



2025 SUSTAINABILITY REPORT

永續報告書

Sino Horizon Holdings Limited Sustainability Report

目錄	02
----	----

經營者的話	03
-------	----

關於本報告書	04~05
--------	-------

2025鼎固榮耀	06
----------	----

永續 Sustainability

建設鼎固價值	07
--------	----

1.1 永續發展願景	08~11
------------	-------

1.2 永續治理關注主題	12
--------------	----

1.3 利害關係人溝通	13~15
-------------	-------

經營 Management

穩健發展治理	16
--------	----

2.1關於鼎固	17~18
---------	-------

2.2公司治理	19~24
---------	-------

2.3營運發展	25~29
---------	-------

2.4法規遵循	30
---------	----

環境 Environment

融入綠色營運	31~33
--------	-------

3.1 綠色設計	34~36
----------	-------

3.2 綠色建造	37~38
----------	-------

3.3 綠色營運	39~48
----------	-------

3.4 氣候變遷治理	49~54
------------	-------

品質 Quality

建構永續城市	55
--------	----

4.1 回到初心的設計	56~57
-------------	-------

4.2 令人安心的保障	58~64
-------------	-------

4.3 永續夥伴的建構	62~65
-------------	-------

4.4 一份暖心的服務	66~69
-------------	-------

和諧 Harmony

攜手共進	70
------	----

5.1 文化推廣與社區共好	71~73
---------------	-------

人才 Talent

重視多元培育	74~75
--------	-------

6.1 人才吸引與留任	76~83
-------------	-------

6.2 人才培育及發展	84~87
-------------	-------

6.3 安全工作與照護	88~92
-------------	-------

Appendices

附錄

附錄一：外部組織參與	93
------------	----

附錄二：GRI指標揭露索引表	93~98
----------------	-------

附錄三：SASB永續會計準則揭露索引表	99~101
---------------------	--------

附錄四：IFRS永續揭露準則S2號揭露資訊索引表	101~103
--------------------------	---------

附錄五：TCFD準則及上市公司氣候相關資訊索引表	104~106
--------------------------	---------

附錄六：確信項目彙總表	106~108
-------------	---------

附錄七：會計師有限確信報告	109
---------------	-----

附錄八：會計師溫室氣體盤查有限確信報告	110
---------------------	-----

Message from the Management

經營者的話

過去一年面對大陸總體經濟、政策調控及市場供需等多重挑戰，但是鼎固仍秉持『穩健經營、永續共好』的企業使命，致力社會與環境議題改善，積極落實多項聯合國永續發展目標（SDGs）。而如何促進經濟與ESG多元面向的共同實踐，提升永續發展價值，需有賴客戶、股東及相關利害關係人對鼎固永續作為的支持與指導。

追求環境共榮與健康居住品質已是現代建築顯學。鼎固透過綠色設計減少資源消耗，以此核心精神導入上海黃浦日月光中心二期，其中包含 WELL、LEED等設計要件，並在日月光中心一期改造及日月光中心二期等工程中，採行「永續環保建材」及「可回收建材」概念，並積極回收拆除廢棄物，平衡經濟開發與生態永續。

在社會責任方面，鼎固強化與當地社區之間的友好關係，推出多項主題式活動豐沛區域文化能量，營造社區的永續意義，並與社區居民共同創造生活福祉。鼎固承諾保障員工權益，打造安全健康的職場環境，使所有員工皆有透明而公平的發展及培育機會，落實職場的性別平權。

鼎固深信良好的公司治理與誠信經營是企業穩健發展的根基。自2021年訂定《誠信經營守則》以來，規範對象不僅涵蓋董事及集團全體員工，更延伸至供應商與合作夥伴，期盼發揮企業影響力，攜手維護誠信、公平及廉潔的商業生態圈。

預見全球永續浪潮與企業活動的緊密連結，鼎固將持續關注ESG永續發展國際趨勢，並為經濟發展做出貢獻及發揮社會總體價值，與世界同行共好。



總經理 | 張能耀

Introduction to This Report 關於本報告書



● 報告書概述

鼎固控股有限公司（以下簡稱鼎固、本公司或集團）成立於2007年，主要經營不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場業務等，產品與服務包含住商不動產開發銷售、商場與辦公大樓租賃、住宅及商場物業管理，營運策略以租售並重的多元開發模式，提供具增值潛力且優質的居住空間，營造一個共榮的新城市生活空間。我們的永續發展願景是成為一家能夠體現社會價值、履行社會責任的企業，我們有責任為臺灣及所在營運地區的經濟、環境及社會做出應有的貢獻，助力地方經濟發展、改善環境、融合社區。我們將堅持企業永續發展，構建永續發展的業務，並為客戶、投資者和整個社會創造長期最大價值。

鼎固自2014年起發行企業社會責任報告書、並於2021年更名為永續報告書（以下簡稱永續報告書或本報告書），定期檢視利害關係人期待，以作為編製報告書之意見參考，2025年報告書共有六個章節，第一章為公司永續治理願景及重大主題辨識，第二章主要為鼎固公司治理現況及經營績效檢視，第三章展現公司在環境永續與綠建築設計的投入，第四章闡述公司的核心價值及建築工藝理念及成果，第五章為社會共榮及社區捐助等活動參與成果，第六章說明公司人才培育與關懷的重視，並檢附相關附錄以展現公司於永續發展治理之績效。為提升報告書品質與可信度，我們也藉由報告書確信，使揭露之資訊更加準確透明。我們期望藉由永續報告書，展現鼎固在永續議題上的承諾、行動、以及成果，與利害關係人建立良好溝通互動模式。

● 報告書時間範圍與發佈週期

本報告書為鼎固所發行的第九本永續報告書，所揭露的資料及內容以2025年度（2025年1月1日至12月31日）的資料為主，部分績效資料將會追溯到2024年及2023年之資訊，以呈現出相關趨勢與變化。鼎固遵循臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」規定，將每年定期於8月出版永續報告書。

上本報告書發佈時間：**2025年08月** | 本次報告書發佈時間：**2026年08月**

● 報告書邊界與範圍

本報告書為考慮到鼎固的產業性質及覆蓋經濟、環境和社會的完整性，故報告範圍包含鼎固於上海、重慶、昆山及台北等地已建、在建及待建專案，業務範圍亦包含房地產銷售、商辦租賃及物業管理，請詳見第二章關於鼎固專案一覽表。本報告書永續資訊報導之邊界不包含上海鼎萃置業有限公司，其餘與本公司一般合併財務報表之報導邊界及會計年度保持一致，若有資訊重編事項，將說明於「附錄二：GRI指標揭露索引表」。

● 資料計算基礎

本報告書之財務資料係採用經會計師簽證後之公開資訊，以新臺幣為計算單位；其他各項資訊及統計資料皆來自於自行統計與調查的結果。各項統計資料以公制單位表示，以2025年平均匯率換算，1人民幣=1: 4.496新臺幣。

● 報告書編制依據

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

● 報告書確信

本報告書中特定指標及文字委託資誠聯合會計師事務所 (PwC Taiwan)按照財團法人中華民國會計研究發展基金會發佈之確信準則3000號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」進行獨立有限確信(limited assurance)，確信目標請參閱「附錄六：確信項目彙總表」，確信報告請參閱「附錄七：會計師有限確信報告」。

● 報告書語言及獲取方式

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

● 意見回饋

歡迎您提供寶貴之意見與建議，請聯繫：

鼎固控股有限公司

項目部 永續發展小組

電子郵件信箱：csr@sinohorizon.cn

電話：+86-21-6433-2999

地址：上海市黃浦區徐家匯路610號34樓

Our 2025 Sustainability Contributions 鼎固貢獻



經營 穩健發展治理

- 2025年度審計委員會、薪酬委員會之董事出席率皆達100%
- 2025年度無發生任何貪腐、誠信經營違反事件
- 2025年鼎固所有據點之正職員工100%簽署員工道德規範書
- 2025年上海日月光中心317家營業商戶和嘉定地區99家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.76%

環境 導入綠色營運

- 提倡綠色裝理想念，提倡並鼓勵商戶簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，2025年上海日月光中心共有83家新進商戶簽署，簽署率100%
- 上海日月光中心二期取得LEED（金級）認證，綠色建築二星已通過建委審核，辦公樓部分完成WELL（金級）預認證
- 2025年上海日月光中心商場遵循《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》，順利完成節水型企業申報。
- 2025年上海地區商戶垃圾分類合格率保持在95%以上，且上海地區商場在上海市各級政府組織的抽查中均達標合格。
- 2025年施工廢棄物回收比例達100%

品質 建構永續城市

- 2025年鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴及遺漏重要資料等情事
- 2025年鼎固在地採購金額占比達96.25%
- 2025年上海日月光中心的綜合客戶滿意度為98.42%，其中營運管理達100%的滿意度；嘉定日月光中心的綜合客戶滿意度為98.03%，其中營運管理滿意度亦達到99.80%

和諧 攜手共進

- 2025年鼎固上海日月光中心持續多元具創意的活動企劃，與社區共好，重視提升社會文化價值。全年共計完成活動84場，全年活動累計參與人數約12,200人，將商業活動與社區共榮結合，有效提升社區參與度

人才 重視多元培育

- 2025年度招聘達成率100%
- 2025年鼎固上海及重慶地區之育嬰假復職率皆達100%
- 2025年鼎固全年無發生職業災害事件，連續維持零事故紀錄
- 2025年鼎固全年整體受考核比率為90.55%；若以性別區分，全集團男性員工與女性員工接受考核的比率皆超過85%；若以職級劃分，全集團主管人員及非主管人員受考核比率均超過85%

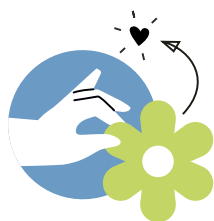
永續 Sustainability 建設鼎固價值

我們支持聯合國永續發展目標17「建立多元夥伴關係」。我們透過建立多元化的合作夥伴關係來推動永續發展的願景。一個完善且健康的社會體系需要企業、公私部門、各社會群體以及個人的共同努力。通過分享資源、技術和專業知識，我們不僅促進了正向的改變，同時也重視並積極聆聽我們夥伴的意見，以實際的行動深化對永續願景的承諾。



1.1 永續發展願景

● 鼎固永續願景與策略



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

重大面向	經 濟	社 會	環境與產品
永續發展主軸	 引領公司永續經營與成長	 與社會夥伴共融成長	 友善環境與打造綠色價值鏈
重大主題	● 公司治理與誠信經營 ● 營運績效與發展策略 ● 法規遵循	● 職業安全衛生 ● 人才培育 ● 人才吸引與留任	● 永續產品與服務 ● 客戶關係管理與客戶隱私 ● 能源管理 ● 顧客健康與安全
執行方針	● 秉持誠信原則，優化治理結構，提昇營運績效 ● 永續發展推動小組遵循相關法令落實永續責任，並定期檢視成效 ● 營運符合法令規範，主動發現及防止可能發生違規事件，採取適當改善措施，避免遭受財務或品牌聲譽損失	● 創造以人為本的安全工作環境，重視員工對經營績效之重要性，透過「共好成長」意識文化形塑、優化員工福祉與健康制度等，翻轉企業營運新價值 ● 設置內部多元溝通管道，提升員工與管理層對勞動權益義務認知，以提升生產效率與營收，創造正面企業形象，吸引優質新員工、客戶及ESG投資人 ● 提供員工教育訓練與生涯規劃方案，提高其專業能力與對組織的認同，公司有效提高留任率，亦提升員工之產業競爭力，降低因競爭力不足而導致的失業風險	● 開發對環境友善與低碳的建案與商業服務，並兼顧與營收成長間的良好平衡並創造更好的產品永續價值 ● 導入能源管理、支持再生能源應用，以實際行動如綠色建案規劃與商場耗能設備汰換，逐步達成公司減碳目標 ● 制定客戶關係管理與隱私政策，以確保能夠確實回應客戶需求 ● 制定維護客戶健康與安全之政策，隨時因應環境與法規要求進行修正
對應聯合國 永續發展目標(SDGs)	 	  	 

● 鼎固永續目標

構面	重大議題	評估項目	2025年目標	2025年達成實績	2026年目標	2030年目標
治理	公司治理與誠信經營	● 公司治理評鑑級距 ● 員工/營業商戶道德規範書簽署率	● 公司治理評鑑級距上升 ● 員工/營業商戶簽署率99%	● 級距下降 ● 員工簽署率100% ● 營業商戶整體簽署率達99.76%	● 持平或上升 ● 99%	● 持平或上升 ● 99%
	法規遵循	● 落實法規遵循	● 無重大違反事件	● 無重大事件	● 無重大事件	● 無重大事件
社會	職業安全衛生	● 重大工安意外 ● 提高職安教育訓練時數	● 無重大工安事件 ● 職安教育訓練時數500小時	● 無重大工安意外 ● 530小時	● 無重大工安意外 ● 500小時	● 無重大工安意外 ● 600小時
	人才吸引與留任	● 員工身心健康活動 ● 員工健檢人數覆蓋率/次	● 身心健康活動3~5場 ● 健康檢查覆蓋率40-50%	● 活動1場 ● 68%	● 活動3~5場 ● 40~50%	● 活動3~5場 ● 45~55%
	人才培育	● 員工職能訓練課程	● 訓練時數1,500小時	● 1,170.09小時	● 1,500小時	● 1,600小時
環境與產品	永續產品與服務	● 建築綠建築/智慧建築標準憑證	● 綠建築/智慧建築達到法規標準	● 本年度無新建案開發	● 1件	● 維持
	能源管理	● 用電減量	● 用電量減少1%	● 較基準年增加7.21%	● 減少2% ★以2024年為基準年	● 減少6% ★以2024年為基準年
	客戶關係管理與客戶隱私	● 維護客戶重要資料及避免侵犯隱私	● 無洩漏隱私相關投訴與情事	● 無洩漏之隱私與投訴之情事	● 無	● 無
	顧客健康與安全	● 顧客健康與安全事故發生次數	● 廠商事故發生事故次數不大於5件	● 事故次數0件	● 廠商事故發生事故次數不大於5件	● 商事事故發生事故次數不大於1件
	環境管理指標 ^{註1}	● 用水減量 ● 廢棄物減量 ● 溫室氣體排放減量	● 用水量減少1% ● 廢棄物減少1% ● 溫室氣體排放量減少1%	● 用水量增加5.43% ● 廢棄物減少0.12% ● 溫室氣體排放量增加5,348.87%^{註2}	● 用電量減少2% ● 用水量減少2% ● 溫室氣體排放量減少2% ★以2024年為基準年	● 用電量減少6% ● 用水量減少6% ● 溫室氣體排放量減少6% ★以2024年為基準

註1：鼎固針對本年度非重大議題之環境管理指標，設定管理目標並每年追蹤達成情形
註2：溫室氣體排放量大幅增加，係因滅火器冷媒逸散排放以採購量作為活動數據，2025年進行每三年一次之消防設備檢修及填充，新填充共計40瓶、各100公斤之七氟丙烷滅火器，且其GWP值較高所致

● 永續發展管理單位

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

職 稱	姓 名	永續相關經歷
主 席	張能耀	具有豐富產業知識及經營管理經驗。現為本公司總經理。具備領導決策、危機處理、風險管理等能力，深具國際觀與洞察力、落實綠色科技及永續環境，能給予推動小組意見指導。
委 員	蔡啟德	擁有會計及財務專長，現為審計委員會召集人。具備國際洞察力、風險管理、ESG與永續經營價值等能力，能提供推動小組建議並善盡監督之責。
委 員	劉詩亮	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、ESG與永續經營價值等能力，能給予推動小組意見指導。
委 員	黃慧珠	曾任瑞士銀行董事總經理、美林證券董事總經理與中華開發金控資深副總，具備公司財務及永續金融暨氣候變遷之專業技能，能給予推動小組意見指導。



永續暨風險 管理委員會

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



永續發展 小組

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



風險管理 小組

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



誠信經營 小組

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

本公司規範每年應至少召開一次永續發展暨風險管理委員會會議，並得視需要另行召開，委員會之成員應親自出席會議，然而若會議事項與委員自身有利害關係者應於討論及表決時予以迴避。本公司透過永續投資落實永續發展策略，認購有投入永續發展且公司評級在A-以上的公司所發行之債券，2025年認購由鴻海精密工業股份有限公司發行之可持續發展連結債券(Sustainability-Linked Bond, SLB)「P12 鴻海4B」(債券代碼：B644D-00)，面額新台幣八千萬元。

為因應金管會推動我國接軌IFRS永續揭露準則，本公司於2024年啟動導入作業，成立跨部門之IFRS永續揭露準則推動小組，擬定導入計畫，並依「國際財務報導準則(IFRS) 永續揭露準則導入計畫」參考範例及執行進度表，按季提報董事會。本公司首年揭露適用豁免S1號非氣候相關永續資訊，僅聚焦S2號氣候資訊，第一階段與第二階段工作已完成並提報董事會，我們將持續依照主管機關時程，進行年報永續資訊專章試編，且於2027年公告申報。

永續發展小組成員亦須於每年至少一次向董事會及永續發展暨風險管理委員會進行報告，本公司於2025年11月1日向董事會報告永續發展之執行情形，當年度董事會永續發展督導重點事項如下：

1. 鑑於各業務領域的永續發展趨勢，分析經濟、環境及社會方面的正負面衝擊，並評估這些議題對公司營運的可能影響。
2. IFRS 永續揭露準則執行進行情形說明。
3. 持續檢視公司的永續發展成果，並制定策略和方案以推動進一步的改善。
4. 企業永續發展小組於每季的董事會中定期報告溫室氣體盤查事務的推動進度。自2023年第四季起，響應金融監督管理委員會的永續發展路徑圖，母公司個體開始執行溫室氣體盤查與確信項目，並於2024年完成母公司個體及所有合併財務報告子公司主要項目之溫室氣體盤查，與2024年鼎固母公司個體溫室氣體確信。2025年執行情形與2024年相同。



1.2 永續治理關注主題

鼎固的重大性主題主要通過三個階段執行訂定。本公司參考及依循GRI通用準則2021版之指引，參考集團的經營策略、永續趨勢、國內外相關產業重點關注議題、主管機關規範等項目，初步辨識出可能對鼎固營運及利害關係人造成影響的重要永續性主題，並透過利害關係人議合及內部討論，辨別出各主題可能對公司及利害關係人產生的正負面衝擊，接著再透過發放衝擊評估問卷，調查各議題對於公司的整體影響的重大程度並進行排序及確認。2025年鼎固重新進行重大主題調查，透過此程序盤點19項重要永續主題，並在調查後，考量公司整體營運策略及永續發展重點目標，經公司ESG主管確認10項重大永續主題。與前次調查結果相比，2025年重大主題刪除「行銷與標示」、「溫室氣體管理」、「社區貢獻與參與」、「供應鏈管理」，新增「顧客健康與安全」、「人才培育」，並調整部分主題名稱，包含「經營績效」調整為「營運績效與發展策略」、「勞雇關係」調整為「人才吸引與留任」。

了解組織脈絡 與辨識潛在 重大性主題

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

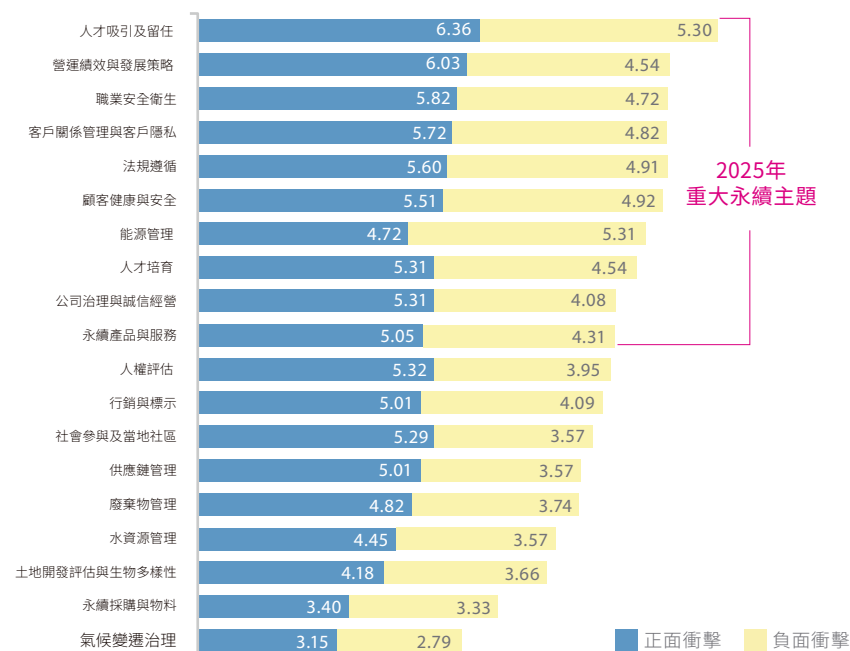
衝擊評估與 重大性 主題排序

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

管理層 驗證結果

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

2025年鼎固重大主題排序結果



2025年重大永續主題

經濟/治理	環境/產品	社會
公司治理與誠信經營	永續產品與服務	職業安全與衛生
營運績效與發展策略	能源管理	人才吸引與留任
法規遵循	顧客健康與安全	人才培育
	客戶關係管理與客戶隱私	

1.3 利害關係人溝通

企業成長與利害關係人的支持息息相關。鼎固致力於建立有效的溝通管道和權益維護機制，旨在創造一個與利害關係人間良性互動的永續成長環境。我們已經確定了主要的利害關係人，包括客戶、股東和潛在投資者、政府機構、媒體、員工、供應商及承包商。為此，我們堅持建立多樣化的溝通機制，完善溝通管道，以確保能夠與所有利害關係人保持定期且有效的溝通。此外，公司進行多方位的風險評估和分析，積極收集並整理來自各方的反饋，並以此為基礎，不斷調整和改進我們的管理制度，確保能滿足所有利害關係人的需求和期望。我們也定期檢討行動的成效，並計劃每年向董事會報告利害關係人溝通的情況，2025年11月11日我們將利害關係人溝通之成果提報至董事會。



利害關係人類別

股東/投資人

對鼎固的意義

鼎固致力於與股東和投資者透明溝通其經營績效及公司治理成果，以贏得他們的長期支持並確保公司的穩健成長

關注的重大議題

- 1 公司治理與誠信經營
- 2 營運績效與發展策略

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 年度股東常會
- ✓ 年度法人說明會報告公司營運概況及未來展望
- ✓ 即時於證交所公開資訊觀測站與公司網站公告重要營運或財務相關訊息，並評估必要性發佈新聞稿說明
- ✓ 設置公共關係部門建立與股東與投資人溝通管道
- ✓ 透過鼎固官網公司治理專區、公開投資人關係溝通方式之電子郵件信箱及聯繫電話

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 舉辦法人說明會
- ✓ 公告每月營收
- ✓ 每季揭露公司財報，與每年公告年報，並由會計師事務所查證
- ✓ 發佈1則公司營運說明新聞稿
- ✓ 依法規及股東需求公告及回覆公司營運與財務相關訊息

2025年鼎固回應

- ✓ 於2025年6月召開股東會向股東報告公司營業報告
- ✓ 於2025年第四季受邀參加富邦證券舉辦之法人說明會
- ✓ 發布新聞稿，說明重要營運訊息

利害關係人類別 政府機關

對鼎固的意義

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

關注的重大議題

- 1 公司治理與誠信經營
- 2 能源管理
- 3 法規遵循
- 4 職業安全衛生

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 參與主管機關會議/不定期
- ✓ 電話與電郵溝通/不定期

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 遵循主管機關法規
- ✓ 持續追蹤法規變動對營運之影響，並完成內部風險評估與調整
- ✓ 商場及住戶大樓消防安全檢查

2025年鼎固回應

- ✓ 商場規劃經營及建案銷售規劃皆符合主管機關商業與建案開發相關法令
- ✓ 參加商場經營及建案開發相關法令說明會，了解商場經營規範與建案開發法規
- ✓ 參加政府舉辦之招商說明會，研擬潛在之土地開發機會

利害關係人類別 員工

對鼎固的意義

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

關注的重大議題

- 1 公司治理與誠信經營
- 2 人才吸引與留任
- 3 人才培育

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 設置智慧醫療站，邀請打浦橋社區服務中心醫師，固定在上海日月光中心駐點，為員工提供看診服務，鼎固並每年提供健康檢查費用補助
- ✓ 勞工安全訓練課程及訊息宣導、不定期消防演練
- ✓ 設置「員工信箱」可就工作遭遇各層面問題、或對於公司經營之建議提出意見交流
- ✓ 績效考核/每年一次

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 不定期分享員工相關防疫宣導及健康維護訊息
- ✓ 智慧醫療站每週駐點
- ✓ 員工信箱今年無接獲意見反饋
- ✓ 根據盤點結果進行人員的調整和培訓工作

2025年鼎固回應

- ✓ 為維護員工生理與心理健康，不定期提供健康相關訊息，並積極採納員工對工作環境之改善建議

利害關係人類別 供應商/承包商

對鼎固的意義

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

關注的重大議題

- 1 公司治理與誠信經營
- 2 營運績效與發展策略

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 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
- ✓ 供應商會議，電話與郵件溝通等聯繫方式
- ✓ 施工例會/每週一次
- ✓ 承包商培訓/不定期

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 供應商評鑑共123家，供應商評鑑得分結果皆為「合格」或「優秀」之等級；未有評鑑後不符合公司標準的「可試用」及「不合格」等級供應商

2025年鼎固回應

- ✓ 建置供應商營建執照檢核機制、供應商自評機制及大型物業項目供應商現場考察機制
- ✓ 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

利害關係人類別與溝通機制 建案客戶/租戶/商場消費者

對鼎固的意義

建案客戶、租戶和商場消費者是鼎固業務運營和營收的核心。我們積極聆聽他們的需求和期望，持續提升服務品質，以增強客戶滿意度並維持良好的互動關係

關注的重大議題

- 1 公司治理與誠信經營
- 2 永續產品與服務
- 3 客戶關係管理與客戶隱私
- 4 顧客健康與安全

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 舉辦主題活動與租戶，消費者與社區保持良好互動
- ✓ 專責人員關切租戶經營狀況及客戶滿意度調查
- ✓ 商場設置服務台，服務電話及服務電子郵件作為消費者溝通管道
- ✓ 已簽約之建案客戶可透過專責銷售部門，反映意見

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 商場不定期接獲並回應消費者及租戶反映建議
- ✓ 建案客戶不定期接獲致電洽詢問題
- ✓ 本公司恪守建築產品與服務相關之健康和安全法規；2025年無發生住戶使用公共設施意外事件

2025年鼎固回應

- ✓ 針對消費者與租戶洽詢問題或提出建議，均經專責人員處理完成
- ✓ 對於建案客戶於銷售及驗交屋提出之建議及反饋，本公司及時改善，以提升建案銷售品質，進而提升客戶滿意度與本公司品牌形象

利害關係人類別 媒體

對鼎固的意義

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

關注的重大議題

- 1 法規遵循
- 2 營運績效與發展策略

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 投資人關係與發言人管道/即時
- ✓ 媒體餐敘/不定期
- ✓ 電話說明/即時
- ✓ 發布新聞稿/即時
- ✓ 股東會與法說會/每年

2025年利害關係人溝通實績

與媒體關係及溝通良好，報導內容能客觀傳遞公司營運及重大訊息，讓外界知悉

2025年鼎固回應

- ✓ 於股東會及法說會，公司高層回覆媒體提出之營運問題釋疑
- ✓ 投資人關係部門部定期與媒體餐敘，維繫良好互動
- ✓ 發布新聞稿，說明營運重要資訊

利害關係人類別 社區

對鼎固的意義

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

關注的重大議題

- 1 永續產品與服務

溝通管道與回應方式及溝通頻率

- ✓ 配合公衛防疫政策/全年
- ✓ 綠化公共空間，打造安全環境/全年

2025年利害關係人溝通實績

- ✓ 當地社區辦理「兩岸青年職適車」及「黃浦市民綠色騎行體驗」等活動，均獲得不錯迴響

2025年鼎固回應

- ✓ 聚焦「社區經營」，強化企業與社區的連結，發揮共融精神

經營

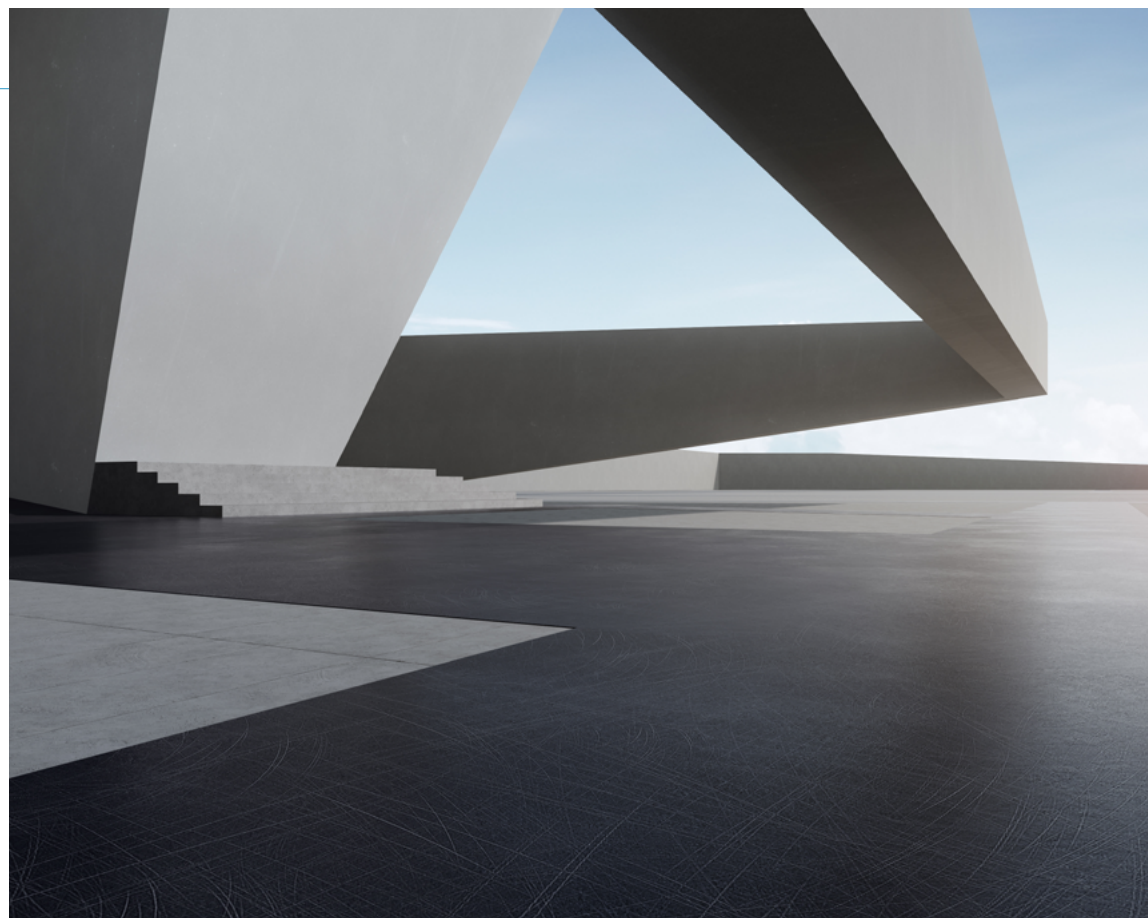
Management

穩健發展治理

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

重點績效

- 2025審計委員會、薪酬委員會出席率皆達100%
- 2025年度無發生任何貪腐、誠信經營違反事件
- 2025年鼎固上海、重慶地區及台灣正職員工100%均簽署員工道德規範書
- 2025年上海日月光中心317家營業商戶和嘉定地區99家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.76%



2.1 關於鼎固

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

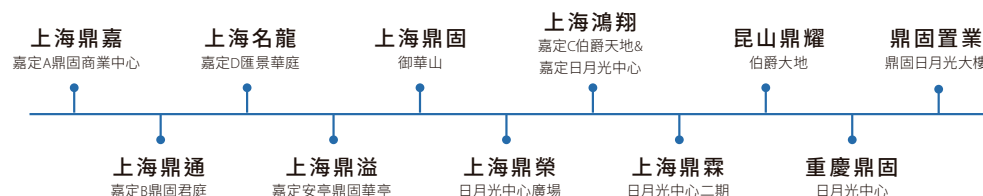
● 公司介紹

鼎固控股有限公司 (Sino Horizon Holdings Limited) 成立於2007年，主要從事大陸地區的不動產開發、不動產租售、不動產管理、百貨經營及停車場管理等業務。鼎固總部位於上海市黃浦區，隨著事業版圖不斷的擴張，鼎固控股於2012年12月在台灣掛牌上市（股票代碼：2923），成為台灣地區首家主要經營大陸房地產並回臺上市之公司。公司的三大主要業務範疇包括住宅、商場、辦公樓的開發與物業管理，業務主要集中在上海、江蘇及重慶。隨著新市政規劃及軌道經濟發展，鼎固控股致力於提供高品質的產品與服務，建立起優良的房地產品牌形象。每個土地開發與經營項目都設立專門的項目公司，目前鼎固共有11家項目公司，其中有8家位於上海，昆山、重慶及台灣皆各有1家。

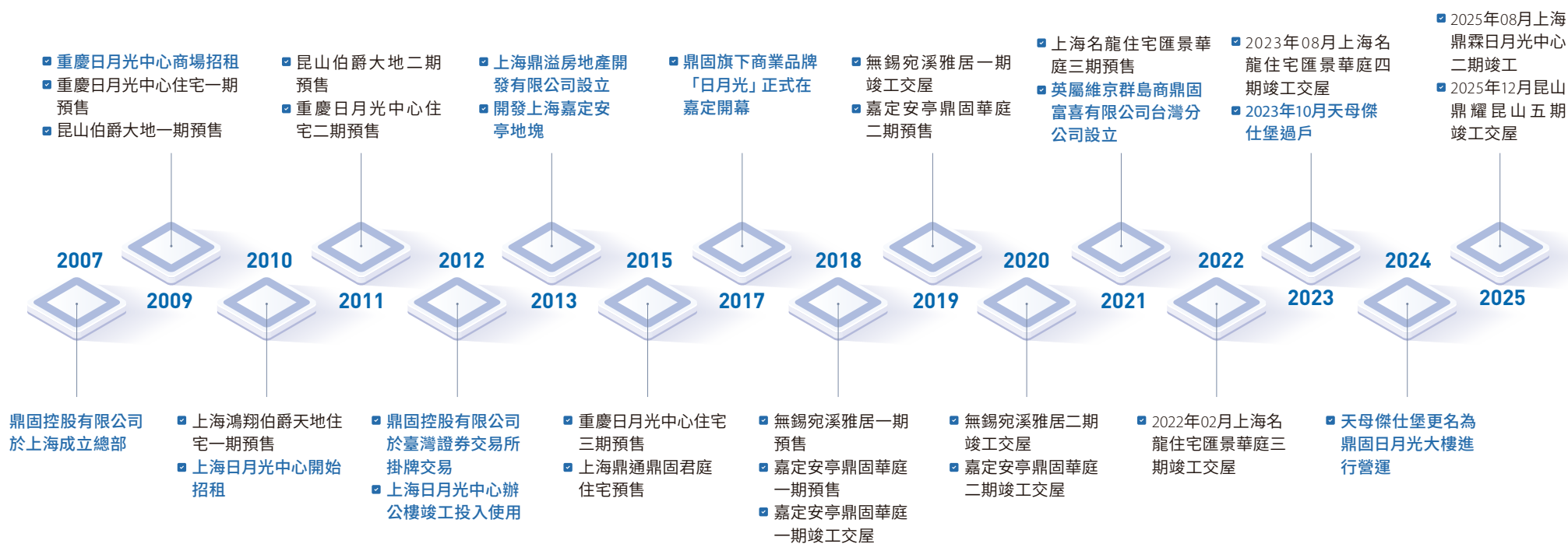
鼎固看好台灣經濟基本面，陸續在台置產。台中房市受惠置產需求與抗通膨效應等強勁基本面支撐，住宅需求將持續成長，鼎固已購置台中精華地段土地，在中台灣開發建案，集團將採商用、住宅等不動產並重之發展策略，並持續評估開發機會。鼎固看好台灣商用不動產市場的長期發展，於2023年10月購入鼎固日月光大樓，拓展集團商用租賃業務，並於2024年起已列入統計與揭露相關資訊。

公司名稱	鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited (簡稱：鼎固)
設立時間	2007年12月5日設立
主要產品或服務類型	從事經營不動產開發、不動產租售、不動產管理、停車場業務等
資本額	17,402,970 (新臺幣仟元)
主要營運地區	上海、江蘇、重慶、台灣
員工人數	242人
總部位置	上海市黃浦區徐家匯路610號34樓
聯絡處	台北聯絡處：台北市信義區基隆路一段420號10樓 聯絡電話：886-02-27200106 上海聯絡處：上海市黃浦區徐家匯路610號34樓 聯絡電話：86-21-64332999
所有權與法律形式	本公司為股份有限公司亦為上市公司，2012年12月於臺灣證券交易所正式掛牌交易（股票代碼：2923），臺灣證券交易所股票代碼：2923
重大事項	2025年度上海地區日月光二期、昆山五期竣工，重慶日月光中心廣場商場持續進行整改

鼎固控股有限公司持有之項目公司



● 鼎固公司沿革



2.2 公司治理

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

重大主題名稱	公司治理與誠信經營
對組織的意義及重大性	鼎固將誠信與道德價值融入其經營策略中，並與相關法律和法規協調一致，制定有效的防弊措施，確保以健全有效的方式達成公司營運目標
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：公司致力於確保所有員工行為能符合商業道德並與社會期待一致，以提升企業聲譽。我們不僅要求員工遵守公平交易、反貪腐的政策與管理措施，也透過教育訓練來提升員工認知，以防止因違規行為而遭受裁罰 - 潛在負面衝擊：若公司治理架構不清晰且執行不充分，利害關係人可能因失去信心而撤回投資；負面事件的發生可能損害企業形象，嚴重時甚至可能導致法律訴訟
管理策略	我們建立了一套完善且高效的公司治理架構，以董事會為核心，作為集團最高決策機構。此外，我們制定《鼎固控股有限公司誠信經營守則》、《鼎固控股有限公司董事及經理人道德行為準則》、《鼎固控股員工道德規範書》和《日月光中心商戶道德規範書》等規章制度。這些規章不僅要求公司員工和合作商戶遵守反商業賄賂、反腐敗的原則。我們進一步要求所有員工和合作商戶需簽署商業道德規範書，以確保每位合作夥伴都能共同維護高標準的商業道德規範

管理方針	
政策/承諾	《鼎固控股有限公司誠信經營守則》、《鼎固控股有限公司董事及經理人道德行為準則》、《鼎固控股員工道德規範書》和《日月光中心商戶道德規範書》，透過公司治理的有效實施，確保企業的永續發展，並防範違反誠信行為營業活動
目標	- 年度稽核報告未有違反誠信經營事項 - 所有員工簽署《員工道德規範書》 - 所有商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》
資源	董事會、公司治理主管、稽核部員工
目標達成狀況	- 根據2025年度稽核報告結果，無員工違反工作規則或內部控制辦法中誠信經營事項。 100%員工簽署《員工道德規範書》 - 上海日月光中心及嘉定地區99.76%營業商戶完成簽署《日月光中心商戶道德規範書》
行動計畫	- 設置公司治理主管，確保董事會及公司治理相關事務順利運行 - 我們努力促進營造誠實和當責的文化，將遵循最高道德標準的承諾應體現在所有日月光的商業活動中，包括但不限於與員工、客戶、供應商、競爭者、政府和公眾（包含股東）的關係 - 規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內較高不誠信行為風險之營業活動，安置互相監督制衡機制 - 進行誠信經營宣導，對象包含：業務及採購人員、供應商、董事、理級以上主管 - 持續宣導、強化員工與管理層級之內部人內線交易法規與誠信政策
申訴機制	信箱: hotline@sinohorizon.cn
評量機制	- 內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率 - 監督檢舉制度之運作，確保執行之有效性

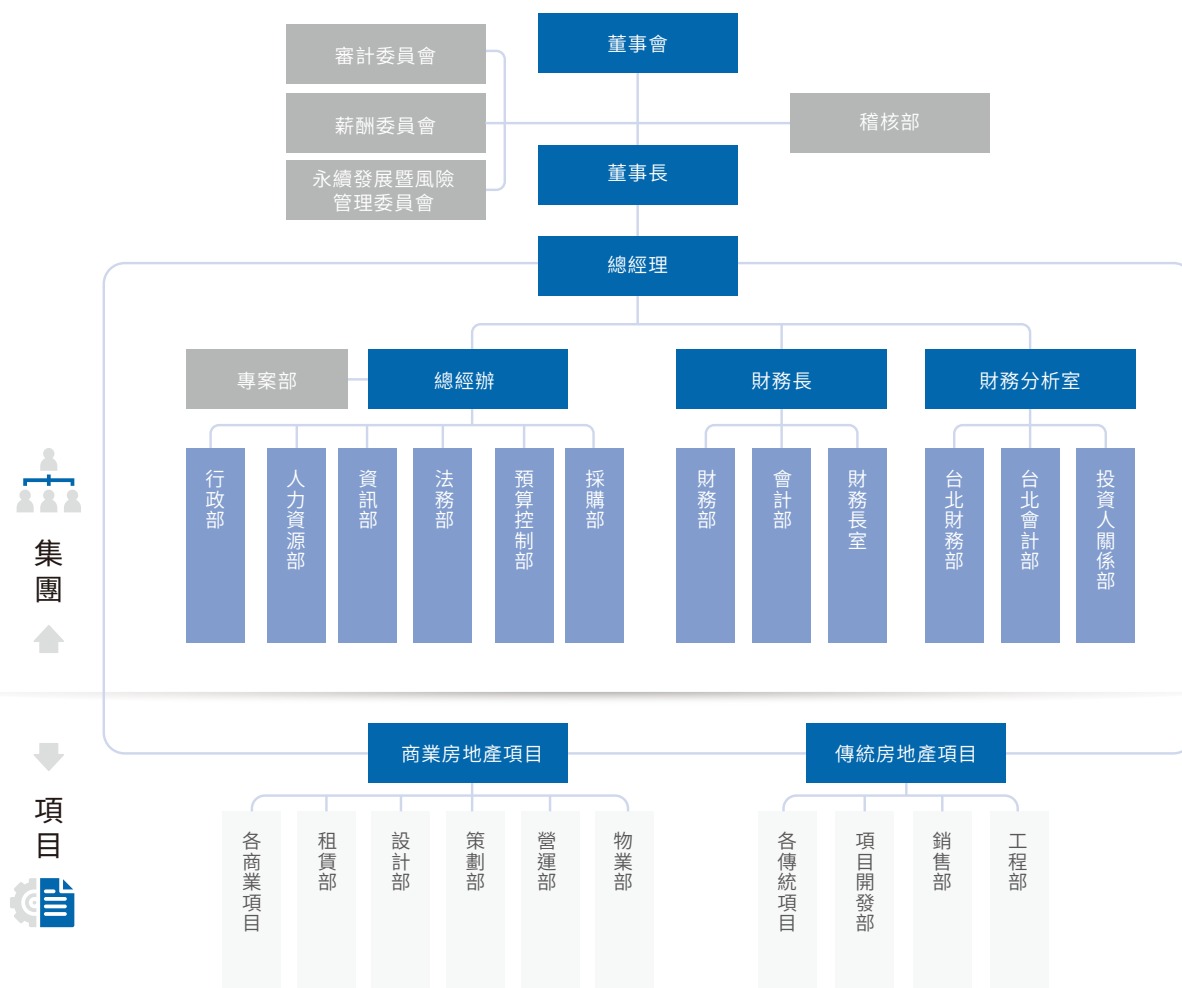
*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

● 公司治理制度

鼎固治理架構

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

鼎固治理組織架構



董事會組成與運作

鼎固董事會共由12位成員組成，其中包含4位獨立董事；3位女性董事，女性董事比例達25%，設置審計委員會取代監察人，同時透過稽核單位監控相關風險，致力為鼎固的股東、客戶、員工及社會創造最大價值。為確保董事成員組成的多元化，本公司設有兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一、獨立董事三席以上且不得少於董事席次五分之一、女性董事席次至少1席，2025年上述目標100%達成，詳細董事名單及背景介紹請見鼎固[2025年報p.1~p.8](#)。

為避免及減緩利益衝突，本公司規範董事若對於董事會議之事項有自身利益關係時，需於當次董事會說明其自身利益關係之重要內容，若為與董事有利益關係之提案，董事不得行使表決權，若因違反前述規定造成公司損害，公司得要求董事進行賠償，2025年本公司董事於討論董事與經理人酬勞時，報酬給付對象均有進行利益衝突迴避；為持續提升董事專業與管理知能，本公司安排董事參與多項治理、環境、社會相關課程，內容涵蓋公司治理、地緣政治、財務決策、內線交易、風險管理、資訊安全、能源發展與淨零排碳、法規遵循與更新、永續轉型等，2025年進修時數累計共116小時，100%符合上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點規範進修時數。

2025年鼎固共召開股東大會1次，董事會會議5次，審計委員會會議4次，薪酬委員會會議3次，永續發展委員會3次，法人說明會1次；2025年董事會平均出席率為96%，審計委員會及薪酬委員會平均出席率皆為100%。本公司重視利害關係人來自各方管道的訴求，若有涉及對利害關係人產生潛在和實際負面衝擊之重大事件，將提出專門議案於董事會中進行討論與決策，2025年未有相關議案。

以下為鼎固的最高治理單位及2025年度運作情形：

董事會

平均出席率

96%

會議次數 5

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

審計委員會

平均出席率

100%

會議次數 4

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

薪酬委員會

平均出席率

100%

會議次數 3

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

董事會及功能委員會績效評估

本公司訂有經董事會通過之「董事會績效評估辦法」，規範本公司至少每年應執行一次內部董事會及功能委員會之績效評估、至少每三年應執行一次由外部專業獨立機構或專家學者進行之外部績效評估。評估之方式包含董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行評估。2025年本公司採用自評問卷方式進行董事會、董事會個別成員及功能委員會的內部績效評估，自評問卷回收率為 100%，本年度董事會績效評估平均分數為 4.15分（滿分為 5 分），個別董事成員績效評估平均分為 4.63 分，審計委員會績效評估平均分為4.9分，薪酬委員會績效評估平均分為4.93分，顯示董事會及功能委員會運作情況良好且能充分發揮其職能。

董事績效評估衡量項目

董事會績效評估	董事會個別成員績效評估	功能性委員會績效評估
- 對公司營運之參與程度 - 提升董事會決策品質 - 董事會組成與結構 - 董事的選任及持續進修 - 內部控制	- 公司目標與任務之掌握 - 董事職責認知 - 對公司營運之參與程度 - 內部關係經營與溝通 - 董事之專業及持續進修 - 內部控制	- 對公司營運之參與程度 - 功能性委員會職責認知 - 提升功能性委員會決策品質 - 功能性委員會組成及成員選任 - 內部控制

薪酬決定流程及薪資結構透明揭露

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

為促使經理人績效與公司永續願景目標之連結，依本公司營運之永續議題重大

性，評估將永續項目規劃與推動，納入與董事會績效評量、及相關部門針對ESG議題的參與程度及目標達成情形，規劃績效考核與薪酬獎勵制度，以提升並落實企業永續發展策略。

鼎固控股上海地區最高個人之年度總收入與其他員工（不包含該薪酬最高個人）年度總收入之中位數比例為6.74:1。2025年薪酬最高個人年度總收入增加之百分比與其他員工（不包含該薪酬最高個人）年度總收入增加百分比之中位數之比例為0:-0.09。

● 誠信經營與反貪腐

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



誠信經營政策與落實

鼎固誠信經營相關之管理機制涵蓋本公司董事、所有母公司及子公司員工、供應商和合作商戶。為建立誠信經營之企業文化，本公司訂定多項政策與規範，從制度層面上對公司董事、員工和合作商戶都提出了反商業賄賂、反腐敗行為、防止利益衝突、公平競爭、智慧財產權以及維護良好商業環境的要求，並要求所有員工和合作商戶簽署商業道德規範書。永續發展暨風險管理委員會下設置誠信經營工作小組，負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行，並說明設置單位之運作及執行情形，且至少一年一次向董事會報告。此外，公司營運未涉及仲介服務或估價業務，故無仲介收入及估價收入之情形。

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

2025年度鼎固上海地區正職員工共214人均簽署《鼎固控股員工道德規範書》，重慶地區正職員工共20人均簽署《鼎固控股員工道德規範書》，鼎固台北辦公室8名員工皆簽署《鼎固控股員工道德規範書》；2025年上海日月光中心共有318家營業商戶和嘉定日月光中心共有99家營業商戶，其中上海打浦橋及嘉定地區分別有317家及99家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.76%。

誠信經營相關守則	2025年績效
鼎固控股員工道德規範書	100% 全數簽署
日月光中心商戶道德規範書	簽署率 99.76%

為確保該制度之設計及執行持續有效，我們透過內部控制制度，內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率。內部稽核單位隸屬董事會，依循規章制度執行稽核業務。每年底依據風險評估結果擬定次年稽核計畫，提報董事會通過後，以網路資訊系統申報予主管機關備查。依據鼎固2025年度稽核報告結果，並無員工違反工作規則或內部控制辦法中誠信經營事項，亦無發現公司內部人員與往來廠商間的不當利益收送情事，也未有內部人員因違反誠信規約而受懲戒情事。



2025年誠信經營/反貪腐教育訓練

截至2025年底，參與培訓共14人次，每人訓練30分鐘，採線上與實體方式雙軌併行，以多元方式培養員工廉潔自律和誠信經營觀念，並要求參與課程的同仁100%簽署完成誠信經營相關文件，確保同仁們確實了解公司的誠信經營理念與規範。**2025年無發生任何貪腐事件，亦無發生因貪腐造成金錢損失之事件。**

課程名稱	訓練對象	訓練說明	參與人次	每人課程時數
行為規範與處罰與誠信經營守則	針對2025年新進同仁	透過相關訓練，培養員工對於誠信經營與遵守行為準則的知識	14 人	30 分鐘

誠信經營申訴機制

另外，我們也建置舉報管道。對外，任何發現鼎固員工在營運過程中有違反商業道德或者發生腐敗行為的情況，都可通過電話或者信箱直接向我們舉報，若情況屬實，我們將根據相關處理規章和流程對相關責任人進行嚴肅處理；對內，我們設置有員工申訴機制及相應投訴管道，包含「總經理熱線」及「投訴信箱」等。針對員工所提出的意見或員工對於公司內的不合理及違規現象，將交付內部與外部相關部門或獨立機關單位進行調查與瞭解，加以釐清，尋求積極且合理的解決方案。**2025年鼎固未接獲內部申訴案件。**

鼎固道德與反貪腐溝通管道

信箱 : hotline@sinohorizon.cn

電話 : 021-64399177

2.3 營運發展

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

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

重大主題名稱	營運績效與發展策略
對組織的意義及重大性	鼎固秉持「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標，在穩健經營的同時，兼顧創造股東收益、維護員工權益並致力於提升社區品質，確保追求經濟效益時，也能兼顧社會責任的永續發展。面對市場競爭加劇與政策環境變化，公司持續強化核心業務競爭力，聚焦營運效率提升與中長期發展策略布局，以實現穩健成長目標
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：有了營收的增長，加強了企業穩定運作，亦能增加股東、投資人的投資意願。營運績效提升有助於強化品牌形象，吸引優秀人才與策略合作夥伴，為長期發展奠定基礎 - 潛在負面衝擊：營運虧損可能導致企業形象受損、面臨資源緊縮，無法有效吸引優秀人才加入公司或導致優秀人才的流失，而影響企業績效與永續發展。發展策略調整不當可能影響市場定位，導致競爭優勢削弱

管理方針	
 管理策略	隨著中國大陸政府推動產業區的發展策略，鼎固立足於上海，並向其他直轄市擴展。除了專注開發城市精華地段外，我們也發展住宅與商業辦公空間，透過專業經營提升房產價值，不僅獲取經營利潤，也享受長期房產帶來的增值利益，有助於在競爭激烈的市場保有競爭優勢
 目標	透過傑出卓越的經營績效表現，回報股東的鼎力支持
 資源	董事會，以及各相關權責單位副總及主管
目標達成狀況	2025年營業收入達58億元
 行動計畫	為了有效達成公司經營目標，我們採取以下策略： - 結合中國大陸政府的城市化政策，並配合地方發展計畫，謹慎增加土地儲備 - 在產品開發上，辦公、商場及住宅並重，力求在快速現金回流與長期穩定現金流之間達到平衡 - 提升商場品質，通過業態調整及優化營運管理，吸引更多消費客源，與商戶實現共贏 - 提升住宅品質，推動節能環保措施，選擇優質承建商，納入大宗建材供需趨勢作為推案考量，並實施成本控制 - 維持與金融機構的良好關係，拓展融資渠道，同時優化組織效能且強化財務及流動性管理
 申訴機制	公司網站： http://www.sinohorizon.tw
 評量機制	透過董事會、法說會來與董事們還有外界投資人進行業績成果的有效溝通

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

經營績效

2025年鼎固的營業收入達5,795,331仟元，營業成本為2,887,694仟元，毛利率為50%，較2024年的營收減少32.33%、營業淨利減少256.22%，每股虧損為3.62元；其中房地產銷售收入3,296,606仟元，商辦租賃收入1,806,552仟元，不動產管理收入與其他收入達692,173仟元。2025年產生及分配的經濟價值如下：

項目	2024年	2025年	與前一年比較增減%
營業收入	8,563,661	5,795,331	-32.33%
經濟價值分配			
營業成本及費用	4,058,040	3,426,736	-15.56%
員工薪資福利	354,510	278,913	-21.32%
所得稅費用	2,580,704	30,839	-98.81%
營業淨利(淨損)	3,575,833	(5,586,192)	-256.22%
本期淨利	951,774	(6,022,092)	-732.72%
現金股利	348,059	417,671	20.00%

詳細營運財務績效請參閱公開資訊觀測站

單位：新台幣仟元

房地產銷售和商辦租賃為鼎固的兩大主要業務。受到大陸消費者購房信心不足、宏觀經濟環境、市場供需及政策結構性調整等多重因素的影響下，房地產經營環境受到嚴峻衝擊，在房地產銷售部分，審慎因應市場景氣變化，以穩定經營能力擇機推案；在商辦租賃部分，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。鼎固致力於穩健經營，創造股東收益、維護員工權益並增進社區品質。透過有效控制成本、審慎投資以及人才培育，期許在堅守本業的同時，兼顧創新能量。

業務發展

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

住宅房屋銷售

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

商場與辦公大樓租賃

- ✓ 經營理念：在商業房地產的經營方面，鼎固擁有前瞻的視野和敏銳的市場洞悉力。在評估市場趨勢及潛在需求後，鼎固靈活且積極地調整商場業態組合，引領市場潮流，並不斷為廣大顧客提供全新的消費體驗
- ✓ 競爭優勢：把握市場動向、靈活的業態組合、高附加價值租賃服務、關注地區發展潛力

物業管理

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

鼎固城市重點專案

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

上海日月光中心

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

嘉定日月光中心

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

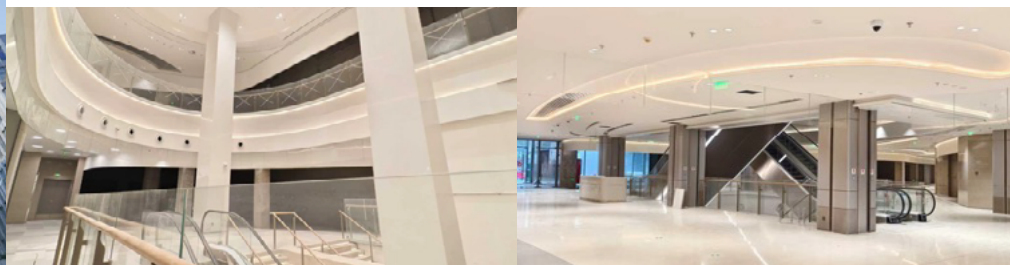
台北鼎固日月光大樓

鼎固日月光大樓為台北天母地區相當具代表性的高級商務住宅與商場複合建築，位於忠誠路二段、近天母東路口，屬於天母核心生活圈，天母指標型高端商務住宅資產。

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

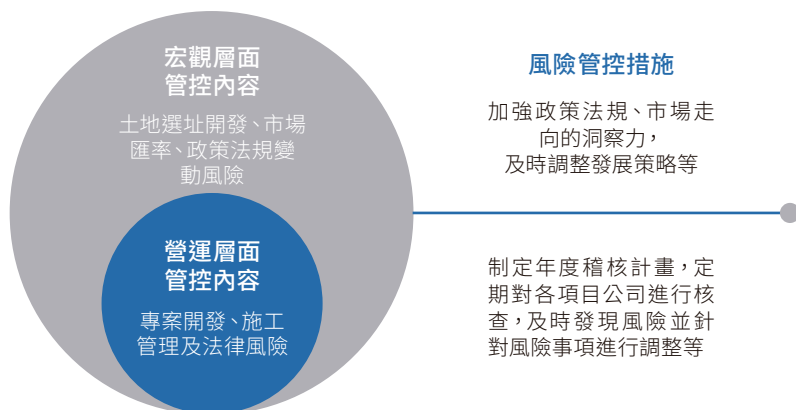


鼎固結合國際一流的設計師，並參考國外先進地區成功的案例，因地制宜創造前瞻的產品組合設計，不僅以最嚴謹的態度去完成對客戶的交付，同時以創造顧客忠誠度及品牌價值生命力為目標。2025年8月獲得美國LEED金獎認證，持續導入中國綠色建築二星級設計標誌以及WELL認證的日月光中心二期專案，將綠色建築概念融入集團產品，除了回應國家政策、為集團帶來潛在的租金溢價空間，更是我們身為地球綠色公民的具體實踐。



● 風險與機會

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



風險項目辨識與因應

風險類別	風險活動	因應策略
營運風險	投資資金需求產生之流動性風險：不動產開發在興建期內須投入龐大資本，待預售及出售后才能有正向現金流入，對不動產開發業而言，期間愈長，面對的變動因素愈多，因而影響公司資金之需求規劃，尤其當面對房地產市況調整，可能遭遇資金套牢，甚至導致資金調度困難的窘境	- 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結構之影響 - 維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則
	當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒布新的法令或限制：包括土地供應政策、閒置土地處置政策、房地產開發公司資本金比率、建築融資條件、近年之二套房貸、對居民限購措施、對開發商銷售限價措施、土地增值稅政策及2016年5月起實施的營業稅改增值稅政策等，可能對房地產業產生不利的風險	- 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 - 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，降低住宅市場房地市場變化對公司之影響
產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款，及取得未開發土地的風險：在中國大陸，土地供應主要由政府控制，因此土地使用權的取得和土地購置成本都受到政府政策的影響。如果在中國大陸地區開發土地時未能遵循相關土地使用條款，可能會面臨土地閒置費徵收或土地使用權被收回的風險	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
環境與氣候風險	- 土地開發案過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會輿論對開發案進行延展之可能 - 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	- 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 - 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 - 改造節能設備及營運管理，調整大型設備的用電時間，並規劃執行建築智慧化控制 - 改造計畫，在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標
社會風險	- 土地開發規劃、重視員工價值，以及與客戶的友善互動所創造的正面社會觀感，將影響未來建案銷售與租賃業務及主管機關審核相關證照 - 重視產品對顧客的健康安全和隱私，亦對公司企業品牌價值具有重要的社會意義	- 本公司土地開發案規劃完成後，如投資性不動產商場業務，將推行對區域經濟與環境之共榮助益，並與當地主管機關、社區與顧客做友善連結 - 關懷員工，重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，創造優質工作環境

風險控制之有效性管理

為更好的因應內外經營環境的變遷，本公司於公司內部各項作業管理規定納入風險管理相關機制，並定期調整以因應內外部環境變化，且透過內部稽核單位進行風險管理查核，確認各部門皆有效管理重大風險。2025年鼎固對旗下各子公司稽核件數為46件，發現結果異常件數2件，本公司就異常發生進行問題分析和解決，發現異常類型為一般作業疏失，已於期間內改善完畢，無營運重大性影響。

在強化風險管理策略方面，我們透過數據的分析以更精確地識別和評估潛在風險。公司會更新風險識別與評估方法，包括定期的風險評估工作與培訓，確保員工能夠及時識別並應對業務營運中可能遭遇的風險。此外，我們定期檢視公司風險管理

體系的完整性和效率，加強內部溝通與協作，透過這些措施保障公司資產和員工的安全，同時增強投資人和利害關係人的信心。未來我們將進一步整合全球資訊和趨勢於風險管理策略中，確保在不斷變化的全球經濟環境中保持業務的穩定與成長。

為有效監管公司永續資訊之正確性及降低違規風險，本公司已於2024年底制定並公告「永續內控辦法」，建立涵蓋永續發展各面向之內部控制機制，確保永續相關目標之有效推動與執行。永續發展暨風險管理委員會負責監督永續內控之執行成效，並定期向董事會彙報，以落實公司治理之永續承諾。



2.4 法規遵循

重大主題名稱	法規遵循
對組織的意義及重大性	為了有效落實管理工作、確保組織活動能符合法令要求以及滿足利害關係人的需求，我們持續進行法令的收集、識別、更新、紀錄及審核，使公司運作能符合法令規定，同時達到利害關係人之期望，進而穩定與支持公司長期發展
管理方針	
 實際與潛在的正負面衝擊	■ 正面衝擊：確實遵守營運所在地之相關法規，達成零違法案件數量，以維護企業守法的正面形象 ■ 潛在負面衝擊：違法違規，可能因此遭受罰款及處分，嚴重則可能被撤銷執照，導致企業形象受損，影響企業運作
 管理策略	遵循反貪腐等相關法令規定，使員工與公司權益目標一致
 政策/承諾	鼎固控股員工道德規範書
 目標	■ 全體員工有誠實負責之工作態度，循規蹈矩，謹言慎行，建立誠信正直之企業文化 ■ 每年0件重大違法事件
 資源	設置法務部，2025年度單位人數4人
 目標達成狀況	內部稽核未見相關重大違法之疑慮

管理方針

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

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

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

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

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

鼎固以法規裁罰上限之50%作為重大罰款金額的標準，2025年度鼎固上海、重慶及台灣地區與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額為人民幣0元。

註：2025年度支付之行政罰鍰人民幣10,400元為2024年度上海打浦橋日月光違反【中華人民共和國大氣污染防治法】排放超過標準油煙量導致，因本指標按實際行政處罰決定書日期歸屬在2024年度事項，2025年度無此情形。

且無發生環境相關法規及專業誠信相關法規之違規事件、無相關金額損失。

環境 Environment 導入綠色營運

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

重點績效

- 上海日月光中心二期取得LEED(金級)認證，綠色建築二星已通過建委審核，辦公樓部分完成WELL(金級)預認證
- 上海日月光二期工程中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材
- 提倡綠色裝修理念，提倡並鼓勵商戶簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，2025年上海日月光中心共有83家新進商戶簽署，簽署率100%
- 2025年施工廢棄物回收比例達100%
- 2025年上海日月光中心商場遵循《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》，順利完成節水型企業申報
- 2025年上海地區商戶垃圾分類合格率保持在95%以上，且在上海市各級政府組織的抽查中均達標合格





「永續、綠色、創新」是鼎固一直以來的經營理念，貫穿建築生命週期的設計規劃、建造施工、管理營運、最終報廢拆除等各個階段。我們致力於透過科技創新，從能源、資源利用效率等實踐綠色發展，目標是減少營運對生態的影響，提升建築與環境的和諧關係。

日月光二期2025年完工，建築採用梯田式量體與屋頂綠化設計，將商業、辦公與城市公共空間結合，透過多層次綠化平台改善微氣候，提升遮蔭、降溫與雨水滯留效果，塑造更友善的都市生態環境。

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



鼎固公司秉持環境永續的核心理念，在建築產品開發與設計、施工承攬商管理、自身營運與商戶管理之面向，均採取具體行動落實環境管理，並針對用電、用水、廢棄物及溫室氣體之重點領域，明確訂定減量目標並每年追蹤達成情況，降低營運過程對環境之衝擊，實踐我們對社會與環境責任的承諾。

環境管理制度

建築產品開發與設計	將綠色建築概念導入建築設計及營運，積極使用環保建材，建築案採用多項節能節水措施，兼顧安全性及環境永續
施工承攬商管理	嚴格要求施工分包商遵守當地建設法規，妥善管理營建廢棄物，完善汙水預處理措施，制定各施工階段相應的管理控制措施，並實施綠色施工計畫，推動工程廢棄物回收比例達100%，本公司不定期進行實時監測，確保施工過程對環境和周邊社區的影響最小化
資源永續利用	優化能源配置，定期盤查及汰換重大能耗設備、大型設備錯峰用電，並導入智能化能源管理系統，提升能源使用效率；定期進行水平衡測試，制定用水定額並監控用水狀況，落實科學合理用水
綠色辦公及電子化管理	推廣綠色辦公政策，導入電子化管理系統，推動無紙化作業
綠色裝修	鼓勵綠色裝修及環保材料使用，要求商戶簽署《裝修施工承諾書》和《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》；針對餐飲業商戶，加強管理抽風系統，定期清洗大型油煙管線，減少對周邊環境和居民生活的影響
永續意識提升	持續強化員工與商戶垃圾分類培訓，並鼓勵員工節約資源、二手紙再利用，減少資源消耗，增進資源再利用率

2025年本公司持續在營運過程落實環境管理制度，上海日月光中心二期工程中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材，且施工廢棄物回收比例達100%，上海地區新進商戶100%承諾綠色裝修，詳細執行情形請見本章各小節內容。

環境管理目標

指 標	2026年	2030年
用 電 量	較前一年下降1%	較基準年2024年下降6%
用 水 量	較前一年下降1%	較基準年2024年下降6%
廢 棄 物 產 生 量	較前一年下降1%	較基準年2024年下降6%
範疇一和二 溫室氣體排放量	較前一年下降1%	較基準年2024年下降6%



3.1 綠色設計

重大主題名稱	永續產品與服務
對組織的意義及重大性	鼎固的營造與營運過程中若採用對環境更為友善的原物料，能夠增強市場競爭力，吸引具有環保意識的買家和租戶，降低運營成本，提高品牌形象，並符合法規要求；綠色設計也展現公司對環境保護和社會責任的承諾，促進永續發展，吸引投資者，推動企業長遠發展
管理方針	
 實際與潛在的正負面衝擊	■ 正面衝擊： ■ 綠色永續產品如綠建築設計導入、使用綠色能源、低碳排建築、軌道經濟及招攬綠色產品專櫃進駐，可符合市場趨勢並滿足顧客需求，促進在地經濟發展與永續城市 ■ 透過增加綠色商品與提升商場的綠色營運效率，我們優化了商場形象，進而提高人流和銷售業績 ■ 回應政府「碳达峰、碳中和」的要求，提升企業形象及聲譽 ■ 潛在負面衝擊：未能符合客戶對建設產品環保節能、智慧建築設計等要求，影響建案銷售，錯失吸引具環保意識消費者的機會，失去市場競爭力；若商場未能滿足綠色永續需求，也可能面臨裁罰，影響企業形象，增加環境負擔
 管理策略	鼎固透過選用環保建材及建築的節能節水設計，降低對環境的影響，並減少能源和水資源的浪費，創造更舒適且永續的建築環境
 政策/承諾	日月光中心二期項目參照「綠色建築評價標準」之綠色建築二星標準設計
 目標	日月光中心二期項目中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材，在每個環節兼顧質量與永續
 目標達成狀況	2025年施工過程中共產生無公害可循環施工與拆除廢棄物1.3公噸，回收1.3公噸，回收比例達到100%，主要材料為廢鋼管、廢鐵皮

管理方針



行動計畫

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



申訴機制

工程部例會，並邀請外部設計院及相關顧問協助參與



評量機制

- 日月光中心二期完成LEED（金級）認證
- 日月光中心二期項目綠色建築二星已通過建委審核，已取得推薦信
- 日月光中心二期辦公樓部分完成WELL（金級）預認證

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

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



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

上海日月光二期建設-綠色定位及技術策略

鼎固深刻體認綠色建築已蔚為風潮，無論國內或國外，健康建築都是綠色建築發展的新趨勢，我們積極回應國家《住房城鄉建設事業“十三五”規劃綱要》及上海綠色建築“十三五”專項規劃，在上海日月光二期導入國內外高規格之綠建築系統標準，包含WELL、LEED及大陸地區綠色建築二星級設計標示。日月光二期2025年已取得LEED金級的認證憑證及WELL（金級）的預認證憑證。

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

日月光中心二期於 2025 年完工後，將以梯田式辦公商業體、屋頂綠化及多層次公共空間為設計亮點，其設計可強調自然採光、開放露台、屋頂花園及垂直綠化等元素，減少傳統大型商業建築的封閉感，並透過綠色景觀與公共步行動線串聯周邊社區，提升城市空間品質。

大陸地區的綠建築近年迎來快速發展，對健康工作環境的需求也持續提升，取得多項國際認證不僅展現鼎固對投入環境友善建築之決心，更能實質帶動租金溢價，我們將持續發展綠建築及智慧建築，將環境友善的先進技術更普遍地融入新建案中。



● 建築節能節水設計

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



● 環保材料選用

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



材料的選用攸關建築的安全性及耐用性，也是展現設計價值之處，因此如何管理材料質量是本集團關注的議題。鼎固訂定嚴格的材料管控流程，確保所使用材料符合國家、地方的建築標準和規範。我們詳細審查和監督建築材料的使用，為消費者提供最安全穩固的優質項目；採用環保的低揮發性粘合劑、密封劑和油漆，並使用LED型節能照明燈具。此外，我們實施綠色施工計劃，2025年施工過程中共產生無公害可循環施工與拆除廢棄物1.3公噸，回收1.3公噸*，回收比例達到100%，主要材料為廢鋼管、廢鐵皮。同時上海日月光二期工程中所選用的混凝土、砌塊、保溫材料等均為綠色建材，在每個環節兼顧質量與永續。

*此揭露數據與年報差異處，以永續報告書之數據為主。



材料採購把關



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

材料驗收把關



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

材料使用把關



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

3.2 綠色建造

隨著綠色建造的觀點興起，越來越多消費者對企業提供產品和服務的關注，已延伸至開發、施工、使用和廢棄過程對環境的影響，透過選擇綠色建造的產品和服務，消費者將可在生活中實際參與永續發展的實踐。鼎固透過審慎選擇開發土地的地點與性質，最大程度的減低開發對環境和社會的影響，建立全面的環保施工控制層級體系，確保各項環境規範的落實，明確營建廢棄物於場內和清運處理的管理要點，以及商場和商戶管理與定期設備維護監測，維持與社區良好的共榮互動關係方式，從各個面向控管營運對環境的影響，並回應消費者的期望。

● 環保選址

建案初期的土地選址對社會及環境影響甚鉅，因此鼎固在前期土地開發選址中慎重評估房地產開發案對相關利害關係人帶來的影響，確保對土地做出最適宜的規劃。為了保護環境，我們在開發或標售土地時避開環境敏感地帶及生態保護區，因為這些地區通常擁有豐富的生態資源和獨特的自然景觀，任何開發活動都可能對生態系統造成不可逆的損害。2025年建地區塊無位於再開發場址者。

同時，我們將氣候變遷風險納入土地開發可行性評估，透過考慮近年淹水潛勢、地層下陷、高溫熱島效應、水資源可取用性及地質條件等因素，評估該基地可能面臨的暴險程度。針對具有中度以上氣候風險的區域，在規劃階段即加強基地排水能力，並導入韌性設計概念，加強防洪、防熱及節能效能，以降低氣候衝擊對工程施工、資產價值及公司營運的影響。2025年持有之4件建地區塊及交付建案皆位於低窪洪水敏感地帶，屬於百年洪水區，但上海市區為中國大陸核心發展區，城市規劃均以百年一遇洪水以上規格作為設計基準，黃浦江市區段更提高防洪標準至千年一遇之防洪防潮要求。在高密度商業核心之城市發展用水需求下，2025年有1件位於黃浦區之建地區塊位於基線水壓力高或極高地區。

此外，避免購買所有權有爭議的土地也是一項重要的考量，這不僅可以避免未來可能出現的法律糾紛，還能確保投資的安全和穩定。最後，鼎固堅持避免過度炒作或購入進行地目變更的土地，以防止市場過度波動和資源浪費。地目變更通常涉及複雜的法律和行政程序，過度依賴這類投資可能帶來不穩定的風險。因此，慎重選擇土地投資項目，確保其符合環保和法律規範，才能實現長遠的永續發展目標。



● 環保施工

鼎固採用工程外包、管理統一的開發模式，以適應大陸地區各地法令規範的不同和複雜性、降低各地營建市場進入的門檻。為了全方位把關環保施工品質，我們從集團總部、專案工程部、監理公司、承包商四個層面逐級管控，層層負責，建立全面的環保施工控制層級體系，確保各項環境規範的落實。2025年本集團各工程承包商沒有發生任何重大違規事件。



● 營建廢棄物管理

鼎固在建築施工現場設有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場地，並按照不同類型的廢棄物進行劃分和標示，確保每種廢棄物都能被正確地存放，不僅提高廢棄物管理效率，還能減少混亂和污染風險。對於易飄散、飛揚的廢棄物，施工現場使用網布進行覆蓋保護，有效防止廢棄物在施工過程中被風吹散，保持施工現場的整潔，減少對周邊環境的影響。此外，施工現場積極將可回收的廢棄物進行循環利用，不僅有助於減少資源消耗，還能降低廢棄物處理成本。為確保廢棄物有效管理，委託經政府認證合格的廢棄物清運廠商，定期進行廢棄物的分類和清運，確保廢棄物處理過程符合規範且安全。



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

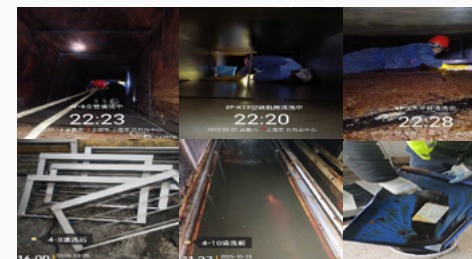
● 裝修與排煙管理

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

噪音風險識別	規範措施
裝修施工中切割金屬龍骨或瓷磚，製作鐵皮風管產生噪音	噪音大的切割工作盡量安排在夜間商場關閉的時段進行，白天進行噪音較大的施工需要在封閉空間內進行

餐飲業商戶排煙管理

- 2025年度上海日月光中心商場油煙主管道進行4次清洗工作
- 2025年上海日月光中心商場油煙淨化器合計進行12次清洗
- 餐飲商戶將油煙排入共用油煙井前，必須安裝蜂窩式網板滿足環保要求，排油煙總管使用的二級油煙淨化器設施油煙去除率達90%，油煙排放濃度小於1.0mg/m3



3.3 綠色營運

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

重大主題名稱	能源管理
對組織的意義及重大性	鼎固公司根據產業特點，積極推動各項節能減排措施，回應國家的政策，降低生產成本，提高能源利用效率。同時，有效的溫室氣體管理有助於減少排放，並履行社會責任，建立良好企業形象
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：透過實施能源管理、採用再生能源設備、改善能源結構或其他減碳措施，可以促進溫室氣體減排，同時也能降低營運基地的停電風險 - 潛在負面衝擊：能源轉型可能面臨技術和基礎設施的限制。如果未採取減能措施或增加節能建材的使用，可能在供電不穩定時難以應對，從而影響公司的營運。商場未實施節能方案會導致用電增加，增加電費成本，並對環境造成負面影響
管理策略	鼎固設定能源管理目標並制定了相應的行動計畫。在計畫審核方面，我們透過建立準確、可靠、真實的資料管理系統，每年定期分析實施結果，調整目標，採取相應措施，確保各項行動計畫得到有效推動。透過開展各項節能措施及推行智慧電錶，期望降低能源使用

管理方針	
政策/承諾	設定每年能源減量目標，且每三年檢討一次目標設定，根據檢討結果進行相應的調整和改進，確保能源減量政策始終保持有效和可行性
目標	- 溫室氣體減量目標：以2024年為基準年，設定自2025年起範疇一與範疇二溫室氣體排放量每年減少1%的目標。 - 能源減量目標：以2024年為基準年，設定自2025年起自身用電量較基準年每年減少1%之減量目標 - 日月光中心二期專案設計目標：日月光中心二期專案擬定鍋爐熱效率應不低於94%；製冷機組選用一級能效設備，並確保COP>6.2
目標達成狀況	2025年自身用電量較前一年度增加4.47%
行動計畫	- 透過推動老舊設備設施的評估及修繕、及時耗能管理、提升營運能效、建築環保設計、推廣綠色運輸模式、綠色供應鏈等措施，達成公司減量目標 - 日月光中心二期專案設計選用高效製冷機和高效鍋爐、節水型潔具、環保冷媒的製冷劑，並於建築圖紙設計即確保綠地率，室外設備增設隔聲降噪措施，減少對周邊環境影響 - 建立資料依據，根據合理分析實施結果，以訂定各式可行之行動計畫
申訴機制	聘請協力廠商檢測及評估機構進行相關評估
評量機制	- 每年檢核能源減量情形是否達成年度目標 - 日月光中心二期按照設計要求選用相關節能設備，並逐項檢測，確保滿足節能要求

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

● 溫室氣體排放

減緩氣候變遷已是全世界共同努力的目標，2025年鼎固持續盤點溫室氣體排放項目，並規劃未來推動時程及相關執行項目，每季於董事會報告碳盤查事務推動進度，積極回應國家節能減排的政策、善盡企業公民的責任。我們已於2025年完成鼎固母公司個體及所有合併財務報告子公司之溫室氣體盤查，並完成鼎固母公司個體溫室氣體盤查確信。

我們將溫室氣體排放減量作為氣候變遷關鍵績效指標，考量2024年前未完整盤查範疇一排放源，且範疇二排放計算包含商業承租戶用電，故重新設定以首次進行完整盤查的2024年為基準年，制定每年範疇一和範疇二排放量下降1%，2030年較基準年減少6%的減碳目標，逐年檢討達成情形。因鼎固業務屬性以建案開發、不動產租售及商場經營項目為主，物業管理為輔，溫室氣體排放總量以範疇二排放為大宗，透過導入節能專案，強化減碳績效，以達成減量目標，詳見「能源管理-節電措施」。2025年範疇一和二總排放量較前一年度大幅增加，未能達成減碳目標，係因滅火器冷媒逸散排放以採購量作為活動數據，2025年進行每三年一次之高配電機房的消防設備檢修及填充，新填充共計40瓶、各100公斤之七氟丙烷滅火器，且其GWP值較高所致。

盤查範圍	類別	2024年度		2025年度	
		排放量 (公噸CO ₂ e)	密集度 (公噸CO ₂ e/ 新臺幣百萬元)	排放量 (公噸CO ₂ e)	密集度 (公噸CO ₂ e/ 新臺幣百萬元)
母 公 司	範疇一 直接溫室氣體排放	0		0	
	範疇二 間接溫室氣體排放	0		0	
	小計	0		0	
合 併 財 務 報 表 所 有 子 公 司	範疇一 直接溫室氣體排放	6,254		1,162,499	
	範疇二 間接溫室氣體排放	15,370		16,336	
	小計	21,624		1,178,835	
總 計		21,624	2.53	1,178,835	203.41

註1：2024年擴大溫室氣體盤查範疇至鼎固母公司及合併財務報表所有子公司，2025盤查公司列表請見附錄三。鼎固母公司個體排放數據為0

註2：2024年溫室氣體排放數據因應公司調整盤查方法學，重新進行計算與揭露

註3：溫室氣體排放密集度=溫室氣體年排放量（公噸CO₂e）/鼎固控股合併營收（百萬元）；2025年鼎固合併營收為5,795.331百萬元，2024年為8,563.661百萬元

註4：排放源與排放係數請見附錄三

● 能源管理

鼎固持續推動能源管理計畫，從集團主要營運據點上海日月光中心出發，以落實節能減碳為核心，制定多元行動方案。本公司推動之具體能源管理措施如下：

1. 源頭管理：

優先採購節能設備，且大樓照明全面使用LED燈。

2. 重大能耗設備管理：

排查電氣設備的能耗比，淘汰高能耗設備為節能型水泵

3. 错峰用電：

夏冬二季在平谷區段提前預冷及預熱，並在保障夏季溫度不低於26°C、冬季室內溫度不高於20°C的原則下，控制大型設備於错峰時間開啟，降低在尖峰時間區段的設備啟用時間，降低營運成本。

4. 智能化能源管理：

部分樓層新增空調自主調控系統，透過現場的實際溫度回饋，自動調節能源消耗比例；租戶多數使用遠端電錶計量功能。

透過上述措施，2025年上海日月光中心之單位建築面積能耗較前一年7.14%，已達成上海市節能減排中心的碳單位面積碳排放量下降4.6%之要求，並展現本公司能源管理計畫具體成效。

智能電錶改造



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



提升用能計量和結算工作的效率

A

原本的預儲值插卡系統未與網路連接，導致物業管理工作需要人工介入，耗費大量人力。現已將系統整合並連上網路，使得通過管理系統能快速完成物業工作所需的資料處理。此外，當租戶用電出現異常時，可透過系統報表迅速排查原因，大幅縮短因無電導致的營業中斷時間

B

資訊部開發完成線上支付功能後，將免去租戶儲值的人工干預，由系統直接進行收款和儲值，從而減少租戶的儲值所需時間

C

在原有系統中，儲值發生錯誤時需斷電並清零電表，這會影響租戶的用電。現已增加退電功能，可以直接扣除誤儲的額外金額，無需再進行斷電清零操作

遠程監控模式新增功能

A

系統可即時監控租戶的功率及餘額，並根據管理需求生成報表，報表的時間範圍可從最小的小時單位到最大的年度單位

B

根據租戶的具體情況設置報警功能，當餘額達到報警限度時，系統會自動發送簡訊至租戶預先登記的手機號碼，提醒租戶進行儲值

C

透過查看管理人員的操作記錄，可以有效避免誤儲值的情況發生

項目	用電量	費用支付	欠費提醒	賒欠	欠費斷電
優化前	儲值採用兩套系統進行，而插卡系統無法即時查詢用電量	目前無法進行線上儲值。租戶需將款項轉帳至鼎固，並由財務部確認款項到帳後開立儲值單，再由物業客服代為完成儲值	無預警系統，電錶內無餘額時自動跳閘	對於部分後付費合約的租戶(如肯德基)，由於預儲值機電的條件限制，我們需要每月為租戶固定儲值，以確保電錶內有足夠的餘額	需人工干預斷電
優化後	兩套儲值系統已整合為安科瑞系統，可即時查看店鋪的用電量	目前支持線上儲值，資訊部也正在開發線上支付功能	根據租戶的實際用電情況設定預警金額，當電錶餘額降至該預警金額時，系統將自動發送訊息至租戶登記的手機號碼，提醒即將發生欠費	新系統可設定電錶允許走負數，從而免去每月人工固定儲值的需求	系統可發送指令設置自動斷電

建築能耗

建築面積年耗能為國家考核節能減排績效的重要指標。2025年上海日月光中心之建築能耗總量為15,987公噸標準煤，單位建築面積能耗52千克標準煤/平方公尺，較前一年能耗總量17,180公噸標準煤、56千克標準煤/平方公尺分別下降6.94%及7.14%，達成上海市節能減排中心的碳單位面積碳排放量下降4.6%之要求。鼎固將積極配合地區虛擬電廠建設，配合夏季用電高峰時段調整商場用電負荷，加強區域電網穩定，持續提升建築物能耗表現，朝國家訂立的先進值目標邁進。

2025



高峰時段 調整用電	734.32 kWh
減碳量	3,084.18 kgCO ₂ e
獎勵	CNY¥ 3,600



註：建築面積年耗能包含「年用電量/面積 (kWh/m²)」及「年綜合能耗/面積 (kgce/m²)」，其中kgce為tce*1,000，以水電等折合標準煤係數換算。「綜合能耗」包含電、水、天然氣等折合標準煤的總和。

能源使用績效

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

鼎固集團營運過程中的能源消耗主要是用電和天然氣消耗，又以用電為大宗。我們將能源減量作為氣候變遷關鍵績效指標，因應2024年完成母公司個體及所有合併財務報告子公司之溫室氣體盤查，新增揭露鼎固自身用電資訊作為未來目標設定基準；2025年重新設定基準年為2024年，並設定自2025年起鼎固自身用電量較基準年每年減少1%，2030年較基準年減少5%之目標。

因應鼎固於2024進行集團合併範疇的溫室氣體盤查，未來整體能源和用電量統計將改為排除商戶用量後的鼎固自身使用量資訊進行揭露。2025年鼎固自身總能源消耗量（含用電量及天然氣量）為127,571 GJ，較2024年總能源消耗量124,229 GJ增加2.69%，無使用再生能源，再生能源使用占比為0%。

鼎固2025年自身用電總量為103,053.66 GJ，自身用電量較2024年增加7.21%，主要係今年夏季氣溫較高，空調系統使用時間較長。本公司電力消耗的部分主要來自空調系統、照明及地下停車場等，其中上海日月光中心之用電量佔集團整體64.20%。2025年受到夏季高溫時間長空調使用耗能增加、變電站擴容及日月光二期竣工，上海日月光中心整體用電量較2024年增加8.42%，為本公司下階段的節能重點項目。



鼎固各營運據點外購電力之自身使用量

			各營運據點						集團合計	
能源種類	單位	年度	上海 日月光中心 (含二期)	嘉定 日月光中心	嘉定 日月光 辦公樓	御華山	重慶地區	台北 鼎固 日月光	總量	能源 密集度
外購電力	GJ	2025	66,163.78	17,446.02	5,732.71	6,760.85	2,904.07	4,046.23	103,053.66	17.78
		2024	61,027.85	15,576.85	5,618.91	5,115.19	3,436.20	5,344.35	96,119.35	11.22

註：
1·電力密集度計算方式為「年度建築電力使用量 (GJ) /年營收 (百萬元)」
2·鼎固控股2025年營收為5,795.331百萬元；2024年為8,563.661百萬元
3·電力數據與年報之差異係因確信後進行更正，以報告書之最新資訊為主

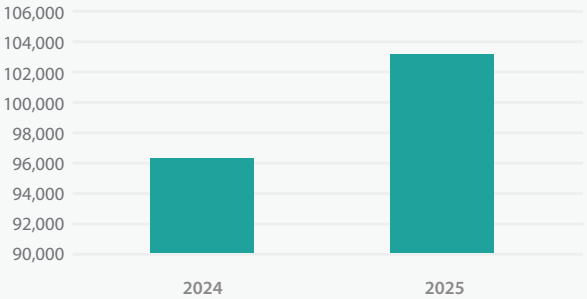
天然氣的部分主要為暖氣等生活消耗。2025年上海地區延續並加劇了2024年的偏暖趨勢，冬季時長顯著縮短且氣溫偏高，多數時段最低溫高於常年同期水準，壓縮了供暖需求，故上海日月光中心商場天然氣使用量較2024年下降13.01%。

鼎固各營運據點之天然氣自身使用量

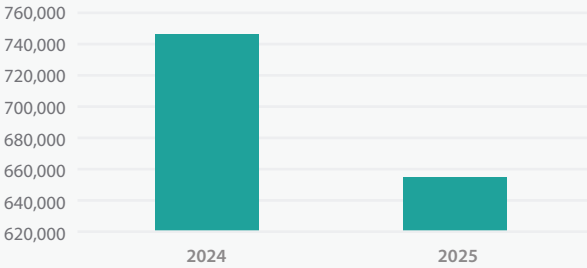
			各營運據點						集團合計	
能源種類	單位	年度	上海 日月光中心 (含二期)	嘉定 日月光中心	嘉定 日月光 辦公樓	御華山	重慶地區	台北 鼎固 日月光	總量	能源 密集度
天然氣	立方公尺	2025	579,545	-	-	39,498.87	-	31,554	650,597.87	112.26
		2024	666,253	-	-	41,041.70	-	38,675	745,970	87.11
	GJ	2025	21,839	-	-	1,489	-	1,189	24,517	4.23
		2024	25,106	-	-	1,547	-	1,457	28,110	3.28

註1：天然氣密集度計算為「年度天然氣用量 (立方公尺或GJ) /年營收 (百萬元)」
註2：鼎固控股2025年營收為5,795.331 百萬元；2024年為8,563.661百萬元

年度電力使用總量



年度天然氣使用總量



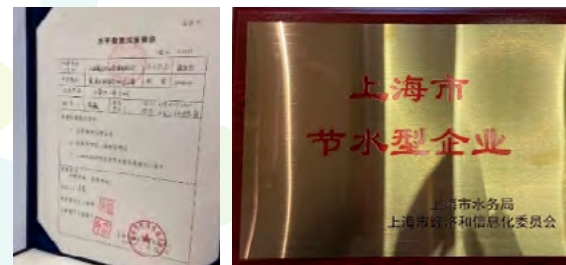
● 水管理

水資源管理

鼎固營運過程中的用水消耗主要為空調系統、消防系統用水。近年因為全球人為開發及氣候變遷加劇，面臨水資源短缺、供水不穩等情況，若未能妥善管理，可能影響商戶營運及建築設備運作，並增加維修費用。我們落實「節水即減污、節水即降碳」的工作目標，2021年上海日月光中心按照國家標準《企業水平衡測試通則》、《節水型企業評價導則》的規定與上海市節約用水辦公室的要求，針對現場生活用水、輔助生活用水及附屬生活用水，完成水平衡測試工作，其中自來水二級水錶計量率達到98.58%，三級水錶計量率91.29%，符合目前國家標準的計量要求，預計於2026年12月再次進行水平衡測試。

2023年上海日月光中心商場根據《上海市節水行動實施方案》和《關於加強本市大用水戶節水管理的通知》等文件，順利完成節水型企業申報。節水型企業應於規定期間全面瞭解各單位管網狀態及用水現狀，並依據日常監測資料，評估單位水量平衡關係與用水量情形，以達到科學且合理用水的目的。按照《上海市節約用水管理辦法》《建立健全上海市城鎮非居民用水超定額累進加價制度的實施方案》《上海市非居民用水超定額累進加價制度實施細則》等有關文件由上海市水務局制定用水定額體系，經鼎固良好溝通2025年上海日月光中心商場實際用水量小於定額指標，未發生超定額用水費用的支出。

我們將用水減量作為氣候變遷關鍵績效指標，2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年用水量下降1%之減量目標。2025年用水量與前一年度(2024年)相比增加5.43%，但考量營收情形之用水密集度則增加55.79%。2025年整體用水量與用水密集度與基準年(2024年)相比分別增加達5.43%和55.79%，上海日月光中心商場用水消耗隨經營業態、輔助生活用水情況進行改變，2025年同比2024年用水消耗整體增加8.69%。



鼎固各據點水資源消耗情況

年度	用水量 (百萬公升)							用水密集度 ¹ (百萬公升/ 百萬元)
	上海 日月光 中心	嘉定 日月光 中心	嘉定 日月光 辦公樓	御華山	重慶 地區	台北 鼎固 日月光	合計	
2025	233.62	8.15	0.86	12.19	45.31	24.21	324.33	0.056
2024	214.95	7.99	0.98	18.06	27.39	38.27	307.64	0.036

註：
1· 用水密集度計算方式為「年用水量 (百萬公升) / 年營收 (百萬元)」
2· 鼎固控股2025年營收為5,795.331百萬元；2024年為8,563.661百萬元
3· 因2025年調整統計範圍為鼎固自身用水量，修正2024年揭露數據

污水管理

若無妥善的污水管理措施，將可能對鼎固營運所在位置之水域生態系造成巨大的危害。鼎固制定詳細的水控制管理措施，對各類污水進行預處理。鼎固產生之污水可分為「建築工地產生的施工廢水」及「商場美食街及住戶排放的生活污水」，以下分就兩類污水處置進行說明：

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



上海日月光中心商場採用雨汙分流；雨水排入市政雨水管道，商場美食街及住戶排放的污水經隔油池進行過濾後排入汙水處理站進行處理，使污水水質達到《污水排入合流管道的水質標準》後排入市政污水管道。汙水處理站內圓格柵設施由轉網格柵與格柵沉砂池組成，其具備沉沙、濾渣及格物等功能，安裝至今已使用十五年，各零部件已到使用壽命無維修價值，2025年上海日月光中心商場無預防性維修工作。



● 資源管理

廢棄物管理

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

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

我們將廢棄物減量作為氣候變遷關鍵績效指標，2025年重新設定基準年為2024年，並設定每年廢棄物產生量下降1%之減量目標。2025年廢棄物總量與考量營收因素後之廢棄物密集度與前一年度(2024年)相比分別 減少0.12%和增加47.59%。



鼎固各據點之廢棄物數據如下：

年度	類別	上海地區				重慶地區	台北鼎固日月光	廢棄物小計	廢棄物總量 (公噸)	廢棄物密集度 ² (公噸/百萬元)
		上海日月光中心	嘉定日月光中心	嘉定日月光辦公樓	御華山					
2025	建築垃圾	9,766	2,048	56	-	30	-	11,900	22,303	3.85
	生活垃圾	5,764	730	158	876	540	210	8,278		
	餐飲垃圾	1,778	274	29	44	-	-	2,125		
2024	建築垃圾	9,246	2,208	48	-	-	-	11,502	25,908.70	3.04
	生活垃圾	5,881	3,669	350	876	695	210	11,681		
	餐飲垃圾	1,852	786	43.7	44	-	-	2,725.7		

註

1· 鼎固控股2025年營收為5,795.331百萬元；2024年為8,563.661百萬元

2· 廢棄物總量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區（上海日月光中心、嘉定日月光中心和御華山）、重慶地區、台灣營運項目，2024年起揭露數據改為公司自身廢棄物總量

垃圾分類及減量

由於先前垃圾分類工作穩步推進，2025年度基本保持既有工作成果。同時，上海市各級政府在2025年度加強商場的垃圾分類檢查力度，多次派遣協力廠商人員至商場進行檢查。為因應新的情勢，物業部首先加強與各級政府部門（特別是街道辦）的溝通，及時瞭解政府最新的垃圾分類要求及重點並迅速改進。對於現場清潔人員，我們定期進行垃圾分類知識培訓，並要求在清潔垃圾過程中嚴格分類；對於商戶，我們不定期檢查垃圾分類，確認垃圾桶及標識標記是否合規、是否有垃圾混裝的情況等，並在發現問題時要求及時改善。此外，我們完成更換公共區域垃圾桶，新型垃圾桶採用清晰明確的單體雙杠標識，以便顧客分類投放垃圾。我們亦要求垃圾集中區工作人員加強後端垃圾分類檢查力度，對於不合格的垃圾分類，要求改善後方可投放。



垃圾分類知識培訓

電子化管理

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

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

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

● 商場运营管理

與裝修戶施工前的準備

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

鼓勵簽署施工承諾書

- 倡議簽署《裝修施工承諾書》、《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，以確保施工品質
- 2025年上海日月光中心共有83家新進商戶(不包含續約商戶)，其中簽署《裝修施工承諾書》及《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》之商戶計83家，簽署率達100%

我們識別了以下室內環境的風險點和產生來源，並制定了相應的防護措施：

環境風險	產生來源	管理措施
粉塵	拆除設備、隔牆產生粉塵，新建隔牆做牆面粉刷產生粉塵	- 施工前先搭建封閉的施工圍擋，減小粉塵擴散 - 施工中適當運用水噴霧，減少揚塵 - 禁止運輸車輛未經沖洗，車輛帶泥、掛泥駛出工地
噪音	使用機具進行大型專案或載入的業務	- 使用低音機械設備和技術 - 增設降噪措施，如：使用靜壓樁 - 嚴格遵守夜間施工規範
空氣污染	油漆、塗料、傢俱等材料散發的有害氣體	- 與商戶簽署《裝修施工承諾書》和《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，並提供包括板材、油漆、塗料、室內傢俱在內的裝修材料明細單 - 若商戶未採用環保材料，商場物管有權作出停止施工的決定 - 委託具有國家資質的檢測機構進行室內空氣檢測，監測室內空氣中甲醛、苯、TVOC的含量是否超標 - 空氣檢測在裝修工程完工驗收10日後進行，期間室內必須全程通風換氣

● 綠色辦公室

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

鼎固內部由各部門自行負擔辦公用品採購金額，培養同仁養成資源節約的好習慣，並將垃圾分類作為常規作業的一部分，進一步提高廢棄紙板、紙箱等可回收垃圾的回收率，促進資源再生。隨著公司業務持續發展，各部門文件用印數量逐漸增多，為節約資源及控制辦公成本，鼎固提倡二手紙再利用，非必要不使用列印及開啟彩色影印功能。2025年鼎固在列印耗材上的消耗量較去年減少45%，列印紙張用量較去年減少6%。未來鼎固將不斷完善且持續嚴格的執行綠色辦公的節電措施，逐年降低辦公室碳足跡。

辦公室綠色政策



節約用水

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



節約用電

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

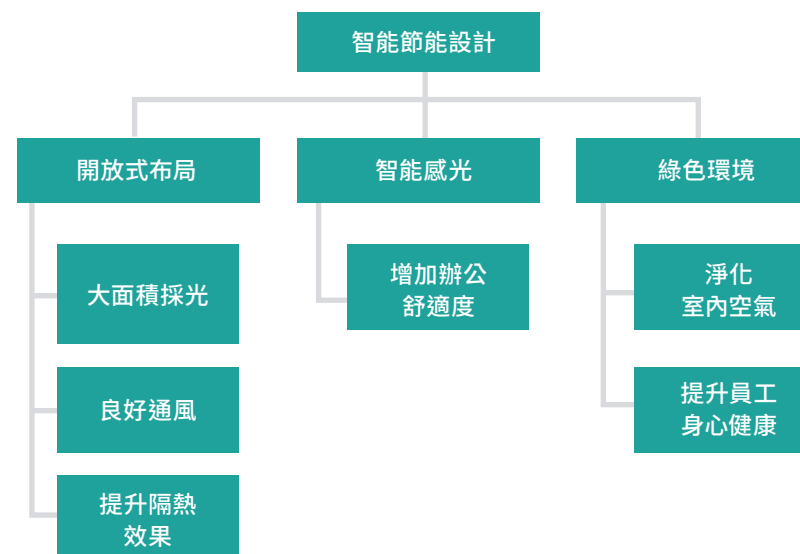


節約辦公用品

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

綠色營運示範點：上海日月光中心及嘉定日月光中心

鼎固將上海日月光中心及嘉定辦公區域作為綠色營運的示範點，以智慧節能的理念與員工身心健康為設計主軸，提供兼顧環保節能及舒適安全的員工辦公空間。日月光二期優化建築朝向與立面設計、提高自然採光效率、配置高效機電系統，並透過屋頂綠化與平台花園降低熱島效應，打造兼具商業活力與環境永續的城市綜合體



上海綠色辦公區域

嘉定專案公共區域

3.4 氣候變遷治理

在全球暖化日益顯著的當下，鼎固深刻認識到氣候變遷是一項刻不容緩的全球性議題。2024年，世界經濟論壇 (World Economic Forum, WEF) 在最新發布的全球風險報告中，將「極端氣候事件」、「地球系統的重大變化」、「生物多樣性喪失及生態系崩壞」和「自然資源短缺」列為未來十年的四大全球性風險。這些風險均與氣候變遷息息相關，強調了其對企業與經濟的潛在威脅。

為應對這些挑戰，各國政府已積極推動強制性法規，要求企業依循金融穩定委員會 (Financial Stability Board, FSB) 發布的氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 框架，進行氣候風險及機會的財務影響分析。台灣金管會亦於2024年起要求上市櫃公司在年報中揭露影響公司的氣候變遷相關資訊，展現對氣候議題的積極回應與有效治理。

鼎固在追求企業發展的同時，也關注綠色創新與環境保護，致力於透過適當的管理策略與措施，來回應氣候變遷所帶來的挑戰。公司正在評估與整合相關的ESG元素，以確保其營運能在增強企業責任與環境保護之間取得平衡。我們依據TCFD的建議，進行氣候相關風險與機會鑑別，並建立了完善的治理、策略、風險管理流程和指標，這些都納入了我們的年度永續報告。未來，我們將持續進行財務影響分析，制定應對策略及管理目標，以提升鼎固的氣候治理能力與韌性，旨在減緩氣候變遷對公司營運的實體和轉型風險，並積極把握相關的機會與商機，展現我們在應對氣候變遷方面的努力與承諾。

● 氣候治理

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

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

永續發展暨風險管理委員會每年至少向董事會報告一次，接受董事會的督導與建議。2025年向董事會報告氣候變遷相關事項執行情形，包含永續發展暨風險管理委員會及相關永續發展策略、執行方案原則之訂定，盤點及擬定碳盤查項目範疇、未來推動時程及相關執行項目等。此外，鼎固為首批適用IFRS永續揭露準則之上市櫃企業，已依循證交所「國際財務報導準則 (IFRS) 永續揭露準則導入計畫」執行進度表，導入IFRS S2號準則，並按季提報董事會。第一階段與第二階段工作已完成並提報2025年董事會，2026年將進行年報永續專章試編，於2027年公告申報。

● 氣候風險與機會管理

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

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

鼎固氣候風險與機會辨識及管理流程

潛在氣候 議題蒐集

參考TCFD氣候相關財務揭露建議指引，依公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規、地理特性等面向，篩選及評估氣候風險與機會議題

對鼎固之 影響衡量

召開跨部門氣候變遷風險與機會評估研討會議，探討各風險與機會議題可能對鼎固帶來的影響，由各部門以問卷方式評估各風險與機會議題的發生可能性、衝擊程度等，並判別預估影響的短期(0-3年)、中期(3-10年)、長期(10年以上)時間點，以進一步制定風險與機會之短中長期對應策略

重大性分析 及確認

分析各部門評估問卷，以「可能性」、「衝擊程度」評估風險值/機會值，進行風險/機會分級，鑑別出重大性風險與機會

財務衝擊 路徑及推算

依據鑑別出的重大性風險與機會項目，推估氣候變遷下可能對鼎固造成之財務衝擊路徑，並推估對財務之影響

應對策略擬定

依據風險與機會鑑別分級及財務影響推算結果，擬定各項風險與機會之優先處理順序、管控標準、處理措施、限制及例外管理等對策，建立預防、預警、應變、危機管理和營運持續計劃，由各相關業務單位監控各類風險控制與改善情況，若有明顯暴露之情況，則即時通報風險管理小組，並視風險屬性及其影響程度，於必要時，將重大風險事項提報永續發展暨風險管理委員會

目標訂定與 結果追蹤

鼎固依據重大性風險與機會鑑別結果、鼎固永續營運目標，以用电量、用水量、廢棄物量、溫室氣體排放量和綠建材及再生建材使用比例作為氣候變遷關鍵績效指標，設定基準年與目標績效，並進行追蹤檢討、擬定必要措施

資訊溝通 與報導

定期公開揭露鼎固氣候治理相關進程、減緩與調適管理之績效與成果，並保持與內外部利害關係人溝通協調之暢通管道

● 鼎固相關之氣候風險與機會評估

鼎固2025年依公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規趨勢及地理特性等要素，分析各部門營運現況，對比公司2024年執行之鼎固相關之氣候風險及機會調查結果，評估結果與前一年度無顯著差異，相關氣候風險及機會評估結果包含3項轉型風險、2項實體風險與3項機會議題，說明如下：



● 鼎固相關之氣候風險與機會評估

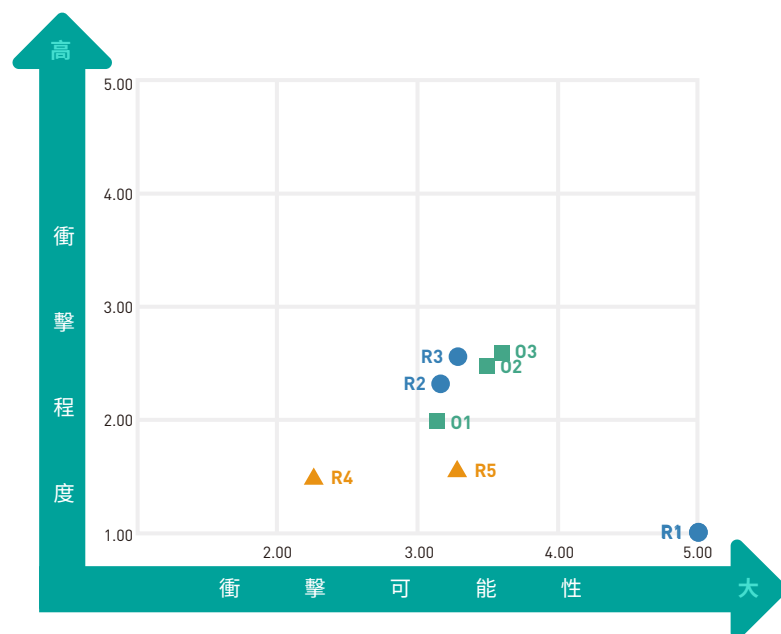
鼎固2025年依公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規趨勢及地理特性等要素，分析各部門營運現況，對比公司2024年執行之鼎固相關之氣候風險及機會調查結果，評估結果與前一年度無顯著差異，相關氣候風險及機會評估結果包含3項轉型風險、2項實體風險與3項機會議題，說明如下：

氣候風險/機會類型			影響情境	價值鏈影響	影響期程
轉型風險	政策與法規	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，台灣自2025年開徵碳費，可能造成用電和建築材料等營運成本上升；若公司未能有效減排，達政府規範門檻，而須繳納相關規費或購買碳權造成額外營運成本增加	上游供應鏈，自身營運	中期(3-10年)
	市場	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	自身營運，下游客戶	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	上游供應鏈，自身營運	短期(0-3年)
實體風險	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	自身營運	中期(3-10年)
	急性	極端天氣事件的嚴重性與頻率增加	極端天氣事件將使物業及商場須暫停營運，導致營業收入減少；若有設備損壞，可能有財產損失、資產減損，並增加維修與修復成本。若極端天氣事件對特定地區的威脅增加，可能提高相關保險費用。極端天氣事件亦可能導致建設工程之原物料運輸受阻、工期停擺或延誤，並影響公司借款擔保品價值評定金額減少，進而影響融資成數或是須負擔較高資金成本	上游供應鏈，自身營運	短期(0-3年)
機會	政策與法規	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	自身營運	中期(3-10年)
	產品與服務	回應消費者喜好的轉變	因應市場對於環境友善之建築需求提高，包含建築能效、綠建築、再生能源轉供等需求，打造近零耗能建築、投資綠建築或改裝原有建築，增加業務發展機會與租金溢價，提升營業收入	自身營運，下游客戶	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，降低能資源使用	自身營運	長期(10年以上)

● 氣候風險與機會重大性鑑別

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

氣候風險與機會重大性矩陣圖



● 轉型風險

- R1 總量 | 碳稅 | 碳費管制
- R2 客戶行為改變
- R3 原物料成本增加

▲ 實體風險

- R4 極端天氣事件的嚴重性與頻率增加
- R5 平均氣溫升高

■ 機會

- O1 政府獎勵機制
- O2 回應消費者喜好的轉變
- O3 朝向更有效率的營運

● 重大性風險與機會衝擊評估與因應作為

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



轉型風險

市場風險	原物料成本上漲
衝擊路徑與影響	大陸地區2020年在聯合國大會宣示「2030年前碳排放達峰、2060年前實現碳中和」的目標，為有效減少碳排放量，大陸地區早在2011年即啟動省市之碳排放權交易試點，2017年宣佈啟動全國碳排放交易系統（ETS），2021年正式啟動線上交易。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
氣候情境	1.5°C 淨零轉型路徑
財務影響	☑ 房地產建設： 2025年中國由能耗雙控轉向碳排放雙控機制，由限產轉為效能導向，並持續完善碳排放統計會計體系，2025年鋼鐵、水泥、鋁冶煉三大行業正式納入全國碳排放交易市場管理，然而受到房地產市場低迷與需求不振影響，即便下半年受到官方反內卷政策及產業錯峰生產控制產能，水泥價格維持弱穩，鋼鐵產能過剩依舊嚴重，未有大幅回升。鼎固受到房地產市場不振影響，短期內無開案計畫 ☑ 商場運營： 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5~12%，以2022年至2025年為基準，線性推估至2030年總用電量將較2025年增加39%，且總用電支出預期將只增不減
調適因應作為	☑ 定期對大宗原材料做物價預警分析 ☑ 透過改造節能設備及運營管理，有效地實現節能目標 根據用電時段，尖、峰時段期在不影響正常運營的情況下，調整 ☑ 大型設備的用電時間，降低能耗同時減碳減排



實體風險

急性風險	平均氣溫上升
衝擊路徑與影響	《中國氣候變化藍皮書（2025）》顯示，大陸地區地表年平均溫度呈現顯著上升趨勢。《中國氣候公報（2025年）》顯示，2025年全國年平均氣溫10.9°C，與2024年並列為歷史最高，高溫日數為歷史最多。平均氣溫上升導致空調耗電量上升，增加用電及營運費用；依《防暑降溫措施管理辦法》規定，日最高氣溫達到35°C以上，應當向戶外勞動者發放高溫津貼；達到40°C以上，應當停止當日室外露天作業，可能使工期延長並增加營運成本
氣候情境	氣象氣溫數據
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°C以上時，發放戶外勞動者每人每月300元人民幣之高溫津貼。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 ✓ 商場運營： 2025年上海徐家匯區8月平均氣溫31.9°C，期間出現連續27個高溫日，打破上海自1873年有氣象紀錄以來的連續高溫日紀錄，本公司上海地區2025年用電量約較前一年同期多5%，且已連續三年用電量較前一年增加超過5%。預期未來氣溫將持續升高，增加總用電支出
調適因應作為	✓ 商場空調按時定期進行維修保養，以維持最高能效比運行 ✓ 鼎固預計執行建築智慧化(BA)控制改造計畫，將可在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標



機會

產品與服務機會	開發新市場
衝擊路徑與影響	因應電動車充電需求，回應永續潮流，上海日月光中心於停車場裝設充電樁，並透過招商銀行平台進行收費費用結算，便民的配套設備可吸引客流並取得額外收入效益，增加營業收入
氣候情境	1.5°C 淨零轉型路徑
財務影響	✓ 商場運營： 上海日月光中心共設置90個充電樁，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。上海日月光二期設置96個充電樁，並於2025年完工，收益約為新台幣3,210,000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，2025年為68.4%，預計至2026年可能接近70%；根據近期統計，上海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
調適因應作為	✓ 平時可透過「雲快充」慢充、「星星平臺」快充，後臺可查看到運作情況 ✓ 設備故障及時聯繫維保單位元 ✓ 定期進行充電樁的檢查和維護工作，包括清潔、檢修、更換零件等，以確保其正常運作和使用壽命 ✓ 設置必要的安全措施，例如防止電池過熱或短路的保護裝置，以及適當的火災防護設施，確保充電過程的安全性

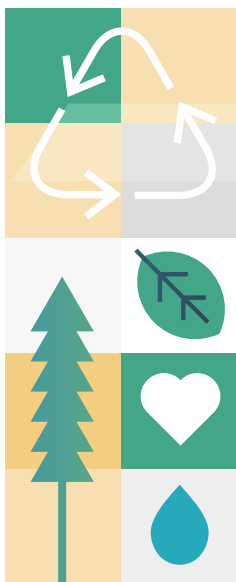
註：

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

● 指標與目標

鼎固以用電量、溫室氣體排放量和綠建材及再生建材使用的比例作為氣候變遷關鍵績效指標，逐年檢討達成情形並設定2026、2030年目標，相關達成績效和目標設定請參閱本報告書「1.1永續發展願景-鼎固永續目標」章節。歷年能資源使用及溫室氣體排放量請參閱本報告書「3.3 綠色營運-能資源管理」章節。

自2022年起，鼎固每季於董事會定期報告碳盤查事務推動進度，並依照上市櫃公司永續發展路徑，母公司個體於2023年開始進行盤查與確信，合併財務報表子公司盤查已於2025年完成主要項目之盤查，2026年已完成2025年所有合併財務報告子公司盤查，將依照主管機關規範時程陸續辦理確信作業。



品質

Quality

建構永續城市

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

章節亮點

- 2025年鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情事
- 2025年上海日月光中心的綜合滿意度為98.42%，其中營運管理達100%的滿意度；嘉定日月光中心的綜合滿意度為98.03%，其中營運管理滿意度亦達到99.80%
- 2025年鼎固在地採購金額占比達96.25%



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

4.1 回到初心的設計

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

● 城市新生活空間

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

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



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

● 卓越產品定位

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

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

鼎固產品開發策略



著重住宅、商場、辦公樓等開發項目規劃，審慎評估產品開發前景



投資性不動產重視商業資源集聚度、深入挖掘城市消費結構，以符合市場需求



住宅項目關心客戶的居住品質及購房能力，提供高性價比產品選擇



重視主管機關城市發展規劃，通過開發項目建設城市產業結構升級

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

● 全面設計考慮

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

鼎固選址原則

避免環境衝擊

迴避重要生態環境或生態敏感區

營造綠色環境

以永續公共工程為建設方針朝向節能減碳及環境永續

配合城市發展策略^{註1}

降低不當土地之開發興建，避免累加製造餘屋造成社會資源浪費

註1：目前選址原則尚未將鄰近公共基礎設施、服務及經濟中心納入評估機制，以及並無使用填入場址持有的建地以及建造房屋，亦無集約化開發案情形

鼎固在商業和住房項目的設計和管理中，充分考量不同類型顧客的個別需求，其中特別關注長者和殘疾人士的需求，提供無障礙坡道和電梯等設施，以確保長者和殘疾人士的便利和舒適性。我們除了從國外先進的建設經驗中學習，也不斷蒐集住戶和顧客的反饋意見，持續精進我們的建案。

商場的部分，為了給顧客最愉悅的購物經驗，我們精心設計不同類型商家間的區塊劃分，同時仔細把關各種影響購物體驗的細節，以燈光為例，我們對商場內不同類型商鋪的燈光制訂個別設計規定，藉此打造出最適合消費者的視覺體驗。

此外，由值班人員負責防火檢查、消防宣傳教育，實行24小時值班制度，為社區居民的安全建構一道堅實的防護網。我們的用心深獲外界肯定，日月光安全全部被黃浦區安全生產委員會、消防安全專業委員會評為2024年度消防工作先進集體，且日月光安全全部連續6年評選為黃浦區消防工作先進集體。另因2025年度當地未辦理相關評選作業，故無評選結果。

4.2 令人安心的保障

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

「鏈式」品質管控模式



● 施工品質監控

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

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

總承包商考察小組的綜合評估審查

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

總承包商簽署文件

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

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

重大主題名稱	顧客健康與安全
對組織的意義及重大性	鼎固嚴守建案產品與投資性不動產相關安全法規，確保建築設施符合消防、結構、設備安全標準，保障顧客與商戶之人身健康與安全，降低意外風險，維護公司聲譽與永續經營
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	■ 正面衝擊： ■ 落實建案產品施工品質管控與竣工驗收，確保交屋產品符合安全標準，提升顧客居住安全感與滿意度 ■ 結合物業管理實際情況，定期維護公共設施與設備，保障住戶及商戶日常使用之人身安全 ■ 潛在負面衝擊： ■ 若建案產品或設施存在安全瑕疵，可能引發顧客投訴、申訴或法律訴訟，影響公司聲譽與財務 ■ 突發設施設備故障可能危及顧客人身安全，造成公司面臨賠償損失與法律責任
管理策略	■ 建案產品依法規執行施工品質管控與安全驗收，交屋前確認符合消防、結構等安全標準 ■ 投資性不動產定期執行設備安全檢查與維護，制定各項物業安全管理辦法及緊急應變程序 ■ 避免建案產品與投資性不動產因安全疏失引發顧客申訴或裁罰案件，進而影響業務及市場聲譽 ■ 建立顧客健康與安全事件回報機制，確保異常狀況即時處理與追蹤改善
政策/承諾	鼎固深耕建案銷售與投資性不動產商業服務多年，承諾以顧客健康與安全為核心，確保建案產品符合相關安全法規標準，投資性不動產項目持續強化設施安全維護管理，並依當地主管機關規定落實消防、公安等安全檢查，保障顧客與商戶於使用過程中的人身健康與安全

管理方針	
目標	短期： 建案產品銷售交屋流程落實安全檢核、持續優化交屋SOP流程、投資性不動產租賃業務強化設備安全管理，確保設施正常運轉，保障顧客安全使用 中長期： 關注建築安全與健康居住趨勢，從顧客健康角度規劃設計（含施工）符合安全標準之產品，投資性不動產持續提升設施安全品質，強化安全管理黏著度，維繫顧客對品牌的信賴與忠誠
行動計畫	推展建案銷售與投資性不動產租賃業務時，確保相關合約內容符合法規規範，建案銷售重視客戶交屋之安全滿意度，投資性不動產租賃業務強化物業工程管理工作，確保設備安全運轉及消防等安全管理項目，提高服務管理品質，保障顧客健康與安全
目標達成狀況	鼎固建設透過內部管理規章及三級監理制度之檢視，期公司產品、服務及作業符合各項法令規定，建案產品銷售近三年並無違規之情事，投資性不動產定期執行設備維護與安全查核，確保顧客使用安全
申訴機制	B1物業客服中心視窗、商戶通、物業部部門例會
資源	銷售部、工程部、物業部
評量機制	建案銷售流程務實完成內部稽核查證(包含簽約、交屋)、工程驗收工程部確實達成應盡之修繕義務、投資性不動產項目，相關單位每月召開管理改善會議、每年執行客戶滿意度調查，做為提升項目品質之參考依據

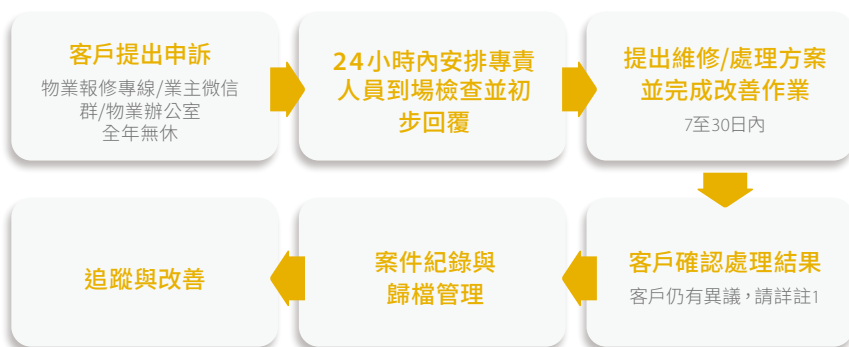
*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

● 建案銷售與標示

鼎固提供客觀、清楚且正確的資訊，以保障消費者知情權，遵循《房地產銷售管理辦法》及《中華人民共和國廣告法》等法規，針對建案銷售建立管理流程及合約範本，涵蓋租賃及聯銷等項目，以確保產品資訊準確傳遞給消費者，避免誤導及歧義發生，2025年，公司所控制之建地區塊共計4筆，另有2件社區銷售案，該年度尚未發生房屋交付情形。

為保障顧客之健康安全與進行正確行銷標示，鼎固有完善之消費者保護政策，公司於銷售前依法完成銷售計畫申報並取得《預售許可證》，將銷售條款納入《房屋買賣合同》並上傳《上海網上房地產》平台管理，在銷售過程中，依核准內容進行資訊揭露與網路簽約，鼎固對規劃模型及樣品間嚴格要求，除了提供消費者購屋手冊，使消費者了解各項設備廠商、社區管理辦法，於銷售後依約定之交付時間與交付標準完成房屋交付及驗收，我們同時針對銷售人員及管理團隊進行培訓，確保其理解法律知識及風險。2025年鼎固上海名龍建設發展有限公司有2件銷售合同糾紛訴訟案件，其中一件在二審審理過程中，一件經法院調解雙方已達成調解。

公司建立多元申訴管道（如下圖），以持續提升服務品質並保障客戶權益。



註1：如客戶仍有異議，未能妥善解決，客戶可升級向物業經理或政府服務熱線12345申訴

● 物業管理與服務

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

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



● 顧客健康與安全

產品健康安全：本公司致力於確保所有建築產品和物業服務符合最高的健康與安全標準。2025年，針對所有主要開發項目進行了**100%的健康和安全影響評估**，涵蓋了從設計、開發到最終使用的每個環節。這些評估旨在識別和降低潛在風險，以保護住戶和用戶的健康與安全。

評估項目與方法：

1. 住宅建築：

對於住宅開發項目，我們進行了結構安全評估、耐震設計驗證和室內空氣品質檢測，以確保建築結構穩固且室內環境不會對居住者健康造成不良影響。所有項目均通過專業結構技師簽證及政府建管單位驗收。

2. 商業不動產：

對於商場和辦公樓等商業物業，我們進行了消防安全系統評估、人流動線安全分析和緊急應變能力測試，確保設施在日常運作及緊急狀況下的穩定性和安全性。包括大型空調系統安全檢測、中央監控系統功能測試等。

產品/服務類別	項目總數	已評估數	評估覆蓋率	主要評估項目
住宅開發項目	1	1	100%	結構安全、消防系統、室內空氣品質、無障礙設施
商業不動產	1	1	100%	消防安全、人流管理、停車場安全、緊急應變

法規遵循情況：本公司恪守建築產品與服務相關之健康和 safety 法規。2025年無發生住戶使用公共設施意外事件。



相關統計數據

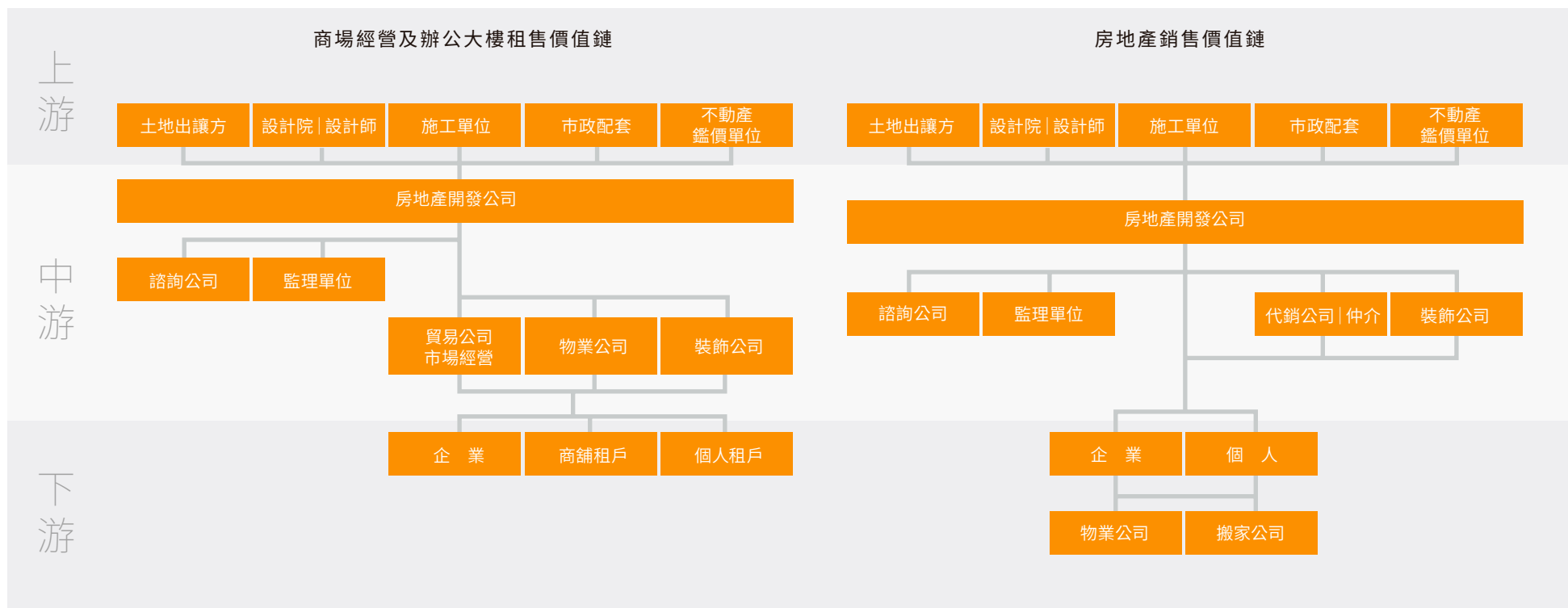
- 違規事件數：**0** 件
- 收到警告數：**0** 件
- 罰款金額：新台幣 **\$0**
- 影響戶數：約 **0** 戶（該社區住戶）



4.3 永續夥伴的建構

● 鼎固價值鏈

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



● 供應商管理機制

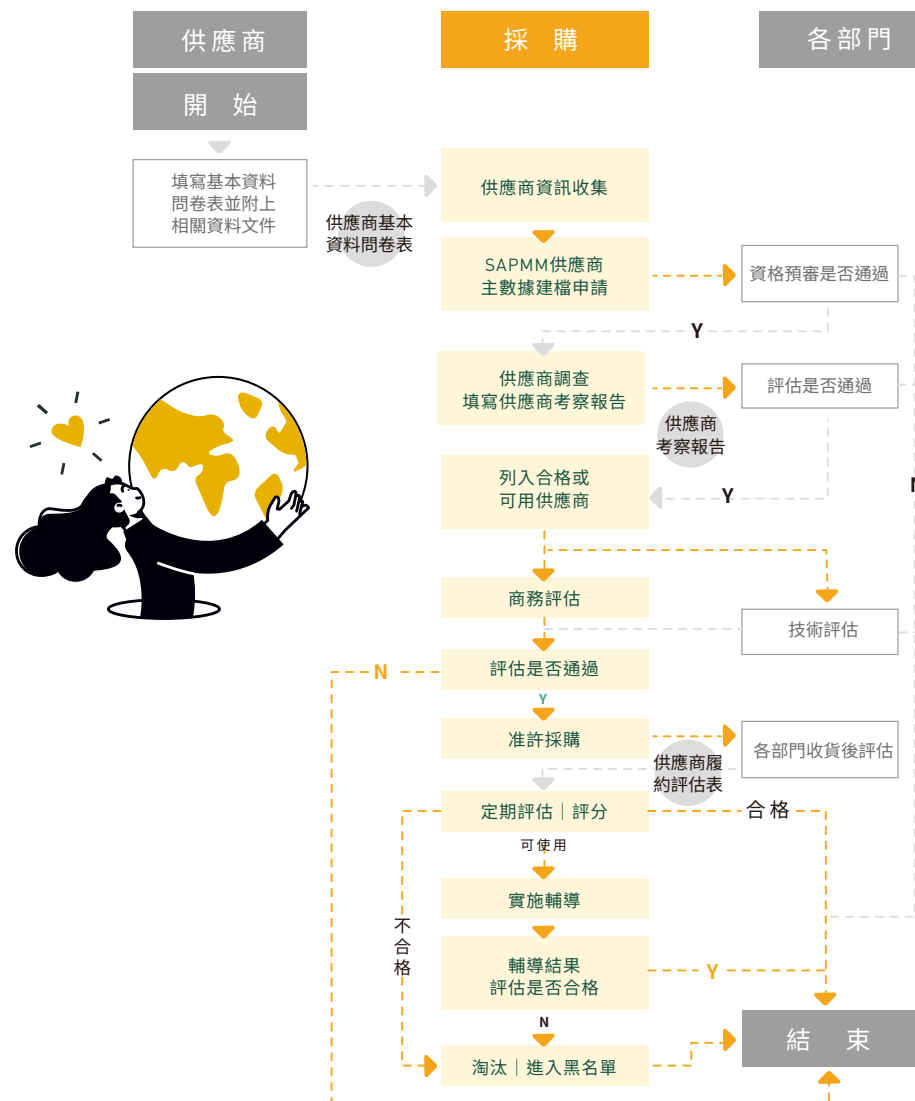
鼎固訂有之供應商和承攬商「供應商管理制度」，明確規範公司在供應商選擇及分級、供應商評估、供應商數據維護、供應商獎懲、供應商關係維護等項目之作法。供應商基本資料問卷表增加了《誠信廉潔承諾書》。我們實施責任採購制度，嚴格篩選、評估和管理供應商，不僅考慮價格、資格、服務品質、公司規模、社會知名度和口碑等基本要素，亦重視推動供應商在環境、勞動、人權和社會等四個面向的表現逐步建立可量化和考核的多元評估體系。

鼎固對供應商環境面向的要求，聚焦於嚴格遵守環保法規，並規範供應商應制定積極的環境保護政策。社會面向則涵蓋三項重點：勞務評估方面，要求供應商遵守勞務法規，確保員工安全並保障員工權益；人權評估方面，明確禁止僱用童工及強迫勞動，並避免歧視行為；社會評估方面，杜絕賄賂、壟斷與惡性競爭行為，同時重視居民意見回應，維持社區和諧。經2025年度評核，所有供應商均無違反上述各項環境與社會要求，整體評核結果皆符合公司規範。

供應商ESG相關評估項目

環境評估	勞務評估	人權評估	社會評估
- 是否因違反環保法規接受政府部門處罰 - 是否制定環境保護政策或採取環保措施	- 是否因違反勞務法規接受政府部門處罰 - 是否為員工提供安全防護用品及安全教育訓練 - 是否制定員工福利計畫	- 是否存在僱傭童工或強迫勞動 - 是否存在歧視行為，如性別、種族歧視，同工不同酬等	- 是否存在不正當競爭，如賄賂、壟斷、惡性競爭行為等 - 是否在政府部門、媒體機構受到當地居民的投訴

供應商管理流程



鼎固每年對商場及辦公樓之物業管理、設備維護等提供服務之供應商（以下簡稱服務類供應商）合約之履行進行評鑑，由採購部彙總上一年度供應商服務的日常評估、履約評估得分，綜合評定年度供應商合約履行的總評分。根據得分結果，將供應商服務劃分為四個等級（請參考下表）：針對優秀（A級）服務的供應商，可在本公司有新項目時，優先取得合作機會；優秀（A級）和合格（B級）服務的供應商可參加本公司舉辦各項培訓和交流活動，公司並規劃頒發榮譽證書給年終總評得分第一名、第二名供應商以表彰其作為。2025年鼎固服務類供應商未有違反環境及社會相關法規之情事，且其提供的服務經鼎固日常及履約評鑑，50%被評鑑為優秀（A級），未有供應商服務被評鑑為不符合公司標準的C及D級。

2025供應商合約評鑑結果^{註1}

級別 **A** 優秀 | 合約數 **61** 佔比 **50%**

級別 **B** 合格 | 合約數 **62** 佔比 **50%**

級別 **C** 可試用 | 合約數 **0** 佔比 **0%**

級別 **D** 不合格 | 合約數 **0** 佔比 **0%**

註1：供應商數據2025年度年報之差異以報告書最新資訊為主

● 供應商風險識別與管理

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

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

風險識別	管控措施與防範機制
揚塵、崩塌風險 土方施工、設備拆除等施工過程中產生揚塵、崩塌及路面碎土對周邊造成影響	☑ 要求總承包商嚴格依照施工組織設計粉塵控制措施執行 ☑ 要求總承包商安排專人清潔車輛、臨時道路及市政道路 ☑ 要求總承包商做好地質勘探工作，做好開挖前的加固工作
高空墜落 高處施工過程中操作不慎導致人員或吊掛等物品從高處墜落的風險	☑ 要求總承包商加強現場安全防護措施建設，安全防護用品使用到位 ☑ 要求總承包商嚴格遵守《建築施工高處作業安全技術規程》及相應施工規範，加強施工人員的安全教育，提高施工人員的安全意識
挢本崩塌風險 模板因為支撐力不足、跑模、下沉、排架坍塌、模板結構不符合要求等原因發生模板崩塌的風險	☑ 要求總承包商的模板支撐作業嚴格按照規範及專項施工方案搭設，並使用檢驗合格材料 ☑ 加強監督檢查，編制應急預案
噪音影響風險 施工噪音對商戶或居民的影響	☑ 要求總承包商儘量避開人流高峰期作業，且做好施工圍擋措施，減少噪音的影響

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

● 在地採購

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

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



由於產業性質，鼎固絕大部分的採購皆為與工程承包商進行合作，因此以工程承包商來計算當地採購的比例。2025年本公司的在地採購金額占比達96.25%，未來將持續支持在地企業落實公司的在地採購信念。

單位: 新台幣元

2025總訂單金額	2025外地供應商 訂單金額	外地占比	本地占比
620,793,829	24,160,355	3.75%	96.25%



4.4 一份暖心的服務

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

重大主題名稱	客戶關係與客戶隱私
對組織的意義及重大性	良好的客戶關係可以提升客戶忠誠度和認可度，建立口碑及良好聲譽，為後續經營帶來更多機會；謹慎處理客戶隱私是公司的法律及道德責任，嚴守隱私保護法規及政策，避免因隱私洩露而產生法律風險
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：良好的客戶服務、售後服務和客戶關懷，可帶來高客戶滿意度，進行增加客戶的品牌忠誠度與黏著度，進而對公司長期的營收及利潤產生穩定的貢獻；完善的隱私保護制度，能夠增加客戶及消費者對公司的信心 - 潛在負面衝擊：客戶服務品質不佳造成客戶信任度降低，進而造成客戶流失、影響公司品牌形象及銷售減少；資訊洩露、失竊或遺失客戶資料，違反個資相關法規，將使公司面臨罰款和訴訟風險
管理策略	- 鼎固建立暢達的客戶溝通管道，定期統計服務滿意度。我們積極與商家配合，提供貼合社區需求的服務，相關建設營運工作皆緊繞客戶需求，同時持續關注市場上潛在機會。我們針對不同的客戶群建立了相應的客戶交流、申訴處理機制和管道 - 鼎固遵循相關法律及法規，對商業機密和客戶資訊予以安全妥善保存，保障數據與客戶資訊的安全性。鼎固後臺辦公系統的伺服器架設在企業內部，並由專人維護，嚴格控制存取權限，設置多重DLP防護，確保客戶資訊不被洩露，保護在線數據與資訊的安全

管理方針	
政策/承諾	顧客隱私保護政策
目標	- 打造令顧客滿意、賓至如歸的消費體驗，以及高品質的舒適空間 - 無發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要數據之情事
資源	樓管、客服、商場、資訊部
目標達成狀況	2025年上海日月光中心的綜合滿意度為98.42%，其中營運管理滿意度達100%；嘉定日月光中心的綜合滿意度為98.03%，其中營運管理滿意度達99.80% 2025年本集團無收到關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情事
行動計畫	- 透過各管道培訓，養成一線服務員工高素質的服務語言及技巧，解決顧客和商戶各種要求 - 在商管系統、合約管理系統和SAP系統實施權限管理以保護客戶重要數據
申訴機制	上海日月光中心1樓服務台及B1F客服辦公室、嘉定日月光3樓服務台及2樓營業辦公室公司官網、客服電話、上海市消費者維權聯絡點、投訴信箱：hotline@sinohorizon.cn
評量機制	- 定期對商戶和消費者進行滿意度調查 - 定期檢視公司客戶隱私資訊投訴的狀況及數據外洩之情事

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係

● 優質顧客服務體驗

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

 商戶服務	- 顧客及商戶透過電話、微信或至服務中心進行各類問題的反映及投訴 - 搭建在線溝通系統，未來商戶可在線進行各類通知的查閱、水電費查詢及繳納，押金退還等操作
 消費者服務	- 設置無障礙廁所、無障礙通道及育嬰室，增設失物招領、免費借用輪椅及嬰兒推車、急救箱藥品、針線盒與地圖查閱等服務 - 重新調整了指引的規範和布局，力求做到無死角全覆蓋，使顧客更便捷尋找所需
 住戶服務	- 社區配套服務設施齊全 - 鼎固位於嘉定區的建案透過豐富的植物種類組合與景觀設計進行綠化，為住戶提供賞心悅目的居住環境 - 配備專業的物業工程維修、保安和清潔團隊，保障商場及住宅大樓安全、設備正常運行 - 遵循物業及設施管理的國際標準，積極運用新技術提升物業管理水平，確保住戶稱心滿意

商場管理機制

管理項目	管理流程	後續結果及追蹤機制
日常商戶管理	- 商戶進場時，取得「裝修手冊」和「商戶管理手冊」，並學習理解手冊相關管理內容 - 樓管及管理人員每日不間斷巡場，並與商戶口頭溝通及每周不定時保持與租戶公司電話聯絡，如發現有違規情況或是問題會給予及時指正及進行勸阻，並依據手冊管理內容視情節重大與否開具整改單、罰單處罰	- 每日與財務部核對罰款繳納情況 - 不定時巡場及電聯商戶進行日常溝通
環境衛生管理	- 樓管及管理人員每日不定時巡場發現環境衛生問題及時聯繫租戶及保潔人員整改 - 嚴格要求各商戶持證合法經營，證照不齊不得開業	- 每日不定時巡場登記記錄違規事宜並於次日跟進整改情況 - 常態化要求各商戶持證經營，過期續辦跟進
公共區域管理	樓管、及管理人員每日巡樓時檢查照明、會產生安全隱患的地方，將這些轉報給物業讓其儘快維修，如問題嚴重的，則暫停該區域的使用，讓保全用一米線圍起，避免非相關人員誤闖	- 隔日與物業溝通維修進度 - 回訪目標是否已進行修繕，如無則進行二次報修，持續追蹤結果
商戶客訴處理	- 商戶至營運物業窗口報修 - 商戶電話報修，樓管及客服人員接電後開具維修單 - 商戶發公函提出要求 - 營運部每日匯總商戶投訴內容並跟進結果	- 每日追蹤物業對於報修項目的修繕進度 - 每日回訪商戶告知修理進度並安撫 - 商戶公函要求按內容轉各相關部門後跟進回覆結果
消費者申訴處理	- 消費者至總服務台提出要求，由客服人員按內容聯繫各層樓管及相關部門處理 - 消費者至營運窗口提出要求，由客服人員按內容聯繫各層樓管及相關部門處理	- 由樓管帶至商戶處協調現場解決 - 如因商戶自身原因導致無法於現場解決問題，建議消費者透過第三方途徑協調解決

● 意見回饋與聆聽

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

在線社交平臺



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

線下溝通



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

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

2025年上海日月光中心商場共收到商戶投訴163起，所有投訴均獲得妥善處理，具體數量、申訴內容及因應措施如下：

商戶申訴案件類別	主要申訴內容	本年度申訴案件總數量	平均處理所需時間	後續相應的防範措施
公共環境衛生	- 噪音 - 空調溫度	42	36小時	報物業工程查看，營運安撫商戶及顧客
商鋪環境衛生	公共區域異味	33	2小時	報物業工程查看，營運安撫商戶
商鋪硬體設施設備	- 日月光內地鐵站標識不清 - 車庫新刷油漆未貼警示標誌 - 漏水 - 公共區域照明	86	12小時	報物業工程查看，營運安撫商戶及顧客
其 他	其他申訴內容	2	2小時	營運部牽頭，投訴內容涉及的相關部門配合

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

● 租戶滿意度調查

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

2025年上海日月光中心的綜合滿意度為98.42%，其中營運管理達100%的滿意度；嘉定日月光中心的綜合滿意度為98.03%，其中營運管理滿意度達到99.80%。我們將維持住戶滿意面向的品質，並虛心接受意見，討論改善方案及持續追蹤執行狀況。未來我們將根據商場需要「養」的理念，穩步提升鼎固上海及嘉定日月光中心的物業和推廣服務水準，貼合社區需求，為客戶管理注入創新的能量。

營運據點	滿意度調查面向					綜合滿意度
	營運管理	物業服務	物業保安	物業保潔	推廣服務	
上海日月光中心	100%	99.04%	98.35%	97.89%	96.81%	98.42%
嘉定日月光中心	99.80%	98.51%	98.15%	96.69%	97.02%	98.03%

● 顧客隱私保護

鼎固高度重視客戶隱私，針對現有流程、安全管制和資訊安全設備等進行嚴密防護和持續管理。我們絕不揭露客戶的個人機密資料，除非經過客戶合法同意或根據其他主管機關合法正式的程序要求。涉密和涉及私人資訊的數據僅限於項目負責人員使用，非相關人員無權存取。同時，鼎固為第一線服務員工提供隱私保護培訓，並推動全員資訊安全培訓，公司人均參與相關活動1小時，另針對資安人員提供專業技能培訓，共計參加線上教育訓練35小時，提升員工對隱私保護議題的認知。截至2025

2025年，鼎固未接獲任何關於洩漏客戶隱私資訊的投訴，也未發生任何侵犯顧客隱私或遺漏重要資料等情況。

適用範圍：本政策適用於公司全體業務流程中涉及客戶個人資料之蒐集、處理、利用及保護等相關作業，包含系統探查、評估及監控等個人資料管理流程

負責部門：資訊部（負責政策制定與執行監管）

個人資料管理流程



資訊管理機制



和諧

Harmony

攜手共進

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

章節亮點

- 2025年鼎固上海日月光中心持續多元具創意的活動企劃，與社區共好，重視提升社會文化價值。全年共計完成活動84場，全年活動累計參與人數約12,200人，將商業活動與社區共榮結合，有效提升社區參與度



鼎固秉持「取之於社會·用之於社會」的理念，以鼎固商場為出發點，積極推動在地社區營造，以落實企業社會責任。2025年持續規劃多元的在地關係經營與傳統文化推廣活動，善用自身影響力，希望藉由實際行動，帶給社會積極正面的能量。我們聚焦於「社區共榮發展」，目標為實現社會進步及經濟成長繁榮的永續願景，透過各式專案發起，與社會良性溝通，深化企業與大眾的連結，打造永續城市發展基石。

5.1 文化推廣與社區共好

鼎固以上海日月光中心為核心營運據點，並延伸至周邊打浦橋地區及黃浦區鄰里生活圈，涵蓋在地居民、消費者、商戶及活動參與族群，作為主要影響與互動之社區範疇。鼎固上海日月光中心為結合商辦、住宅、商場的指標性場域，呼應聯合國的17項SDGs永續目標中的第三項「提升健康與生活福祉」及第十一項「促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性」。

透過對該區域社會趨勢及在地需求之觀察，鼎固辨識出多項關鍵社區議題，包括都市環境中公共交流場域相對不足、居民互動連結有待強化；流浪動物議題及寵物友善意識興起；傳統文化與非物質文化遺產面臨傳承挑戰；以及年輕族群與親子家庭對多元休閒與文化參與之需求提升等。上述議題同時構成公司投入資源與發揮營運據點影響力之重要機會。

基於前述風險與機會評估結果，以及為發揮營業據點對在地社區之正向影響力，鼎固在2025年持續以上海日月光中心為核心，規劃並推展多元社區參與活動，包括辦理寵物領養推廣活動、節慶結合非遺文化之主題活動、戶外公共文化展演、親子互動社群活動，以及與在地政府合作推動綠色交通及智慧城市等相關計畫，藉以回應在地社區需求，並與社會居民共同創造整體生活福祉。

在實施成效方面，2025年度共辦理各類社區活動計84場，涵蓋親子社群活動8場、節慶非遺文化主題活動約10場、戶外及巡遊活動約4場、寵物友好與領養活動約4場、政府合作活動約8場，以及常態商業促銷與社區互動活動約50場，全年活動累計參與人數約12,200人。透過上述多元行動，鼎固有效促進在地社區交流、文化參與及生活品質提升，持續擴大營運據點之社會影響力。

● 貼近青年關注趨勢、寵物友好

2025年第四季度，鼎固洞悉寵物友好已成為上海年輕人追求時髦生活的新趨勢，策劃並開展「向前沖領養日」活動旨在以寵物愛心領養的形式，幫助流浪動物找到家庭。該活動吸引了打浦橋地區大量愛好寵物的愛心居民前來現場參與，人氣高漲，熱鬧非凡，將「寵物友好」、「綠色可持續」、「運動生活」理念傳遞給消費者。



「向前沖領養日」寵物友好主題活動

● 弘揚傳統文化

2025中秋節檔期，上海日月光中心圍繞熱門非物質文化遺產開展了「日耀華誕月映佳節」系列活動。月滿中秋，商場攜手非遺傳承人，共同打造「非遺雅集·皮影戲月」主題活動，邀請居民近距離感受傳統技藝之美。國慶佳節，「共慶華年·賦此時」系列活動在場內熱情上演，歡聲笑語回蕩於每一個角落，將家國情懷融入日常生活的煙火氣中。



「非遺雅集·皮影戲月」中秋活動

● 戶外佳節燈會

與此同時，「汪滿田非遺魚燈巡遊」驚豔亮相——身著漢服的巡遊隊伍穿行於廣場之間，流光溢彩的魚燈將夜晚點亮，帶領市民穿越古代燈會，重溫千年民俗之美。一輪明月照九州，萬家燈火慶團圓，現場人氣高漲，歡聚氛圍濃郁。



戶外佳節燈會活動照片

● 重視親子互動

除了每個季度的主題活動之外，鼎固還在2025下半年引入了親子社群活動，透過專業機構招募親子顧客來到上海日月光中心，以豐富的表演、手工、互動活動服務現有的場內客群，同時對外吸收更多親子家庭培養到日月光的消費習慣。2025年共計落地8場親子活動，平均每場親子社群活動吸引150人到場。



親子社群活動照片



親子社群活動照片



● 配合在地城市文化發展規劃相關活動

2025年鼎固上海日月光中心主動與在地主管機關、黃浦區人民政府台灣事務辦公室等機構合作，引入如：黃浦市民綠色騎行體驗、特斯拉-賽博越野旅行車等活動、兩岸青年聘職通車黃浦站，及健康養寵智慧城市主題活動等，同時強化與在地政府的合作關係。



城市文化活動照片

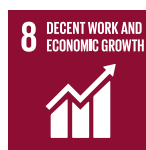
人才 Talent

重視多元培育

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

章節亮點

- 2025年度招聘達成率100%
- 2025年鼎固全年整體受考核比率為90.60%；若以性別區分，全集團男性員工與女性員工接受考核的比率皆超過85%；若以職級劃分，全集團主管人員及非主管人員受考核比率均超過85%
- 2025年鼎固上海及重慶地區之育嬰假復職率皆達100%
- 2025年鼎固全年無發生職業災害事件，連續維持零事故紀錄





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



6.1 人才吸引與留任

重大主題名稱	人才吸引與留任
對組織的意義及重大性	鼎固相信，建立開放、透明而良好的企業文化是永續人才養成的基石。我們承諾遵守國際人權標準，確保薪酬、福利、員工溝通等多項機制明確而暢通，使員工感受到被尊重，並進一步吸引更多優秀人才加入鼎固
管理方針	
 實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：穩固的勞雇關係可提高員工對公司的認同感以及參與度，員工感受到公司重視他們的權益及福利，也能使員工滿意度及忠誠度提升，進而增加其工作效率，促使人才留任公司長遠發展 - 潛在負面衝擊：勞雇雙方若無暢通的溝通管道、未能及時注意員工身心健康狀態、忽視員工權益，可能導致高離職率，影響公司營運穩定性及生產效率，負面消息也可能使公司聲譽受損
 管理策略	鼎固透過三大策略塑造友善職場，分別為生活友善、工作友善、對待友善。生活面向，提供豐富的資源協助員工保持工作與生活的平衡；工作面向，確保員工獲得公平且合理的薪酬福利；對待面向，營造組織內部多元共融的文化
政策/承諾	鼎固建立之《招聘管理辦法》、《績效考核管理辦法》
目標	組織架構設置滿足公司業務發展需要，人員配置符合業務需求以及支援公司中期發展要求
 資源	- 人力資源部培訓組、相關外部培訓機構、員工自組社團 - 人力資源根據年資、職位、職務等規劃適當的培訓課程，並與外部機構合作設計專業進修內容。提供資源供員工規劃自主性社團，益於身心健康發展及跨部門互動，增進內部向心力

管理方針	
 目標達成狀況	2025年度招聘達成率100% (上海)2025年度招聘達成率100% (重慶)2025年度招聘達成率100%
 行動計畫	- 定期根據公司業務情況審視組織架構情況 - 根據業務需求開展人才盤點工作 - 根據盤點結果進行人員的調整和培訓工作 - 根據績效考核結果進行員工的獎懲與晉升
申訴機制	權責單位：人力資源部 電話：021-64332999
評量機制	公司年度績效考核結果評估

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係



● 勞工指標

截止至2025年底，鼎固員工總計242名，100%員工為全職員工。此外，鼎固2025年招聘17名新進員工，新進員工比例達7.02%；離職員工比例則為15.29%。相較前一年度，上海地區離職率略有上升，主要係受員工個人職涯規劃考量，以及部分開發專案陸續完工等因素影響，導致人員流動性相對提高。

鼎固經常使用之非員工工作者包含清潔、保安、物業等委外人員，2025年上海地區非員工工作者449人，重慶地區非員工工作者32人，台灣地區非員工工作者44人，因承包商派遣人員為輪班制度，因此人數較鼎固員工多。

在高齡員工管理方面，鼎固持續關注勞動力結構變化及高齡化趨勢，並逐步建立高齡友善之人力資源管理措施。針對高齡員工涉及特種作業之職務，公司提供相關崗位證照之培訓、複證及測驗補貼，協助員工持續符合專業資格要求，並確保作業安全與專業能力之維持。同時，鼎固亦建立高齡退休人員返聘評估機制，依據其專業能力、健康狀況及業務需求進行審慎評估，適度延續其職涯發展與經驗傳承。

歷年員工雇用狀況-依地區區分

年 度	類 別	正 職	臨 時	無時數保證	合 計
2023	上 海	237	-	-	237
	重 慶	22	-	-	22
	合 計	259	-	-	259
2024	上 海	230	-	-	230
	重 慶	22	-	-	22
	台 北	8	-	-	8
	合 計	260	-	-	260
2025	上 海	214	-	-	214
	重 慶	20	-	-	20
	台 北	8	-	-	8
	合 計	242	-	-	242

歷年員工雇用狀況-依性別區分

年 度	項 目	類 別	男 性	女 性	合 計
2023	勞雇類型	全職	119	118	237
		兼職	13	9	22
	勞雇合約	全職	119	118	237
		兼職	-	-	-
		無時數保證	-	-	-
	合 計		132	127	259
2024	勞雇類型	全職	128	132	260
		兼職	-	-	-
	勞雇合約	全職	128	132	260
		兼職	-	-	-
		無時數保證	-	-	-
	合 計		128	132	260
2025	勞雇類型	全職	117	125	242
		兼職	-	-	-
	勞雇合約	全職	117	125	242
		兼職	-	-	-
		無時數保證	-	-	-
	合 計		117	125	242

註1：2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室人數，但不溯及既往

鼎固歷年新進及流動人數

年度	類別	新進人員					離職人員				
		男	女	新進總數	該類別比例	新進率	男	女	離職總數	該類別比例	離職率
2023	30歲以下	4	7	11	18.33%	23.17%	5	7	12	12.77%	36.29%
	30-50歲	26	21	47	78.33%		42	30	72	76.60%	
	50歲以上	2	0	2	3.34%		10	0	10	10.64%	
2024	30歲以下	0	2	2	6.90%	11.15%	1	4	5	14.71%	13.08%
	30-50歲	13	12	25	86.21%		12	10	22	64.71%	
	50歲以上	2	0	2	6.90%		6	1	7	20.59%	
2025	30歲以下	0	2	2	11.80%	7.02%	0	0	0	0%	15.29%
	30-50歲	9	5	14	82.40%		18	15	33	89.20%	
	50歲以上	1	0	1	5.90%		4	0	4	10.80%	

註

1. 新進員工之比例=2025年新進員工人數/2025年底總員工人數

2. 離職員工之比例=2025年離職員工人數/2025年底總員工人數

● 人權保障

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

國家法規 + 國際勞動原則

鼎固人力資源管理體系

● 人權政策

鼎固認同並支持《聯合國世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》第一與第二條原則、《聯合國企業與人權指導原則》之保護、尊重及補救三原則、國際勞工組織《工作基本原則與權利宣言》之國際人權規範，據此訂有「鼎固控股人權政策」，內容包含重視多元公平職場、提供安全健康工作環境、落實工時限度及薪資保障等人權議題。人權政策之適用範圍涵蓋鼎固全體員工及合作夥伴，並由各部門主管及人力資源部共同負責推動與落實，以確保相關制度與措施於日常營運中有效執行。鼎固承諾尊重勞工權益，包含確保職場環境安全與健康，使所有員工皆有透明而公平的發展及培育機會，落實職場的性別平權，以建立一個多元包容、無歧視騷擾、工作機會均等的友善職場為目標。

人權政策之落實

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

- **宣導與教育訓練：**本公司對內、對外持續宣導鼎固的人權政策，並對公司內部決策者與管理者、員工，及供應商/承攬商進行人權教育訓練，以帶動並提升對人權議題的關心及重視。此外，鼎固將人權承諾教育訓練納入入職訓練，針對人權相關議題如性騷擾防治、勞動人權、工作培訓與升遷等勞動權益，以期落實保障職場人權，每年辦理相關課程，2025年上海共14人次完成教育訓練。
- **人權盡職調查與回饋機制：**本公司已建立人權盡職調查流程並定期執行，透過檢視公司營運活動，辨識可能涉及之人權風險，並針對識別出之重大議題進行影響評估。如於人權盡職調查發現有人權風險、潛在影響或違反人權事宜，會分別對之採取減緩措施或補救措施。鼎固透過人權盡職調查所評估及鑑別出的人權風險、潛在影響或違反人權事件，以及人權治理工作的實施成效，將定期討論與人權政策、人權管理規章或程序，促進人權保障工作之執行更加完善。

2025年度鼎固人權盡職調查範圍為員工，針對公司辨識出之主要人權議題性騷擾防治與勞動人權進行現況了解與確認，經評估未發現違反人權之事宜。

人權議題申訴與補救機制

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

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

鼎固就侵犯人權之申訴、通報或投訴事件將依程序規定展開調查。一旦調查結果顯示確實有違反人權保障情形，本公司將懲處加害人、對被害人進行合適輔導，同時在政策及程序上採取必要改善措施以防範未來發生同樣情形，且提供權利受侵害者有效之救濟或補償。鼎固承諾保護提出申訴、通報或投訴者之個人資料或隱私，避免其遭受報復或不公平之對待。

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

職場多元與性別平等

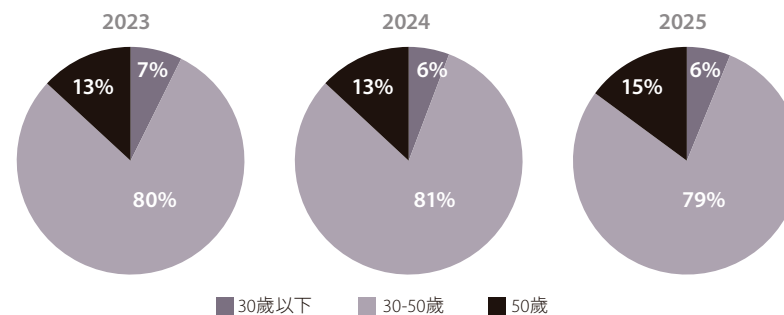
職場性別平等多元共融對企業具有重要意義，除了能夠體現企業的社會責任和價值觀外，也有助於提升工作滿意度並吸引更多人才加入公司。鼎固確保員工在組織內擁有平等的發展機會，建構一個機會均等、有尊嚴、安全、平等、免於歧視與騷擾之工作環境，兼具多樣性與包容性的職場，得以展現不同的聲音、思維與創意。

鼎固在招募制度中，嚴禁性別限制（特殊職務除外），以面試者與職缺匹配度為判斷標準，同時積極配合當地政府對身心障礙者的鼓勵就業政策，2025年，鼎固員工性別比例為0.94:1。同時，鼎固致力於實現員工背景和族群多元化的追求，本年度我們聘用身心障礙員工共2人，並聘用少數族群的員工共5人。所有員工按職級分類，共有主管81人，非主管161人，其中主管職中男性有49人，女性有32人，女性主管比例約13.22%（以全體員工人數為分母）。以學歷分類，高中以下學歷比例約10.74%，本科及專科學歷約83.88%，具碩士級以上學歷5.37%。

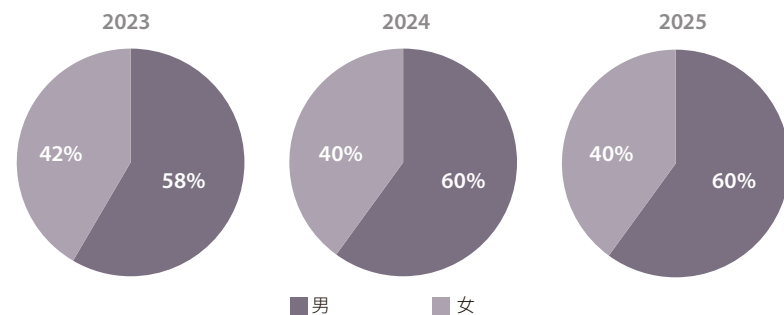
員工多元化狀況

年度	2023		2024		2025	
聘用類型	身心障礙	少數族群	身心障礙	少數族群	身心障礙	少數族群
男	1	2	2	3	2	3
女	1	1	0	2	0	2
合計	2	3	2	5	2	5

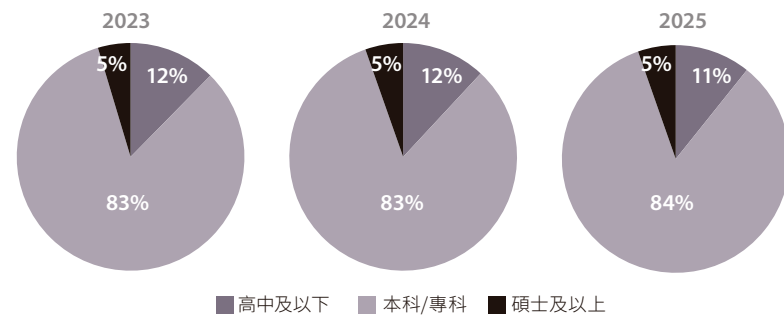
年齡結構



職級結構



學歷結構



● 薪酬制度

鼎固提供具競爭力的薪酬，確保能吸引並留住優秀人才。我們的薪酬結構包括固定工資、彈性福利、獎金以及加班費等。固定工資部分，我們遵循地方政府的相關規定，並參照公司與員工的約定標準來執行；彈性福利部份則包含法定福利項目及公司為員工提供的其他補充福利項目；獎金部分，我們根據公司的經營狀況、員工的績效考核成績和貢獻度來決定發放額度，2025年本公司係為虧損，故未提撥員工酬勞。此外，公司每年進行年度薪酬回顧，以評估個人和組織的績效，及其在人力市場中的競爭力，從而提供並調整員工的薪酬水準，以保持公司的市場競爭力。

性別薪酬平等

薪酬平等是建立一個公平正義的組織的基石，鼎固透過定期的薪酬審查和分析，確保員工在同等工作貢獻下獲得公平且平等的薪酬待遇，除了營造具競爭力的職場環境外，也促進性別平等及多元化。2025年，鼎固在上海的男性標準起薪與當地最低工資比為1.55，女性則為1.5；重慶地區男性標準起薪與當地最低工資比為2.46，女性則為2.5，台北地區男性標準起薪與當地最低工資比為4.19，女性則為3.16。

員工的標準起薪與當地最低工資比率

年 度	地 區	男 性	女 性
2023	上 海	1.86	1.52
	重 慶	2.76	2.67
2024	上 海	2.23	1.52
	重 慶	2.58	2.37
	台 北	3.64	1.57
2025	上 海	1.55	1.5
	重 慶	2.46	2.5
	台 北	4.19	3.16

註：2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室資訊，但不溯及既往

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

上海地區主管及非主管職的男女薪資比率（基本薪資及獎酬）

年 度	類 別	基本薪資	基本薪資及獎酬
2023	主管	1.21	1.28
	非主管	1.04	1.14
2024	主管	1.29	1.32
	非主管	0.94	0.97
2025	主管	1.18	1.51
	非主管	0.87	0.91

註

1. 男女薪資比率=男性平均薪資/女性平均薪資

2. 2023~2025年因重慶及台北據點進行組織改組，故僅揭露上海地區數據

● 員工福利

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

我們的福利	
法定福利	五險一金（養老、醫療、失業、工傷、生育保險、住房公積金）（註）
	法定節假日、帶薪年假、婚假、產假及陪產假、哺乳假、喪假、病假、事假等
額外福利	補助：教育訓練進修補助
	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、生育寶寶禮金、生日禮券等）；辦公室免費咖啡吧、節日禮券、商場折扣等

註：關於鼎固之退休制度與實施狀況，請詳2025年年報p.40

鼎固致力於提供友善婚育及家庭照顧之職場環境，給予員工優於法令之福利措施，以支持員工於不同人生階段之需求。在婚育支持方面，公司提供結婚禮金、生育寶寶禮金及相關補助，減輕員工家庭經濟負擔，並透過多元福利制度強化員工對企業之認同感與歸屬感。2025年度共有3名同仁獲得生育寶寶禮金，禮金金額共計新台幣7,194元。

在育兒及家庭照顧支持措施上，鼎固除依法提供各項假別保障外，亦著重於營造友善職場環境。公司於辦公區域設置休息空間，優先提供孕期及哺乳期員工使用，以支持員工於懷孕、生產及育兒期間之身心需求，提升其工作與家庭平衡之可行性。

育嬰假

2025年度上海地區有3位男性及0位女性員工申請育嬰假，其中3位於當年度應複職且實際複職，複職率為100%；重慶地區有4位女性員工和2位男性員工申請育嬰假，該6名員工皆於當年度應複職且實際複職，復職率為100%。台灣地區未有員工申請育嬰假。

鼎固育嬰假使用狀況

分 類	男	女	合 計
享有育嬰假員工數	5	4	9
於當年度實際使用育嬰留停員工數	5	4	9
當年度應復職員工數	5	4	9
當年度實際復職員工數	5	4	9
復職率 (%)	100%	100%	100%
於前年度實際復職員工數	3	2	5
於前年度復職後12個月仍在職的員工數	3	1	4
留任率 (%)	100%	50%	80%

註：

1. 復職率計算=(當年度實際復職員工數/當年度應復職員工數)x100

2. 留任率計算=(前年度復職後12個月仍在職的員工數/前年度實際復職員工數)x100

● 員工退休制度

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。



● 員工溝通

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

線上溝通管道



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

線下溝通管道



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

6.2 人才培育及發展

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

重大主題名稱	人才培育
對組織的意義及重大性	人才是企業永續發展的核心資產。完善的培育制度能提升員工專業能力與留任率，強化組織競爭力，並確保關鍵職位的人才傳承，降低人才斷層風險
管理方針	
 實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊： - 提升員工專業技能與工作效能，強化整體組織績效 - 增加員工職涯發展機會，提高工作滿意度與留任率 - 培育關鍵人才，確保核心業務的穩定傳承 - 潛在負面衝擊： - 培訓資源投入若無系統化規劃，可能造成成本浪費 - 人才培育後若未能提供對應晉升機會，恐提高離職率
管理策略	建立年度訓練需求調查機制，依職能缺口規劃課程
政策/承諾	鼎固建立之《培訓管理辦法》

管理方針	
目 標	協助員工追求自我及職涯成長，激發正面創造力，充分發揮組織合作效能
資 源	人力資源部專責推動
 目標達成狀況	2025年度人均培訓時數3.82小時 (上海)2025年度人均培訓時數3.34小時 (重慶)2025年度人均培訓時數52.67小時
行動計畫	完成訓練需求調查與年度課程規劃
申訴機制	權責單位：人力資源部 電話：021-64332999
評量機制	公司年度績效考核結果評估

*此重大主題本年度無實際發生涉及負面衝擊的活動或商業關係



● 員工教育訓練

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

鼎固的培訓方式多元並行，包含現場培訓、線上學習、專業認證、跨部門項目等，滿足不同同仁的學習風格和需求。最重要的是，我們倡導持續學習的文化，鼓勵同仁主動追求新知識和學習技能，透過豐富的課程資源以及日常工作中組織的內部分享及交流，激勵員工保持進取心和求知慾，帶動企業創新發展。

2025年，鼎固上海及重慶共有306人次參加各類教育訓練，教育訓練總時數達1,170.09小時，教育訓練總投入金額為新台幣56,533元。以地區劃分，上海地區共有303人次參與培訓，時數達1,012.09小時，教育訓練經費為新台幣43,009元；重慶地區共有3人次參與培訓，時數達158小時，教育訓練經費為新台幣13,524元。以訓練類型劃分，鼎固上海及重慶新進人員訓練共計53.50小時，管理能力教育訓練共計404.86小時，專業訓練及其他教育訓練共計711.73小時。

2025年員工訓練總時數統計

時數	性別		職務		合計
	男性	女性	主管	非主管	
總受訓時數(小時)	450.31	719.78	574.30	595.79	1,170.09
總人次(人)	147	159	179	127	306
每人平均時數	3.06	4.53	3.21	4.69	3.82

培訓類別	培訓意義	培訓對象	培訓內容	重慶時數	上海時數	時數總計
新進員工入職培訓	透過企業文化、公司規章制度、企業社會責任建設等方面的培訓，幫助新進員工更快更好地融入鼎固，適應在鼎固的工作與生活	所有新員工	包括企業文化、公司規章制度、財務與資訊制度以及企業社會責任等相關說明和規範制度	8	45.5	53.5
管理能力教育訓練	提升各層級管理人員之管理技巧，增進組織縱向及橫向溝通效率	全體員工	包括與領導力、決策力、團隊建設相關的管理能力培訓	0	404.86	404.86
專業在職教育訓練	透過各部門的專業能力訓練，提高員工的業務能力及所屬部門的管理營運效率	不同職業階段的各部門員工	包括業務相關的專業能力訓練課程	150	531.23	681.23
其他教育訓練	提高員工自主學習能力，為本集團多元化人才建設做更好的儲備	全體員工	包括為人權教育、安全健康培訓及管理能力教育訓練，並鼓勵員工組建學習小組，加強內部知識交流與精進	0	30.50	30.50

● 員工晉升與發展

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

2025年，鼎固上海地區實際受考核人數為184人；重慶地區實際受考核人數為20人；台北地區實際受考核人數為8人，全年整體受考核比率為90.60%。若以性別區分，全集團男性員工與女性員工接受考核的比率皆超過85%；若以職級劃分，全集團主管人員及非主管人員受考核比率均超過85%。未來鼎固將繼續優化績效管理，以提高組織及員工的績效能力為目標，達成組織策略目標。



績效考核統計

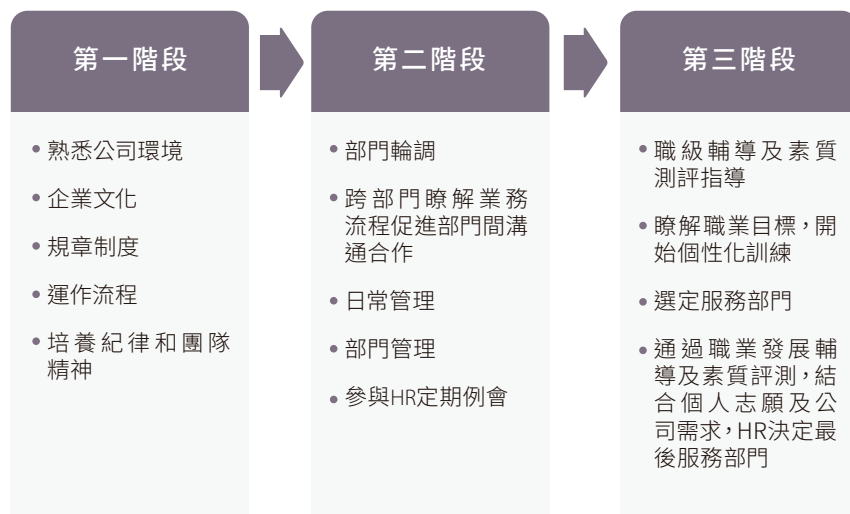
年 度	地 區	類 別	項 目	受考核人數	總人數	受考核比率
2023	上 海	性 別	男性	104	117	88.89%
			女性	110	118	93.22%
		職 務	主管	68	80	85.00%
			非主管	146	155	94.19%
	重 慶	性 別	男性	10	13	76.92%
			女性	10	10	100.00%
2024	上 海	性 別	男性	102	110	92.73%
			女性	110	118	93.22%
		職 務	主管	70	79	88.61%
			非主管	142	149	95.30%
	重 慶	性 別	男性	12	13	92.31%
			女性	8	9	88.89%
		職 務	主管	7	7	100.00%
			非主管	13	15	86.67%
	台 北	性 別	男性	3	3	100.00%
			女性	5	5	100.00%
		職 務	主管	4	4	100.00%
			非主管	4	4	100.00%
2025	上 海	性 別	男性	87	98	88.78%
			女性	97	108	89.81%
		職 務	主管	54	65	83.08%
			非主管	130	141	92.20%
	重 慶	性 別	男性	12	12	100.00%
			女性	8	8	100.00%
		職 務	主管	6	6	100.00%
			非主管	14	14	100.00%
	台 北	性 別	男性	3	3	100.00%
			女性	5	5	100.00%
		職 務	主管	4	4	100.00%
			非主管	4	4	100.00%

註：2024新加入統計台灣鼎固置業與台北辦公室資訊，但不溯及既往

人才儲備計畫

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

鼎固管理人才儲備計畫



6.3 安全工作與照護

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

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

重大主題名稱	職業安全衛生
對組織的意義及重大性	鼎固以確保施工現場及物業作業的安全視為職場健康安全最高指導原則，增強建築工程施工現場和物業作業的安全生產管理，並且加強監管措施並明確監管職責，以有效控制一般性事故並杜絕重大安全事故的發生，維護所有工作人員的健康和安全
管理方針	
實際與潛在的正負面衝擊	- 正面衝擊：公司有效管理職業安全衛生並提供員工及工作者健康與安全的工作環境，不僅能降低公司因工安事故帶來的法律責任及經濟損失，也能使員工滿意度提升、更專注於工作當中 - 潛在負面衝擊：若公司職業安全衛生管理不當，使員工及工作者暴露在不安全的工作環境，可能會導致其受傷甚至死亡，或因暴露在有害環境中而損及健康，導致公司產生法律責任、影響品牌聲譽
管理策略	依據《建築施工安全檢查標準》、《建築施工高處作業安全技術規範》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，鼎固從施工現場安全生產、環境保護管理系統基本要求出發，貫徹「遵守法規、責任到人、降耗防污、確保安全、動態管理、持續改進」的管理原則；遵守「安全第一，預防為主」管理方針，以符合安全生產管理系統之要求與重要性

管理方針	
政策/承諾	《建築施工安全檢查標準》、《建築施工高處作業安全技術規範》及《施工現場安全生產保證體系》
目標	制定安全管理目標，並通過對全體現場作業員工宣傳、學習，使全體人員有明確的奮鬥方向，以達到安全目標的最終實現 - 可記錄之職業傷害比率低於0.1% - 杜絕重傷、死亡、火災、設備、交通管線、食物中毒等重大事故 - 達到JGJ59-2011《建築施工安全檢查標準》合格
資源	根據《建築企業職工安全培訓教育暫定規定》要求，對不同崗位人員進行上崗最低學時培訓 - 建設單位、監理單位和承包單位：負責對工程安全管理的日常檢查，按照要求完成安全生產目標 - 安全教育和培訓責任人：專案經理負責領導安全教育和培訓主管，安全員是主管人，負責各類人員安全培訓計畫制定、組織實施及資格考核、驗證等工作
目標達成狀況	2025年可記錄之職業傷害比率0%、無發生重大事故事件
行動計畫	- 建立安全生產管理體系並建立體系檔清單 - 編制安全生產保證計畫及安全技術措施 - 管理人員和特種人員持證上崗 - 簽訂安全生產目標管理責任書 - 建立安全技術交底制度 - 建立定期安全檢查檢驗制度 - 建立安全培訓教育制度和檔案 - 制定各項安全管理制度 - 制定安全檢查措施及處罰制度
申訴機制	信箱：hotline@sinohorizon.cn；電話：021-64399177
評量機制	持續有效滿足DGJ08-903-2010標準《現場施工安全管理規範》 - 安全目標的實現情況和重大危險源和重大不利環境因素的控制 - 施工現場安全生產保證體系的自我完善機制的運行情況 - 從業人員遵紀守法和安全意識的提高情況 - 建立實施和改進施工現場安全生產保證體系的經驗和做法 - 安全目標和施工現場安全生產保證體系進行改進的要求和措施

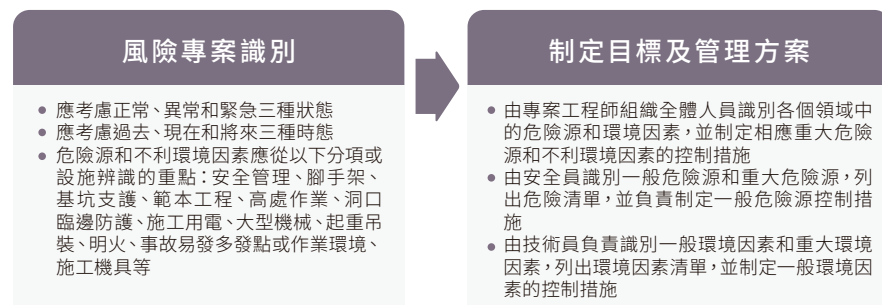
● 職業安全衛生管理系統

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

《安全管理制度》	《安全生產法》	上海市 《施工現場安全生產保證體系》 規範專案 《安全生產保證計畫》
鼎固專案人員監督建設單位、監理單位和承建單位的安全管理工作，並組織日常檢查以加強公司專案的安全生產管理。同時，強化建築工程施工現場的安全生產管理工作，確保監管措施得到實施，合理分配監管職責，從而有效地控制一般性事故，預防重大安全事故的發生	鼎固物業從業人員制定安全帽使用規範，包含選用規格、方式及注意事項，定期監督相關人員確實實施；為了防止和減少安全事故，制定保險帶使用規範；為了工作環境設備安全維護實施，制定維保商供應商監管辦法	工程總包方成立了安全生產領導小組。該領導小組的首要責任人為專案經理，負責落實現場的安全保證體系。根據《安全生產保證計畫》，安全活動由項目經理擔任管理職責，專案部管理層和其他人員則協助配合。2025年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

● 職安風險管理

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



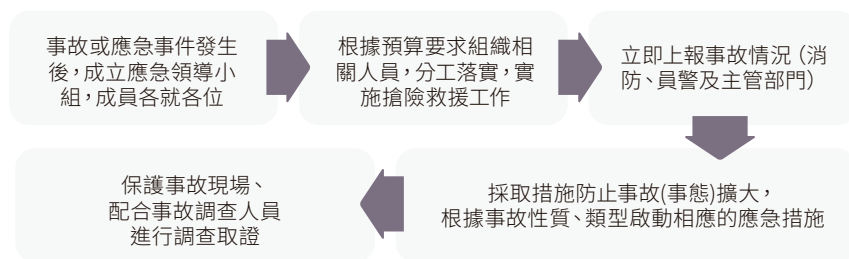
風險辨識結果

風險項目	風險內容說明	因應措施
工程施工過程風險	大型機械裝、拆過程；腳手架搭設、拆除過程；範本支撐、拆除過程；深基坑施工；塔吊、人貨梯安裝、拆除過程中存在的重大安全隱患	- 制定重大危險源的管理制度 - 編制專項施工方案 - 按規定審批專項施工方案，施工前必須完成審批 - 進行技術交底並有書面記錄和簽名 - 按方案施工，涉及驗收的專案方案編制人員應參加首次驗收
孕期女職工關護	辦公環境（室內空氣、噪音等）可能對孕期女職工健康造成不利影響	調換職位及允許居家辦公

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

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

調查職業事故流程



應急救援預案評審及糾正

- 在事故或緊急情況發生後，應組織相關人員對應急預案效果進行分析、評審，對評審中發現的問題，提出糾正和改進措施，及時調整不適宜的應急措施
- 應根據預案進行演練，對預案演練效果作出評價，必要時對預案作出修訂
- 應根據演練中設備、實施的測試情況，及時更換不適宜的設備、設施，對組織人員的不符合進行調整，確保預案的良好狀態

職業傷害統計表

期間：2025/1/1~2025/12/31		員工 ^{註1}
總經歷工時(a)(註2、3)		424,576
一般職業傷害件數(b)	說明：損工日數180天以內者	0
嚴重職業傷害件數(c)	說明：損工日數超過180天者且不含死亡件數	0
死亡件數(d)		0
可紀錄之職業傷害件數合計(b+c+d)		0
損工日數(e)		0
職業傷害所造成的死亡比率	說明：d*1,000,000/a	-
嚴重的職業傷害比率	說明：c*1,000,000/a	-
可記錄之職業傷害比率	說明：(b+c+d)*1,000,000/a；即為「失能傷害頻率」	-
損工日數比率	說明：e*1,000,000/a；即為「失能傷害嚴重率」	-

註：

1·非員工之工作者資訊通常以工作專案而非人力作為契約目標，人數統計較為不易，故未揭露其職業安全績效相關資訊

2·員工工時計算方式：截止2025/12/31上海、台北及重慶鼎固的總員工人數*2025年的每人總工時

3·每人總工時：每日正常班的工時*2025年的總工作天數（扣除每月雙休及法定節假日）

● 職安教育訓練

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

- 安全教育和培訓：安全生產領導小組根據《建築與市政施工現場安全衛生與職業健康通用規範》的要求，對相關管理人員進行安全教育培訓，增強員工安全生產意識和安全管理觀念。2025年，安全教育培訓參與人次360人，教育訓練時數共計360小時。
- 持證上工：根據中華人民共和國《安全生產法》，特種作業人員必須按照國家相關規定，經專門的安全作業培訓並取得操作資格證書，方可上工作業。2025年，上海物業電工複證參與人次共3人，教育訓練時數共計21.5小時；安全生產管理人員培訓考核合格人次1人，教育訓練時數共計44小時；其他特種設備作業人員複證參與人次1人，教育訓練時數共計6.5小時。
- 專業培訓：物業部依照《有限空間作業安全指導手冊》、《生產安全事故應急預案管理辦法》、《生產經營單位生產安全事故應急預案編制導則》規範組織職安教育訓練，訓練主題包含「有限空間作業人員能力要求及職責」、「有限空間中毒事故確認應急演練」、「員工安全意識及安全知識培訓」、「配電室安全檢查」等培訓，參與人次共計164人，課程培訓總時數34.5小時。
- 外包保安人員及非員工之工作者：根據中華人民共和國《安全生產法》規範，單位對被派遣勞動者應當進行崗位安全操作規程和安全操作技能的教育和培訓。2025年，安全全部持續使用微信培訓公眾號，每月對外包保安人員進行線上教育訓練模式；對於商場內進駐商戶進行消防安全培訓，共同維護管理並打造安全的工作環境，組織商戶培訓2場，參加人數98人，總培訓時數98小時。

員工	特種作業人員	物業部	商戶	外包保安人員
- 安全教育和培訓 - 技術培訓	物業電工複證、工業鍋爐司爐、安全管理員培訓	《汙水處理運管安全生產培訓》、《有限空間作業安全教育培訓》	消防安全培訓	- 安全操作規程和安全操作技能的教育和培訓 - 消防培訓



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

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

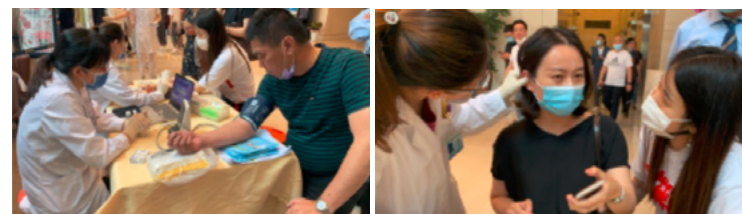
● 健康職場

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

1. 全員健康檢查

鼎固提供全體員工一年一次的免費身體健康檢查，新入職及臨時人員也享有此福利。2025年，鼎固共165人參加健康檢查，健康檢查總花費為新台幣559,863元。

年 度	地 區	參加年度健康檢查人數	體檢花費 (新台幣/元)
2025	上 海	139	401,772
	重 慶	21	66,091
	台 北	5	92,000



2. 飲用水質定期檢測

為保證員工工作環境與生活飲用水衛生安全，鼎固依據《勞工安全衛生》及《生活飲用水衛生標準》規定定期消毒清潔工作環境，每兩個月實施飲用水質檢測。2025年，監測結果均符合法令規定標準。

3. 設置職工法律援助站

鼎固設置職工法律援助站，為樓宇用人單位和勞動者、服務參與者提供指導和服務，積極打造“一體化”“一站式”勞動爭議解紛平臺，以普法宣傳活動為主線，強化勞動關係、職工服務、權益保護等方面指導。

4. 醫療專案優惠政策

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

5. 上海全體員工商業保險

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

6. 女性員工照護

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

7. 員工社團活動及休憩空間

我們提倡工作與生活的平衡，鼓勵員工組織各類文藝、體育活動，或成立以興趣為取向的內部社團。為落實「微休息」的工作理念，公司於各辦公據點規劃舒適的公共休憩空間，讓員工能在工作之餘適時調劑身心。我們希望打造一個有趣、人性化的辦公空間，讓員工調劑工作上的壓力及緊繃的情緒。



● 供應商職安管理

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

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

附錄一、外部組織參與

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

附錄二、GRI準則揭露索引表

使用聲明	鼎固已依循GRI準則報導2025/1/1-2025/12/31期間的內容
使用的GRI 1	GRI 1 基礎 2021
適用的GRI行業準則	無

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
一般揭露			
GRI 2: 一般揭露 2021	2-1 組織詳細資訊	P.17	
	2-2 組織永續報導中包含的實體	P.4	
	2-3 報導期間、頻率及聯絡人	P.4-5	
	2-4 資訊重編	-	1.2024年範疇一溫室氣體排放量計算有誤，修正為6,254公噸 2.本年度調整用水量統計範圍為鼎固自身用水量，調整2024年各營運據點用水量，總用水量修正為307.64百萬公升，用水密集度修正為0.036百萬公升/百萬營收
	2-5 外部保證/確信	P.5, P.111-112	附錄七 會計師有限確信報告、附錄八 會計師溫室氣體盤查有限確信報告
	2-6 活動、價值鏈和其他商業關係	P.17, 62	
	2-7 員工	P.77-78	
	2-8 非員工的工作者	P.77	
	2-9 治理結構及組成	P.20-21	
	2-10 最高治理單位的提名與遴選	P.21	
	2-11 最高治理單位的主席	P.21	
	2-12 最高治理單位於監督衝擊管理的角色	P.10-11	
	2-13 衝擊管理的負責人	P.10	
	2-14 最高治理單位於永續報導的角色	P.10-11	
	2-15 利益衝突	P.21	
	2-16 溝通關鍵重大事件	-	2025年未發生關鍵重大事件
	2-17 最高治理單位的群體智識	P.21	
	2-18 最高治理單位的績效評估	P.22	
	2-19 薪酬政策	P.22	
	2-20 薪酬決定流程	P.22	
	2-21 年度總薪酬比率	P.22	
	2-22 永續發展策略的聲明	P.3	

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
一般揭露			
GRI 2: 一般揭露 2021	2-23 政策承諾	P.23, 78	
	2-24 納入政策承諾	P.23-24, P.78-79	
	2-25 補救負面衝擊的程序	P.24, 79	
	2-26 尋求建議和提出疑慮的機制	P.24, 79	
	2-27 法規遵循	P.30	
	2-28 公協會的會員資格	P.93	
	2-29 利害關係人議合方針	P.13-15	
	2-30 團體協約	-	2025年無團體協約
重大主題			
GRI 3: 重大主題 2021	3-1 決定重大主題的流程	P.12	
	3-2 重大主題列表	P.12	
公司治理與誠信經營			
GRI 3: 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 19	
GRI 205: 反貪腐 2016	205-1 已進行貪腐風險評估的營運據點	-	不定期查核前項制度遵循情形，檢查及覆核內部控制制度與衡量營運效率
	205-2 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	P.23-24	
	205-3 已確認的貪腐事件及採取的行動	P.24	2025年未發生貪腐相關之事件
營運績效與發展策略			
GRI 3: 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.25	
GRI 201: 經濟績效 2016	201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值	P.26	

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
法規遵循			
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P9, 30	
GRI 2：一般揭露(2021)	2-27 法規遵循	P.30	
顧客健康與安全			
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P9, P.58-59	
GRI 416：顧客健康與安全 2016	416-1 評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	P.61	
	416-2 違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	-	
客戶關係管理與客戶隱私			
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 66	
GRI 418：客戶隱私 2016	418-1 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	P.66	2025年未發生侵犯客戶隱私或遺失客戶資料之投訴
永續產品與服務			
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 34	
能源管理			
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 39	
GRI 302：能源 2016	302-1 組織內部的能源消耗量	P.42-43	
	302-3能源密集度	P.43	
	302-4減少能源消耗	P.40-42	

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
人才吸引與留任			
GRI 3： 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 76	
GRI 401： 勞雇關係2016	401-1 新進員工和離職員工	P.77-78	
	401-2 提供給全職員工 (不包含臨時或兼職員工) 的福利	P.82	
	401-3 育嬰假	P.82	
人才培育			
GRI 3： 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 84	
GRI 404： 訓練與教育2016	404-1 每名員工每年接受訓練的平均時數	P.85	
	404-2 提升員工職能及過渡協助方案	P.85	
	404-3 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	P.86	
職業安全衛生			
GRI 3： 重大主題 2021	3-3 重大主題管理	P.9, 88	
GRI 403： 職業安全衛生 2018	403-1 職業安全衛生管理系統	P.89	
	403-2 危害辨識、風險評估及事故調查	P.89-90	
	403-3 職業健康服務	P.91-92	
	403-5 有關職業安全衛生之工作者訓練	P.90	
	403-6 工作者健康促進	P.91-92	
	403-7 預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	P.92	
	403-9 職業傷害	P.90	2025年無發生重大職業傷害事件
其他主題			
GRI 204： 採購實務 2016	204-1 來自當地供應商的採購支出比例	P.65	

GRI 準則	揭露項目	頁碼	補充說明
其他主題			
GRI 305： 排放 2016	305-1 直接(範疇一)溫室氣體排放	P.40	
	305-2 能源間接(範疇二)溫室氣體排放	P.40	
	305-4溫室氣體排放強度	P.40	
GRI 405： 員工多元化與 平等機會 2016	405-1 治理單位與員工的多元化	P.80	
	405-2 女男基本薪資和薪酬的比率	P.81	
GRI 406： 不歧視 2016	406-1 歧視事件以及組織採取的改善行動	P.78-79	
GRI 417： 行銷與標示 2016	417-1 產品和服務資訊與標示的要求	P.60	
	417-2 未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	P.60	2025年未發生違反產品與服務之資訊與標示法規之事件
	417-3 未遵循行銷傳播相關法規的事件	P.60	

附錄三、SASB永續會計準則揭露索引表

SASB準則：房屋建築商							
主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	備註說明	頁碼
土地開發及生態影響	IF-HB-160a.1	所交付位於再開發場址之(1)建地區塊及(2)房屋數量	量化	數量	-	2025年無位於再開發場址之建地區塊及房屋	-
	IF-HB-160a.2	所交付位於基線水壓力高或極高區域之(1)建地區塊及(2)房屋數量	量化	數量	-	2025年有1個建地區塊位於基線水壓力高或極高地區	P.37
	IF-HB-160a.3	與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額	量化	表達貨幣	2.4 法規遵循	完整說明請詳報告書對應章節位置	P.30
	IF-HB-160a.4	對將環境考量整合至選址、場址設計討論及場址開發與建造之流程討論	質化	不適用	3.2綠色建造－環保選址	完整說明請見報告書對應章節位置	P.37

SASB準則：房屋建築商

主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	備註說明	頁碼
氣候變遷調適	IF-HB-420a.1	位於百年洪水區之建地區塊數量	量化	數量	3.2綠色建造—環保選址	2025年共4個建地區塊位於百年洪水區	P37
	IF-HB-420a.2	對氣候變遷風險之暴險分析、系統性組合暴險的程度，以及降低風險之策略描述	量化	不適用	3.2綠色建造—環保選址	完整說明請見報告書對應章節位置	P37
勞工健康與安全	IF-HB-320a.1	(a)直接員工及(b)約聘員工之(1)總可記錄事件比率(TRIR)及(2)死亡率	量化	比率	6.3安全工作與照護—職安風險管理	完整說明請見報告書對應章節位置	P90
資源效率及設計	IF-HB-410a.1	(1)取得經認證之住宅能源效率評等之房屋數量及(2)平均評等	質化	數量，評等	3.1 綠色設計	鼎固共有 1 案建築專案取得相關綠建築認證，主要為上海日月光二期專案，已取得 LEED 金級預認證及 WELL (金級) 預認證	P34
	IF-HB-410a.2	安裝之水裝置中經用水效率標準認證之百分比	量化	百分比(%)	3.1綠色設計—建築節能節水設計	鼎固安裝之水裝置取得水效率認證比例達100%。未來將持續依循國家相關標準及節水規範，維持包標準的節水設備與用水管理措施	P35
	IF-HB-410a.3	經第三方之多屬性綠建築標準認證之房屋交付數量	量化	數量	1.1 永續發展願景—鼎固永續目標	2025年無取得綠建築標準認證之房屋交付	P9
	IF-HB-410a.4	(1) 個體應描述與其將環境考量整合至房屋設計之作法有關之風險或機會 (2) 個體應討論其衡量及溝通房屋能源效率及用水效率之績效改善之策略	質化	不適用	3.1綠色設計—建築節能節水設計 3.3 綠色營運—能源管理、水資源管理	- 鼎固將綠色建築的概念導入建築設計和運營中，可能面臨前期設計與建造成本增加、法規標準變動增加合規成本，以及市場願付價格不如預期等風險，若未能有效管理成本及施工品質，可能影響專案獲利及完工時程 - 鼎固定期盤點重大能耗設備、安裝智能電表、進行水平衡測試、制定用水定額並監控用水狀況，持續提升能源及用水效率	P35, P40-43 P44-45
新開發案之社區影響	IF-HB-410b.1	鄰近及使用基礎設施、服務及經濟中心如何影響選址及開發決策之描述	質化	不適用	4.1回到初心的設計—全面設計考慮	無此情形	P57
	IF-HB-410b.2	所交付位於填入場址之 (1)建地區塊及(2)房屋數量	量化	數量		無此情形	P57

SASB準則：房屋建築商								
主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	備註說明		頁碼
新開發案之社區影響	IF-HB-410b.3	(1)集約化開發案所交付之房屋數量及/(2)平均密度	量化	數量， 每公頃之 單位數	4.1回到初心的設計 —全面設計考慮	無此情形		P.57
活動指標	IF-HB-000.A	所控制建地區塊之數量	量化	數量	4.2令人安心的保障 —建案銷售與標示	2025年持有建地區塊共4 筆		P.60
	IF-HB-000.B	交付房屋之數量	量化	數量		2025年完成交付166戶		P.60
	IF-HB-000.C	銷售中社區之數量	量化	數量		2025年銷售中社區共2件		P.60
SASB準則：不動產								
主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	業務別	備註說明	頁碼
能源管理	IF-RE-130a.1	有能源消耗資料涵蓋之樓地板面積占總樓地板面積之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板 面積計算 百分比(%)	3.3 綠色營運 —能源管理	百貨商場	鼎固業務範圍涵蓋百貨商場、辦公大樓及租賃住宅等，各業務別能源使用數據涵蓋率皆為100%	P.42-43
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-130a.2	(1)有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域之總能源消耗量、(2)電網電力百分比及(3)再生百分比，按不動產之業務別	量化	十億焦耳 (GJ)， 百分比(%)	3.3 綠色營運 —能源管理	百貨商場	· 鼎固2025年之能源消耗量為127,570.66 GJ · 鼎固各業務別電網用電量百分比皆為100% · 鼎固目前無使用再生能源	P.42-43
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	F-RE-130a.3	有能源消耗資料涵蓋之不動產組合區域，其能源消耗量變動之同等百分比，按不動產之業務別	量化	百分比(%)	3.3 綠色營運 —能源管理	百貨商場	鼎固的能源用量較 2024 年分別為 增加2.69%	P.42
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-130a.4	(1)具有能源評等及(2)經能源之星認證之合格組合之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地 板面積 計算 百分比(%)	-	百貨商場	鼎固無能源評等	-
						辦公大樓		
						租賃住宅		

SASB準則：不動產

主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	業務別	備註說明	頁碼
能源管理	IF-RE-130a.5	如何將建築能源管理之考量整合至不動產投資分析及營運策略之描述	質化	不適用		-	無相關作為	-
水管理	IF-RE-140a.1	有取水資料涵蓋之樓地板面積占(1)總樓地板面積百分比及(2)位於基線水壓力高或極高區域之樓地板面積百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算百分比(%)	3.3 綠色營運—水資源管理	百貨商場 辦公大樓 租賃住宅	· 鼎固業務範圍涵蓋百貨商場、辦公大樓及租賃住宅等，各業務別用水數據涵蓋率皆為100% · 鼎固目前未統計水壓力高或極高地區之相關資料	P.44
	IF-RE-140a.2	(1)有取水資料涵蓋之不動產組合區域之總取水量及(2)於基線水壓力高或極高區域之百分比，按不動產之業務別	量化	百分比(%) 平方公尺(m ²)	3.3 綠色營運—水資源管理	百貨商場 辦公大樓 租賃住宅	鼎固2025年之總用水量為324,330 m ³	P.44
	IF-RE-140a.3	有取水資料涵蓋之不動產組合區域，其取水量變動之同等百分比，按不動產之業務別	量化	百分比(%)	3.3 綠色營運—水資源管理	百貨商場 辦公大樓 租賃住宅	鼎固的用水量較2024年分別增加5.43%0 m ³	P.44
	IF-RE-140a.4	水管理之風險描述，以及對降低該等風險之策略及實務之討論	質化	不適用	3.3 綠色營運—水資源管理	-	完整說明請見報告書對應章節位置	P.44-45
租戶永續影響之管理	IF-RE-410a.1	(1)包含對資源效率相關資本改良之成本回收條款之新租賃百分比及(2)相關租賃之樓地板面積，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算百分比(%) 平方公尺(m ²)	-	百貨商場 辦公大樓 租賃住宅	無相關作為	-

SASB準則：不動產								
主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	業務別	備註說明	頁碼
租戶永續影響之管理	IF-RE-410a.2	以獨立表或分表對 (1)電網電力消耗量及 (2)取水量計量之租戶百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算百分比(%)	3.3 綠色營運－能源管理、水資源管理	百貨商場	鼎固各營業據點之獨立電表或分表計量取得能源用量之樓地板涵蓋率分別為：上海日月光一期99%、上海日月光二期100%、御華山100%、嘉定日月光中心100%、台北鼎固日月光大樓(商場)100%、台北鼎固日月光大樓(住宅)100%；用水之樓地板涵蓋率分別為：上海日月光一期99%、上海日月光二期100%、御華山100%、嘉定日月光中心100%、台北鼎固日月光大樓(商場)100%、台北鼎固日月光大樓(住宅)100%	P43-44
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-410a.3	對衡量、激勵及改善租戶永續影響之作法之討論	質化	不適用	-	-	無相關作為	
氣候變遷調適	IF-RE-450a.1	位於百年洪水區之不動產之面積，按不動產之業務別	量化	平方公尺(m²)	3.2 綠色建造－環保選址	百貨商場	2025年共4個建地區塊位於百年洪水區	P37
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-450a.2	對氣候變遷風險暴險之分析、系統性不動產組合暴險之程度，以及降低風險之策略之描述	質化	不適用	3.2 綠色建造－環保選址	百貨商場	完整說明請見報告書對應章節位置	P37
						辦公大樓		
						租賃住宅		

SASB準則：不動產								
主題	編號	會計指標	性質	單位	對應章節	業務別	備註說明	頁碼
活動指標	IF-RE-000.A	資產數量，按不動產之業務別	量化	數量	-	百貨商場	2025年持有資產共5筆	-
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-000.B	可租賃之樓地板面積，按不動產之業務別	量化	平方公尺 (m ²)	-	百貨商場	鼎固業務範圍涵蓋百貨商場、辦公大樓及租賃住宅等，其總可租賃之樓地板面積為311,089.62 平方公尺	-
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-000.C	間接管理資產之百分比，按不動產之業務別	量化	按樓地板面積計算百分比(%)	-	百貨商場	鼎固無間接資產	-
						辦公大樓		
						租賃住宅		
	IF-RE-000.D	平均使用率，按不動產之業務別	量化	百分比(%)	-	百貨商場	鼎固各營業據點之平均使用率分別為：上海日月光一期99%、上海日月光二期尚未營運，故不適用、御華山23%、嘉定日月光中心100%、台北鼎固日月光大樓(商場)100%、台北鼎固日月光大樓(住宅)100%	-
						辦公大樓		
						租賃住宅		

附錄四、IFRS永續揭露準則S2號揭露資訊索引表

面向	條文項目	條文內容	揭露內容/對應章節	備註說明	頁碼
治理					
活動指標	第6段(a)(i)至(v)	負責監督氣候相關風險與機會之(各)治理單位(可能包括董事會、委員會或負責治理之類似單位)或(各)個人	3.4 氣候變遷治理—氣候治理	已揭露氣候相關風險與機會之治理單位;暫未揭露重大交易決策如何考量氣候相關風險與機會,預計於2027年進行揭露	P.49
	第6段(b)(i)至(ii)	管理階層在用以監控、管理及監督氣候相關風險與機會之治理流程、控制及程序中之角色	3.4 氣候變遷治理—氣候治理	已揭露氣候相關風險與機會之管理階層;暫未揭露相關內部控制程序,預計於2027年進行揭露	P.49
氣候相關風險與機會	第10段(a)至(d)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者,能了解可合理預期將影響個體展望之氣候相關風險與機會之資訊	3.4 氣候變遷治理—氣候風險與機會管理	已揭露短期、中期、長期定義;暫未說明與策略性決策之連結,預計於2027年進行揭露	P.50-51
經營模式與價值鏈	第13段(a)至(b)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者,能了解氣候相關風險與機會對個體經營模式及價值鏈之目前及預期影響之資訊	3.4 氣候變遷治理—與鼎固相關之氣候風險與機會評估	已揭露氣候相關風險與機會之內容及影響價值鏈範圍;暫未明確區分對個體經營模式及價值鏈之目前及預期影響,預計於2027年進行揭露	P.51
策略與決策	第14段(a)至(c)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者,能了解氣候相關風險與機會對其策略及決策之影響之資訊	3.4 氣候變遷治理—重大性風險與機會衝擊評估與因應作為	已揭露氣候相關風險與機會之調適作為;暫未區分目前及預期之個體經營模式變動、直接及間接調適努力,暫未說明揭露計畫之執行進展及資源提供來源,預計於2027年進行揭露	P.52-53
財務狀況、財務績效及現金流量	第15段(a)至(b) 第16段(a)至(d)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者,能了解氣候相關風險與機會對財務狀況、財務績效與現金流量之影響之資訊	3.4 氣候變遷治理—重大性風險與機會衝擊評估與因應作為	已針對選定之氣候相關風險與機會進行未來年度之財務影響評估;暫未說明對報導期間及未來年度之財務狀況、財務績效及現金流量之影響,暫未評估對下一報導年度對相關財務報表之影響,預計於2027年進行揭露	P.52-53

面向	條文項目	條文內容	揭露內容/對應章節	備註說明	頁碼
策略					
氣候韌性	第22段(a)至(b)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者，能了解其策略及經營模式對氣候相關變遷、發展與不確定性之韌性(考量個體所辨認之氣候相關風險與機會)之資訊。個體應使用氣候相關情境分析，採用與個體情況相稱的作法來評估其氣候韌性。當提供量化資訊時，個體得揭露單一數額或區間	3.4 氣候變遷治理— 重大性風險與機會衝擊評估與因應作為	已利用情境分析評估潛在財務影響，但暫未進行氣候韌性評估，預計於2027年進行揭露	P.52-53
風險管理					
	第25段(a)至(c)	個體應揭露使一般用途財務報告之使用者，能了解個體辨認、評估、排序及監控氣候相關風險與機會之流程，包括該等流程是否及如何整合至並影響個體之整體風險管理流程	3.4 氣候變遷治理—氣候風險與機會管理	已說明氣候相關風險與機會之辨認、評估、排序及監控流程；暫未說明評估方法學、氣候相關風險相較其他營運風險之排序，且未使用情境分析協助辨認，預計於2027年進行揭露	P.50, 52
指標與目標					
氣候相關目標	第29段(a)至(g)	個體應揭露與下列跨行業指標類別攸關之資訊	3.4 氣候變遷治理—指標與目標	已揭露報導年度溫室氣體範疇一、二、三及總排放量；暫未揭露氣候相關轉型風險、實體風險、機會、資本配置、內部碳定價、氣候因素計入高階薪酬之指標資訊，預計於2027年進行揭露	P.40
	第33段(a)至(h)	個體應揭露其用以監控其對達成策略性目標(strategic goals)之進展所設定之量化與質性氣候相關目標(targets)，以及法令規範所規定須達成之任何目標之資訊，包括任何溫室氣體排放量目標	3.4 氣候變遷治理—指標與目標	已設定以範疇一和二溫室氣體減量目標；暫未說明最新氣候變遷國際協定對目標設定之影響，預計於2027年進行揭露	P.9
	第34段(a)至(d)	個體應揭露有關其設定及複核每一目標之作法之資訊，以及其如何監控每一目標之進展	3.4 氣候變遷治理—指標與目標	溫室氣體目標暫未經過第三方驗證，預計於2027年進行揭露	-

面向	條文項目	條文內容	揭露內容/對應章節	備註說明	頁碼
指標與目標					
氣候相關目標	第35段	個體應揭露有關每一氣候相關目標之績效及對個體績效之趨勢或變動之分析之資訊	3.4 氣候變遷治理—指標與目標	已揭露報導年度之溫室氣體目標達成情形	P9
	第36段(a)至€	對依第33至35段所揭露之每一溫室氣體排放量目標，個體應揭露目標涵蓋哪些溫室氣體、是否涵蓋範疇1、範疇2或範疇3溫室氣體排放等資訊	3.4 氣候變遷治理—指標與目標	已揭露目標涵蓋之溫室氣體範疇資訊	P9

附錄五、TCFD準則及上市公司氣候相關資訊索引表

上市公司氣候相關資訊		對應章節及補充說明	頁碼
治理			
1	敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理	3.4 氣候變遷治理 ● 氣候治理 董事會為氣候相關議題的最高決策及監督單位，2022年11月由董事會授權設置「永續發展暨風險管理委員會」，委員會由四名董事所組成，總經理擔任總召集人，領導一級主管組成之工作小組，包含永續發展小組，推動永續與風險相關工作。永續發展小組負責制定氣候議題相關之目標、策略與執行方案，評估及管控氣候變遷議題之風險，並定期向委員會報告工作執行情形、進度及成效檢討。永續發展暨風險管理委員會每年至少召開一次，並由永續發展小組每年至少向董事會及永續發展暨風險管理委員會報告一次，接受董事會的督導與建議	P49
策略			
2	敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)	3.4 氣候變遷治理 ● 與鼎固相關之氣候風險與機會評估 ● 氣候風險與機會重大性鑑別 ● 重大性風險與機會衝擊評估與因應作為	P50-53
3	敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響		
4	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		

上市公司氣候相關資訊		對應章節及補充說明	頁碼
風險管理			
5	敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度	2.3 營運發展 ● 風險與機會 3.4 氣候變遷治理 ● 氣候風險與機會管理	P.28-29 P.49-50
指標與目標			
6	若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標	1.1 永續發展願景 ● 鼎固永續願景與策略 3.4 氣候變遷治理 ● 指標與目標 (1) 轉型計畫：為因應氣候變遷風險，本公司導入溫室氣體盤查與管理，支持再生能源應用，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 4. 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	P.8 P.52-53
7	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎		
8	若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量		

上市公司氣候相關資訊			對應章節及補充說明			頁碼
指標與目標						
9	溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫 1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形					P8 P.52-53
	1-1-1 溫室氣體盤查資訊					
	本公司依上市櫃公司永續發展路徑執行溫室氣體盤查，母公司個體已於2023年開始進行盤查，本公司母公司個體註冊於開曼群島，並未於該地有實質營運活動，故溫室氣體排放數據為0。合併財務報告子公司盤查已於2024年完成主要項目之盤查，並將依照主管機關規範時程陸續辦理確信作業。本公司持續統計並於永續報告書揭露範疇一、二的溫室氣體排放量(註1)					
			2024 年度		2025 年度	
			排放量 (公噸CO ₂ e)	密集度 (公噸CO ₂ e/新臺幣百萬元)	排放量 (公噸CO ₂ e)	密集度 (公噸CO ₂ e/新臺幣百萬元)
母公司		範疇一 直接溫室氣體排放	0		0	
		範疇二 間接溫室氣體排放	0		0	
		小計	0		0	
合併財務報告所有子公司		範疇一 直接溫室氣體排放	6,254		1,162,499	
		範疇二 間接溫室氣體排放	15,370		16,336	
		小計	21,624		1,178,835	
總 計			21,624	2.53	1,178,835	203.41
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.柴油、汽油、天然氣之排放係數依據臺灣環境部2024年2月公告「溫室氣體排放係數」、環境部2026年2月公告「114年度車用汽油、柴油、液化石油氣及天然氣之熱值」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局2024年電力排碳係數，與大陸地區生態環境部發佈之2023年省級電網平均碳排放因子 4.溫室氣體盤查範疇包含鼎固母公司，盤查數據為0。2025年範疇一和二總排放量較前一年度大幅增加，係因滅火器冷媒逸散排放以採購量作為活動數據，2025年進行每三年一次之高配電機房的消防設備檢修及填充，新填充共計40瓶、各100公斤之七氟丙烷滅火器，且其GWP值較高所致 5.2025年已完成2024年度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、上海鼎霖房地產開發有限公司(上海日月光中心二期)。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。上海鼎霖房地產開發有限公司(上海日月光中心二期)截至2025年8月29日(含)工程期間之用電由承攬商支付，其後之用電由鼎固支付 6.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、上海鼎瑞霖商業管理有限公司，營業額為零，推估為紙上公司；無錫鼎固房地產開發有限公司、重慶鼎好市場經營管理有限公司、祥樂發展有限公司已於2024年解散結清、洪裕有限公司則已於2025年解散結清，故不納入盤查邊界中 7.溫室氣體排放密集度=溫室氣體年排放量(公噸CO ₂ e)/年營收(百萬元) 8.鼎固控股 2024 年年營收為 8,563.661 百萬元；2025年年營收為5,795.331 百萬元						

上市公司氣候相關資訊		對應章節及補充說明	頁碼
指標與目標			
9	1-1-2溫室氣體確信資訊	1.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。 2.本公司母公司個體已於2025年執行2024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，2026年母公司個體亦委託資誠聯合會計師事務所執行2025年度完成確信作業，確信意見為有限確信之無保留結論。 3.合併財務報告子公司之確信活動依照主管機關規範時程陸續辦理，預計於2027年揭露2026年度所有合併公司盤查與確信資訊。	
	1-2溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫	(1)溫室氣體減量基準年與減量目標 2024年已完成母公司個體及合併財務報表子公司盤查，重新設定基準年為2024年，並設定範疇一及範疇二總排放量每年下降1%之減量目標，目標2030年較基準年下降6%。 (2)溫室氣體減量策略及具體行動計畫 本公司已透過改造商業不動產節能設備及運營管理，有效實現節能目標，並執行建築智慧化(BA)控制改造行動、設置充電樁等綠能設備，落實溫室氣體減量目標。為達成逐年降低碳排放的目標，本公司持續推動以下措施： 1.即時能耗管理：商場導入智慧電表，即時管理異常用電。 2.提升營運能效：採用節能技術，持續改善商場的空調、照明和電梯等設備能效，減少能源消耗。 3.建築環保設計：在建設過程中，採用環保節能的建築設計方案，並盡可能採用再生能源及低碳建材，減少建築物的碳排放量。 4.推廣綠色運輸模式：鼓勵員工使用公共交通工具、自行車或步行上班，減少交通對環境的污染。 5.綠色供應鏈：鼓勵供應商使用低碳產品和服務，減少供應鏈碳排放量。	

附錄六、確信項目彙總表

編號	確信項目資訊(關鍵績效指標)	適用基準	頁數
1	2025年度鼎固上海地區正職員工共214名，當中214名簽署《鼎固控股員工道德規範書》，簽署率為100%。 2025年度鼎固重慶地區正職員工共20名，當中20名簽署《鼎固控股員工道德規範書》，簽署率為100%。 2025年度鼎固台灣地區正職員工共8名，當中8名簽署《鼎固控股員工道德規範書》，簽署率為100%。	2025年底上海地區、重慶地區及台灣地區正職員工簽署《鼎固控股員工道德規範書》人數。	p.6,9,16,19,24

編號	確信項目資訊(關鍵績效指標)	適用基準	頁數
2	2025年上海日月光中心共有318家營業商戶和嘉定日月光中心共有99家營業商戶。其中上海日月光中心及嘉定日月光中心分別有317及99家營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》，簽署率達99.76%。	2025年底上海日月光中心以及嘉定日月光中心營業商戶簽署《日月光中心商戶道德規範書》之總家數以及簽署比例。	p.6,9,16,19,24
3	2025年鼎固針對123份服務類供應商合約執行年度履約評鑑，其中評分為A級的有61份(占49.6%)，評分為B級的有62份(占50.4%)，沒有供應商服務被評分為C級或D級。	2025年依採購部彙總上一年度服務類供應商的過程評估、履約評估得分，並根據供應商的以往日常評分平均值，綜合核定供應商的年終總評分。 得分包含A(優)、B(合格)、C(可試用)、D(不合格)四級，其中A、B級評定為合格供應商，C、D級評定為不合格供應商。	p.64
4	2025年上海日月光中心商場油煙主管道進行4次的清洗工程。 2025年上海日月光中心商場油煙淨化器進行12次的清洗工程。	2025年上海日月光中心進行油煙主管道清洗工程之總次數及油煙淨化器清洗工程之總次數。	P.38
5	2025年上海日月光中心屬於鼎固使用之建築電力使用量66,163.78 GJ。 2025年嘉定日月光中心屬於鼎固使用之建築電力使用量17,446.02 GJ。 2025年嘉定日月光辦公樓總建築電力使用量5,732.71 GJ。 2025年上海御華山屬於鼎固使用之建築電力使用量6,760.85 GJ。 2025年台北鼎固日月光屬於鼎固使用之建築電力使用量4,046.23 GJ。 2025年鼎固重慶地區屬於鼎固使用之建築電力使用量2,904.07 GJ。	2025年鼎固上海、重慶、台灣地區之電費單據統計之用電總度數，依「一度電= 一千瓦 x3600 秒= 3,600,000 焦耳」換算為千兆焦耳(GJ)。 備註: 用電量數值已排除商戶承租	p.42,43,100
6	2025年上海日月光中心總建築天然氣使用量579,545立方公尺。 2025年上海御華山屬於鼎固使用之建築天然氣使用量39,498.87立方公尺。 2025年台北鼎固日月光屬於鼎固使用之建築天然氣使用量31,554立方公尺。	2025年依鼎固上海地區及台灣地區天然氣費用單據統計之使用量(立方公尺)。	p.42,43

編號	確信項目資訊 (關鍵績效指標)	適用基準	頁數
7	2025年上海日月光中心總建築廢棄物 (建築垃圾) 數量為9,766公噸。 2025年嘉定日月光中心總建築廢棄物 (建築垃圾) 數量為2,048公噸。 2025年嘉定日月光辦公樓總建築廢棄物 (建築垃圾) 數量為56公噸。 2025年鼎固重慶地區總建築廢棄物 (建築垃圾) 數量為30公噸。	2025年依鼎固上海地區及重慶地區委請第三方處理建築廢棄物 (建築垃圾) 回執單據所載的數量 (公噸)。	p.46
8	2025年鼎固上海及重慶共有306人次參加各類教育訓練，教育訓練的總時數為1,170.09小時。較去年同期減少438.53小時 (2024年員工教育訓練總時數為1,608.62小時)，下降比例約為27.26%。	2025年鼎固上海及重慶地區員工，參加各類教育訓練總人次、總時數及與去年同期比較下降之比例。	p.9,85
9	2025年度鼎固上海地區與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額為人民幣0元。 註：2025年度支付之行政罰鍰人民幣10,400元為2024年度打浦橋日月光違反【中華人民共和國大氣污染防治法】排放超過標準油煙量導致，因本指標按實際行政處罰決定書日期歸屬在2024年度事項，2025年度無此情形。 2025年度鼎固重慶地區與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額為0元。 2025年度鼎固台灣地區與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額為0元。	2025年鼎固上海地區、重慶地區及台灣地區與環境法規相關之法律程序所造成之貨幣性損失總額。	P.30

附錄七、會計師有限確信報告



附錄八、會計師溫室氣體盤查有限確信報告

