查	1、本公司聘用專業樓管行政人員提供辦公樓設備的即時維護服務，以維護員工健康。 2、依據建築物公共安全檢查及申報辦法規定，定期進行公共安全檢查。 3、依據消防法規定，每年進行消防設施檢查及消防演練。 4、依據勞工安全衛生規定，定期對空調、消防器具等各項設備進行維護檢查及定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測。
生理 / 心理衛生保健	1、配合政府法令政策之宣導，本公司工作場所全面禁煙，並加貼禁煙標語提醒員工勿於工作場所中吸煙，以維護工作環境之品質。 2、辦公樓安排定期醫生坐堂問診、量血壓及配藥等服務，以保持員工身心靈健康。 3、重視與員工之間的溝通，提供各種正式與非正式之溝通管道與途徑，如：職員能與部門各級主管經常進行面談，讓員工能有機會跨職級地表達自身的意見與想法。此外，本公司通過公司內部系統不定期發佈公告，讓員工瞭解對其權利或義務有重大影響的資訊。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

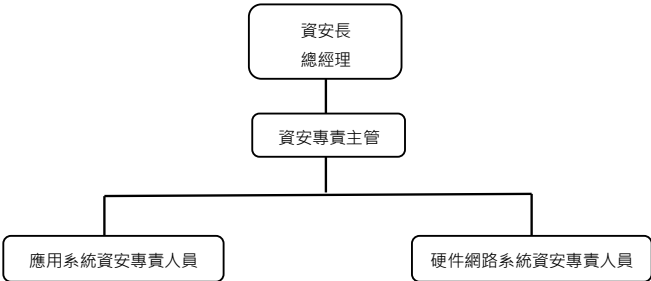
整體而言，本公司採人性化經營管理，並提供員工良好工作環境及各項福利措施，勞資關係和諧，尚無勞資糾紛而遭受損失之情事。

六、資通安全管理

(一)敘明資通安全工作組織、資通安全政策、具體管理方案等。

1.資通安全工作組織

本公司設立資訊安全小組，由總經理為其召集人，資訊安全小組負責制定公司資訊安全政策、統籌資安管理事務，以及推動公司其他部門落實資訊安全政策，並藉由定期鑑別內、外部資訊安全管理風險來達成利害關係人對本公司資訊安全要求與期望。資安工作小組每年至少一次向董事會進行資安工作彙報，最近一次報告日期為 2024 年 8 月 21 日。



2.資通安全政策：

- (1)投入適當資源建立資安管理機制，強化員工資訊安全意識，全體員工均有責任及義務保護其所負責或使用之資訊資產之安全。
- (2)適當授權，僅授予員工完成工作所需之必要許可權與資訊，防止人為意圖不當與不法情形，以確保公司重要資訊財產之機密性、完整性及可用性。
- (3)本公司資訊安全措施，應遵循本公司資訊安全政策及相關的資安管理辦法，並符合法律法規要求。
- (4)資訊安全事件發生時，須及時處置並適當回應。

3.具體實施與資源投入：

本公司對資通安全管理極為重視，持續優化並新建各項管理措施，2024 年度主要投入資通安全管理之資源如下：

- (1)委由認證機構對 CRM 會員系統進行網路安全等級保護評級：機房實體環境、應用系統安全、網路邊界安全防護、安全管理制度等進行全方位評測和改造，共計投入 25 個工作天，費用 33.75 萬。
- (2)為提倡全體公司同仁之資安意識，進行為期 3 周全員釣魚郵件演練，公司人均參與相關活動 1.5 小時，投入費用 10.8 萬。
- (3)資安人員技能培訓，共計參加線上教育訓練 30 小時，投入費用 1.12 萬。
- (4)持續對資安管理辦法進行增修，投入 5 個工作天。
- (5)進行年度資通風險評估，投入 18 工作小時。
- (6)加強郵件安全，升級郵件防火牆，過濾進出郵件，共計投入 10 個工作天及費用 5.8 萬。
- (7)規範終端上網行為，升級上網行為管理系統，調整上網策略，共計投入 7 個工作天及費用 9.45 萬。
- (8)對全網伺服器及 WEB 服務進行漏洞掃描和評估，發現漏洞進行測試並修復，共計投入 12 個工作天及費用 4.3 萬。
- (9)對各系統的帳號權限進行全面梳理及複核，投入約 40 個工作天。
- (10)加強檔案伺服器管理，對文件夾檔案授權進行梳理和覆核，投入 12 個工作天。

(二)最近年度及截止年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施無此情形。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
貸款合約	上海鼎耀與中國建設銀行上海分行	2014.01.30 ~ 2027.01.30	向中國建設銀行上海分行借款人民幣893,822,200元。	一般商業借款/質押/擔保條款
聯貸契約	泰安與星展銀行	2020.10.13 ~ 2026.10.12	泰安與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元2.2億元或等值歐元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
貸款合約	昆山鼎耀與中國農業銀行昆山分行	2020.11.13 ~ 2025.11.12	昆山鼎耀向中國農業銀行昆山分行借貸最高不超過人民幣5億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鴻翔與中國農業銀行自貿試驗區分行	2021.09.13 ~ 2046.09.12	上海鴻翔向中國農業銀行自貿試驗區分行借貸最高不超過人民幣2.2億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
聯貸契約	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行	2021.10.18 ~ 2026.01.27	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元6.6億元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
聯貸契約	榮華與星展銀行	2021.12.30 ~ 2024.12.29	榮華與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元80,000仟元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
貸款合約	上海鼎榮與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2022.09.06~ 2032.09.15	上海鼎榮向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸最高不超過人民幣6億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與元大銀行	2023.11.01~ 2030.10.31	鼎固置業向元大銀行借貸額度台幣26億元。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鼎霖與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2024.06.24~ 2039.08.15	上海鼎霖向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸不超過人民幣25.4億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.07.09~ 2029.04.30	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣9.55億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.02.06~ 2029.04.30	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣20億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.09.15~ 2025.10.14	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣20.21億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與元大銀行	2024.10.17~ 2025.10.16	富喜台灣分公司向元大銀行借貸不超過新台幣24億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與兆豐銀行	2024.09.01~ 2025.08.31	富喜台灣分公司向兆豐銀行借貸不超過新台幣14億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與元大銀行	2024.08.13~ 2025.12.31	鼎固置業向元大銀行借貸不超過新台幣25億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與星展銀行	2024.09.03~ 2025.09.03	鼎固置業向星展銀行借貸不超過新台幣20億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與中信銀行	2024.08.31~ 2025.08.31	鼎固置業向中信銀行借貸不超過新台幣14.5億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與凱基銀行	2024.09.19~ 2025.09.19	鼎固置業向凱基銀行借貸不超過新台幣6億元額度之貸款	一般商業借款/質押/擔保條款

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

		單位：新台幣仟元；%			
項目	年度	2023年度	2024年度	差異	
				金額	%
流動資產		64,863,102	72,072,844	7,209,742	11.12%
不動產、廠房及設備		659,209	533,317	(125,892)	(19.10%)
投資性不動產		53,221,181	55,212,144	1,990,963	3.74%
其他資產		2,349,659	2,174,907	(174,752)	(7.44%)
資產總額		121,093,151	129,993,212	8,900,061	7.35%
流動負債		23,760,134	23,409,775	(350,359)	(1.47%)
長期借款		38,710,865	45,271,128	6,560,263	16.95%
其他非流動負債		8,730,205	9,509,743	779,538	8.93%
負債總額		71,201,204	78,190,646	6,989,442	9.82%
股本		17,402,970	17,402,970	-	-
資本公積		201,861	192,146	(9,715)	(4.81%)
保留盈餘		36,123,792	36,535,032	411,240	1.14%
財務報表換算之兌換差額		(4,865,563)	(3,571,494)	1,294,069	(26.60%)
非控制權益		1,028,774	1,142,932	114,158	11.10%
權益		49,891,947	51,802,566	1,910,619	3.83%

最近二年度增減比例變動達10%以上，且變動金額達新台幣5億元者：

- 1.流動資產增加，主係因透過損益按公允價值衡量之金融工具餘額增加。
- 2.投資性不動產增加，主係因今年度子公司鼎嘉之嘉定鼎固大廈完工，自存貨轉列投資性不動產所致。
- 3.長期借款增加，主係因關係人借款增加所致。
- 4.財務報表換算之兌換差額變動，主係因人民幣兌換新台幣匯率增值所致。

二、財務績效

(一)財務績效

		單位：新台幣仟元；%			
項目	年度	2023年度	2024年度	差異	
				金額	%
營業收入		11,732,608	8,563,661	(3,168,947)	(27.01%)
營業成本		(5,218,896)	(3,547,701)	1,671,195	(32.02%)
營業毛利		6,513,712	5,015,960	(1,497,752)	(22.99%)
營業費用		(604,476)	(510,339)	94,137	(15.57%)
其他收益及費損		(160,743)	(929,788)	(769,045)	478.43%
營業損益		5,748,493	3,575,833	(2,172,660)	(37.80%)
其他收入		465,866	577,893	112,027	24.05%
其他利益及損失		(221,919)	1,409,449	1,631,368	(735.12%)
財務成本		(1,510,019)	(2,030,697)	(520,678)	34.48%
稅前淨利		4,482,421	3,532,478	(949,943)	(21.19%)
本年度淨利		564,999	951,774	386,775	68.46%

最近二年度增減比例變動達10%以上，且變動金額達新台幣5億元者：

- 1.營業收入、營業成本及營業毛利減少，主係因2024年度完工交屋及現房銷售較2023年度減少所致。
- 2.其他收益及費損變動，係因2024年度投資性不動產公允價值變動損失大幅增加所致。
- 3.其他利益及損失變動，係因2024年度投資金融商品獲利增加所致。
- 4.財務成本增加，主係因2024年度美金借款利率增加及利息資本化金額減少所致。

(二)預期銷售與其依據，對公司未來業務之可能影響及因應計畫

本公司未公開2025年度之財務預測，故不揭露預期銷售數量。

三、現金流量

(一)最近年度現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
8,701,643	(5,339,087)	3,987,322	7,349,878	-	-

本年度現金流量變動分析：

- 營業活動：本期來自營業活動之淨現金流出約53億元，主要係其他金融資產餘額增加約14.24億元、合約負債餘額減少29.24億元及其他流動負債餘額減少5.73億所致。
- 投資活動：本期投資活動之淨現金流出主要係取得透過損益按公允價值衡量之金融資產增加所致。
- 籌資活動：本期籌資活動之淨現金流入主要係增加借款所致。

(二)流動性不足之改善計畫

無此情形。

(三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
7,349,878	(2,330,197)	2,058,143	7,077,824	-	-

- 營業活動：預計2025年本公司營業活動之淨現金流出23.3億元，主要係持續大量投入在建房地以利用於未來持續推出建案。
- 投資活動：預計2025年本公司投資活動主要係持續投資有價證券，以達到資金之有效運用。
- 融資活動：資金來源主要係銀行借款，資金運用主要係建案開發投入。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1.重大資本支出之運用情形及資金來源

無。

2.預計可能產生效益

無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

(一)本公司轉投資政策

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，以本業相關投資標的為主，並由相關執行部門遵循內部控制制度「投資循環」及「取得或處分資產處理程序」等辦法執行，上述辦法或程序係經董事會和股東會討論通過。

(二)最近年度轉投資獲利或虧損之主要原因及改善計劃

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，主要係以與本業相關之投資標的為主，基於房地產公司營運上之需求，分別設立項目開發、租賃及物業管理等不同功能公司，使本公司整體營運架構更加完整，以期為客戶提供全方位服務。所有轉投資公司均已併入本公司上市合併報表主體內，其2023年及2024年之獲利或虧損情形主係受其所開發之個案是否已完工交屋認列收入及銷售進度或商場出租情形所影響，因此，隨著個案之完工交屋認列收入及商場出租率之提升，本公司轉投資事業之虧損情形將有所改善。

(三)未來一年投資計劃

未來一年未有重大之投資計畫。

六、風險管理分析評估事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對本公司損益之影響及未來因應措施

- 本公司所屬產業於中國大陸係屬內銷產業，其匯率風險主要來自於港幣借款，若未來港幣升值，將可能對本公司帶來匯兌損失。本公司財務部門與主要往來銀行保持密切聯繫，隨時監控外匯市場之變化，以便於相關主管能充分掌控匯率走向，因應市場突發狀況。
- 本公司之財務部門隨時密切注意利率變動對公司損益之影響，若未來美元利率上升，將增加利息費用。相關部門即時提出相關因應措施，如降低美元借款比例等，節省資金成本。
- 通貨膨脹方面因應措施：
 - (1)與供應商議價：本公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好之互動關係，透過採購成本的降低，使通貨膨脹的影響降至最低，近年來並未有因通貨膨脹而產生重大影響之情事。
 - (2)調整產品售價：在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

- 1.本公司財務政策以穩健保守為原則，並未跨足其他高風險產業，各項投資皆經過審慎評估後執行，故風險尚屬有限。
- 2.本公司及合併報表主體內之從屬公司從事衍生品交易符合「取得或處分資產處理程序」，截至年報刊印日衍生品交易未出現巨額損失。
- 3.本公司合併主體內各公司相互間之資金貸與情形，主要係因應從屬公司之營運週轉需求而產生，作為調節資金部位及支應正常營運活動之用，截至年報刊印日未有將資金貸與其他第三方之情事。
- 4.本公司合併報表主體內之從屬公司相互間之背書保證事項，主要係協助聯屬公司為從事項目開發建設或經營物業等用途取得銀行授信額度之連帶擔保。該擔保行為係因應正常營運所需而產生，且均經各自董事會決議通過後執行。扣除合併報表主體內之從屬公司背書保證外，本公司並未為集團以外之公司進行背書保證。

(三)未來研發計畫及預計投入及預計投入之研發費用

本公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足購屋者對不動產交易的需求，以及提昇租戶對商場或寫字樓之承租滿意度，惟本公司主要係提供開發不動產及租賃業務，因此不適用研發投資。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司對於國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動徵詢相關律師、法務部門人員或會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以符合法令要求，故應尚不致對公司財務業務產生重大影響。

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司主要係從事房地產開發及不動產銷售及租賃業務，雖然產業環境會受到各地政府住房、稅務政策而有所影響，惟本公司專注於本業發展，並以穩健之財務操作為主，故產業變化對本公司財務業務之影響非屬重大。

另外在資通安全風險上，由於近年來網路攻擊及勒索病毒資安事件偶有發生，故本公司於保護客戶資料安全及防止人為意圖不當與不法情形上，持續投入人力及資源。截至年報刊印日止，尚無發生科技改變(包括資通安全風險)而有影響本公司財務業務之情形。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司自2012年12月7日掛牌上市以來，於業界之形象一向良好。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何擴充廠房之計劃。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

- 1.進貨部分，主要係以土地取得及發包數個營建廠商建造不動產，故應無進貨過度集中之情形。
- 2.銷貨部分，從事之不動產銷售及租賃業務，銷售對象皆係為一般消費大眾，故無銷貨過度集中之情形。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施

近年來本公司之董監事及持股超過百分之十之大股東對本公司都秉持一貫支持的態度，故從未發生股權大量移轉之情事。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

無。

(十二)訴訟或非訟事件

- 1.本公司與客戶間訴訟事件：截至年報刊印日止並無重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。
- 2.本公司董事、獨立董事、總經理、持股10%以上大股東及從屬公司訴訟或非訴訟事件：無。

(十三)其他重要風險及因應措施

資安風險評估說明

本公司為強化資訊安全管理，降低作業風險，訂有「資訊安全政策」，並依政策所述相關事項訂定「資訊安全管理辦法」及其他管理規範，建立資安內控制度。

資訊作業單位每年依相關資訊循環審視內部控制項目、並進行資安風險評估作業，對於風險項目提出改善建議；年底前進行單位自行評估，並交予稽核進行覆核及呈報，確認風險評估作業檢查之持續有效落實。

公司由獨立的稽核單位每年依各單位內部控制自行評估結果及風險，擬定年度資訊安全稽核檢查計劃進行呈核、實地查核，並對於檢查結果進行呈報，若發現缺失或改善建議項，將進行列管並限期追蹤改善。

本公司透過以上相關作業程序以降低風險，惟不能保證公司在瞬息萬變的資訊科技威脅中不受到新的風險及攻擊影響公司作業。本公司仍將依環境變化持續進行資安防護作業投資，並與第三方服務廠商合作，以強化緊急應變能力。

七、其他重要事項

無。

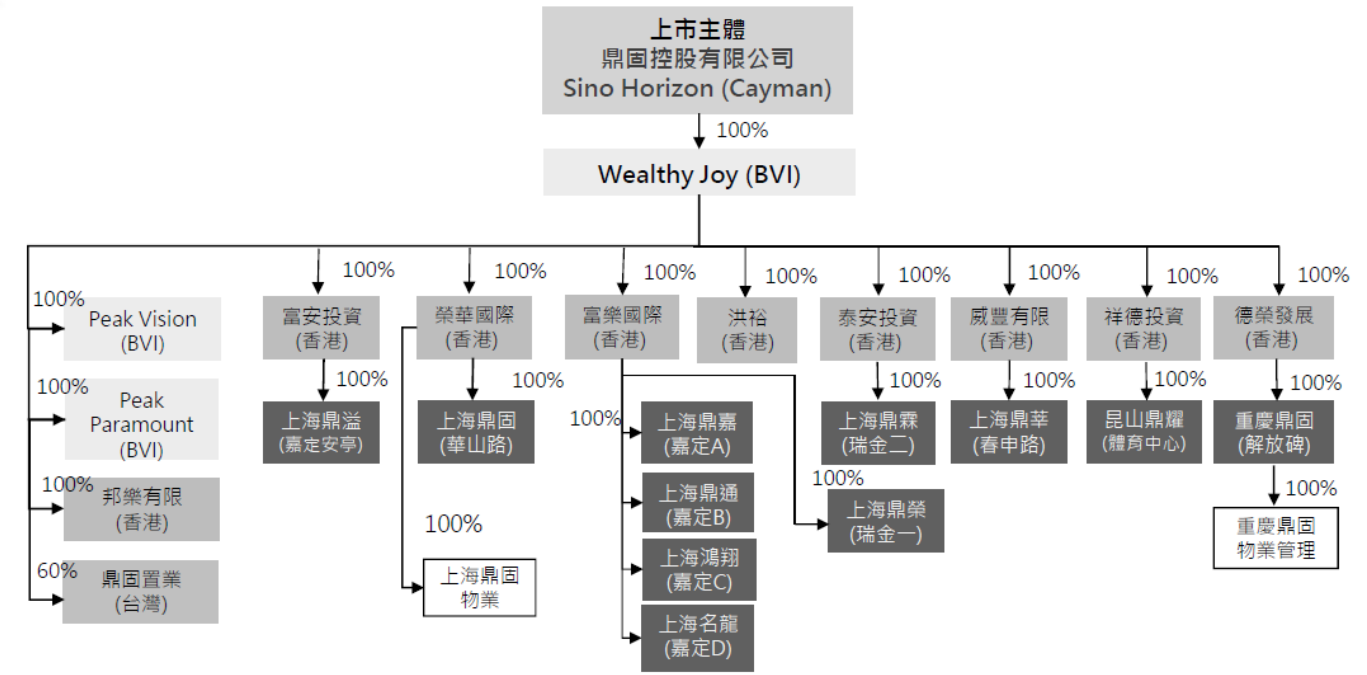
陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業組織圖

由於外資企業在大陸地區欲開發房地產，依當地法令需設立一專門之「項目公司」專司該地塊的開發與經營，因此每一地塊就會設立一家「項目公司」，同時鼎固公司在考量國內外租稅條件、法令及實務操作等重要因素，除轄下之大陸「項目公司」外，分別增加設立海外之控股公司，詳細之組織圖如下：

截至2024年12月31日



鼎固集團共計27家公司，其中:

- 開曼公司1家
- 英屬維京群島3家
- 香港9家
- 中國大陸13家；台灣1家

BVI控股公司

香港控股公司

台灣公司

項目公司

物業/貿易公司

(二)各關係企業基本資料：

各關係企業基本資料

截至2024年12月31日

企業名稱	設立日期(註)	公司所在地	實收資本額(元)		主要營業或生產項目
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	2007/12/24	英屬維京群島	USD	500,000,000	投資
泰安投資有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	1,330,000,000	投資
富樂國際有限公司	2000/11/6	中國香港	HKD	2,543,580,000	投資
威豐有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
榮華國際有限公司	2001/4/11	中國香港	HKD	10,000	投資
祥德投資有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
德榮發展有限公司	2005/3/14	中國香港	HKD	450,850,000	投資
邦樂有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	10,000	投資
富安投資發展有限公司	2007/1/4	中國香港	HKD	10,000	投資
洪裕有限公司	2016/7/5	中國香港	HKD	140,401	投資
Peak Vision International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
Peak Paramount International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
鼎固置業股份有限公司	2010/9/15	台灣	NTD	2,380,000,000	不動產租賃
上海鼎萃置業有限公司	2004/12/7	中國上海	USD	10,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
昆山鼎耀房地產開發有限公司	2004/7/21	中國昆山	USD	25,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎霖房地產開發有限公司	2007/8/20	中國上海	RMB	2,441,100,000	房地產開發銷售及商辦租賃

企業名稱	設立日期(註)	公司所在地	實收資本額(元)		主要營業或生產項目
上海鼎嘉房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	900,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎通房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	232,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鴻翔置業有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	307,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海名龍建設發展有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	21,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎榮房地產開發有限公司	2003/5/23	中國上海	USD	313,680,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎固置業有限公司	2003/1/15	中國上海	USD	33,610,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固房地產開發有限公司	2005/4/25	中國重慶	USD	64,640,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固物業管理有限公司	2007/5/22	中國重慶	RMB	3,000,000	不動產管理
上海鼎固物業管理有限公司	2006/8/16	中國上海	USD	140,000	不動產管理
上海鼎溢房地產開發有限公司	2013/5/14	中國上海	RMB	18,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃

註：係為本公司取得該公司股權之日期。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業及分工情形

整體關係企業經營業務係以一般投資、房地產開發銷售、商辦及住宅租賃、不動產管理等為主。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

截至2024年12月31日

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
Sino Horizon Holdings Limited	董事長	Great Sino Development Ltd. 張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	339,971,396	19.53%
	董事	True Elite Holdings Limited 張虔生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	677,880,352	38.95%
		True Elite Holdings Limited Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	677,880,352	38.95%
	董事	Great Sino Development Ltd. 張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	339,971,396	19.53%
	董事	True Elite Holdings Limited Danielle Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	566,160	0.03%
	董事	馮安怡	677,880,352	38.95%
	董事	林豐正	—	—
	董事	陳清忠	—	—
	董事	汪渡村	—	—
	獨立董事	劉詩亮	—	—
	獨立董事	黃慧珠	—	—
	獨立董事	蔡啟德	—	—
	獨立董事	龔俊吉	—	—
	獨立董事	—	—	—
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
泰安投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	1,330,000,000	100%
富樂國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	2,543,580,000	100%
威丰有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
榮華國際有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
祥德投資有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
德榮發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	450,850,000	100%
邦樂有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
富安投資發展有限公司	董事	馮美珍	—	—
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
Peak Vision International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮安怡	—	—
Peak Paramount International Limited	董事	馮美珍	—	—
	董事	張洪本	—	—
	董事	馮安怡	—	—
洪裕有限公司	董事	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
鼎固置業股份有限公司	董事長	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：馮美珍	142,800,000	60%
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張能耀		
	董事	宏璟建設股份有限公司	57,120,000	24%
	監察人	百吉投資有限公司	14,280,000	6%
	監察人	萬宇投資有限公司	14,280,000	6%
上海鼎莘置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張能耀	—	—
	董事	張虔生	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
昆山鼎耀房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎霖房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張能耀	—	—
	董事	馮美珍	—	—
上海鼎嘉房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎通房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鴻翔置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海名龍建設發展有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	張虔生	—	—
上海鼎榮房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎固置業有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	馮美珍	—	—
	董事	張能耀	—	—
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
重慶鼎固物業管理有限公司	執行董事、總經理	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎固物業管理有限公司	執行董事	張洪本	—	—
	監察人	馮美珍	—	—
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事長	張洪本	—	—
	董事	張虔生	—	—
	董事、總經理	張能耀	—	—
	監事	馮美珍	—	—

(六) 各關係企業營運狀況

截至2024年12月31日

企業名稱	資本額 (元)	資產總值 (仟元)	負債總值 (仟元)	淨值 (仟元)	營業收入 (仟元)	營業淨利 (仟元)	本期損益 (稅後)(仟元)	每股盈餘 (元)
Sino Horizon Holdings Limited	NTD 17,402,969,820	NTD 129,993,212	NTD 78,190,646	NTD 51,802,566	NTD 8,563,661	NTD 3,575,833	NTD 951,774	NTD 0.44
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	USD 500,000,000	USD 1,206,266	USD 277,782	USD 928,484	USD 57	(USD 1,028)	USD 19,576	USD 0.04
泰安投資有限公司	HKD 1,330,000,000	USD 359,433	USD 288,621	USD 70,812	-	(USD 7)	(USD 13,972)	(USD 0.01)
富樂國際有限公司	HKD 2,543,580,000	USD 575,812	USD 570,099	USD 5,713	-	(USD 6)	(USD 10,217)	(USD 0.00)
威丰有限公司	HKD 10,000	USD 10,009	USD 9,880	USD 129	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.32)
榮華國際有限公司	HKD 10,000	USD 34,312	USD 44,967	(USD 10,655)	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.26)
祥德投資有限公司	HKD 10,000	USD 26,096	USD 26,320	(USD 224)	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.32)
德榮發展有限公司	HKD 450,850,000	USD 65,607	USD 7,843	USD 57,764	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.00)
邦樂有限公司	HKD 10,000	USD 0	-	USD 0	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 0.19)
祥樂發展有限公司(註1)	-	-	-	-	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.32)
富安投資發展有限公司	HKD 10,000	USD 9,971	-	USD 9,971	-	(USD 3)	USD 6,463	USD 646.29
洪裕有限公司	HKD 140,401	USD 3	-	USD 3	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 0.09)
Peak Vision International Limited	USD 1	USD 90,154	USD 79,026	USD 11,128	-	(USD 2)	USD 21,643	USD 21,643,282
Peak Paramount International Limited	USD 1	USD 2	USD 19	(USD 17)	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 1,808)
鼎固置業股份有限公司	NTD 2,380,000,000	NTD 17,143,436	NTD 14,286,105	NTD 2,857,331	NTD 276,931	NTD 353,917	NTD 478,183	NTD 0.02
上海鼎莘置業有限公司	USD 10,000,000	RMB 130,375	RMB 31,507	RMB 98,868	RMB 1,134	(RMB 1,947)	(RMB 5,254)	不適用
昆山鼎耀房地產開發有限公司	USD 25,000,000	RMB 1,601,770	RMB 1,169,350	RMB 432,420	-	(RMB 2,927)	RMB 767	不適用
上海鼎霖房地產開發有限公司	RMB 2,441,100,000	RMB 4,163,002	RMB 1,746,678	RMB 2,416,324	-	(RMB 1,109)	(RMB 853)	不適用
上海鼎嘉房地產開發有限公司	RMB 900,000,000	RMB 1,771,978	RMB 1,012,282	RMB 759,696	RMB 18,177	RMB 7,862	(RMB 23,429)	不適用
上海鼎通房地產開發有限公司	RMB 232,000,000	RMB 477,486	RMB 2,536	RMB 474,950	RMB 7,781	(RMB 4,068)	RMB 3,382	不適用
上海鴻翔置業有限公司	RMB 307,000,000	RMB 1,123,871	RMB 332,639	RMB 791,232	RMB 24,929	RMB 68,566	RMB 45,653	不適用
上海名龍建設發展有限公司	RMB 21,000,000	RMB 3,122,611	RMB 1,103,717	RMB 2,018,894	RMB 1,297,530	RMB 864,906	RMB 489,049	不適用
上海鼎榮房地產開發有限公司	USD 313,680,000	RMB 7,611,387	RMB 1,873,347	RMB 5,738,040	RMB 353,436	RMB 33,219	RMB 36,509	不適用
上海鼎固置業有限公司	USD 33,610,000	RMB 803,577	RMB 135,974	RMB 667,603	RMB 36,214	(RMB 3,793)	RMB 5,100	不適用
重慶鼎固房地產開發有限公司	USD 64,640,000	RMB 2,003,050	RMB 1,056,597	RMB 946,453	RMB 20,154	(RMB 81,634)	(RMB 85,770)	不適用
上海鼎溢房地產開發有限公司	RMB 18,000,000	RMB 79,988	RMB 437	RMB 79,551	RMB 4,369	RMB 9	RMB 1,672	不適用
重慶鼎好市場經營管理有限公司(註2)	-	-	-	-	-	-	-	不適用
重慶鼎固物業管理有限公司	RMB 3,000,000	RMB 2,361	RMB 378	RMB 1,983	RMB 1,646	(RMB 331)	(RMB 1)	不適用
上海鼎固物業管理有限公司	USD 140,000	RMB 63,379	RMB 31,707	RMB 31,672	RMB 99,650	RMB 6,733	RMB 5,242	不適用

註1：該公司業於113年10月註銷。
註2：該公司業於113年7月註銷

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

無。

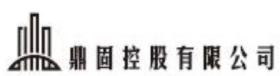
四、其他必要補充說明事項

無。

五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明

無。

柒、最近年度及截至年報刊日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明
無。



董事長 張洪本

張洪本



