



鼎固控股有限公司

Annual Report

二〇二五年度年報

鼎益穩佳績・固業租售聚



鼎固控股有限公司

本公司發言人

張能耀 職稱：總經理
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

代理發言人

馮安怡 職稱：財務長
電話：(86)21-6433-2999
電子郵件信箱：ir@sinohorizon.cn

本公司

鼎固控股有限公司 Sino Horizon Holdings Limited
地址：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
上海聯絡處：上海市黃浦區徐家匯路 610 號 34 樓 上海聯絡電話：(86)21-64332999
台北聯絡處：台北市信義區基隆路一段 420 號 10 樓 台北聯絡電話：(886)2-27200106

主要子公司

電話：(86)21-64332999
上海鼎固置業有限公司
地址：上海市靜安區華山路 328 號
上海鼎通房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0203 室
上海名龍建設發展有限公司
地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0206 室
上海鼎霖房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區魯班路 209 號 601 室 C 座
昆山鼎耀房地產開發有限公司
地址：昆山市玉山鎮前進西路 168 號
上海鼎嘉房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0204 室
上海鴻翔置業有限公司
地址：上海市嘉定區城北路 358 號 2 層 2F-0205 室
上海鼎榮房地產開發有限公司
地址：上海市黃浦區徐家匯路 618 號
上海鼎溢房地產開發有限公司
地址：上海市嘉定區墨玉南路 888 號 1007 室
重慶鼎固房地產開發有限公司
地址：重慶市渝中區民權路 88 號
鼎固置業股份有限公司
地址：台北市信義區基隆路一段 420 號 10 樓

中華民國境內訴訟/非訟代理人

張洪本 職稱：董事長
電話：(886)2-27200106
電子郵件信箱：law@sinohorizon.cn

股票過戶機構

富邦綜合證券股份有限公司股務代理部
地址：台北市中正區許昌街 17 號 11 樓
網址：www.fbs.com.tw
電話：(886)2-23611300

最近年度財務報告簽證會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名：楊承修、馬偉峻 會計師
地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓
網址：www.deloitte.com.tw
電話：(886)2-27259988

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

本公司未發行海外有價證券

公司網址

www.sinohorizon.tw

本公司董事會名單

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

致股東報告書

各位股東女士先生，大家好：

回顧 2025 年受到大陸宏觀經濟環境及供需不平衡等因素的影響下，房地產經營環境受到嚴峻衝擊，整體房市需求持續疲軟，一線城市房地產亦受到影響，故 2025 年本公司建案銷售業績較 2024 年度減少四成。

在商用不動產業務項目，近年大陸雖然服務性消費有所增長，惟整體市場仍處於調整期，對本公司在大陸地區經營的主要商場和辦公樓營運構成挑戰，上海黃浦及嘉定日月光中心租賃率及租金坪效與 2024 年度相比下降，對於精華地段的商場及辦公樓的出租情形，保持謹慎經營。

以下茲就本公司 2025 年度經營成果細項及 2026 年度營運展望向各位股東報告：

2025 年營業成果

(一)營業計劃實施成果

2025 年度鼎固合併營收為 57.95 億元，投資性不動產公允價值變動損失 79.54 億元，稅前淨損 59.91 億元，本期淨損 60.22 億元，每股虧損 3.62 元。在住宅銷售部分，2025 年主要受惠江蘇昆山鼎耀伯爵大地等建案交屋認列，貢獻當年度整體營收約達 32.97 億，而商辦租賃與物業管理等相關項目則約 24.98 億元。

(二)預算執行情形

本公司未公開 2025 年度財務預測，故無預算執行情形。

(三)財務收支及獲利能力分析

項目	年度		
	2025年	2024年	
財務結構	負債占資產比率(%)	60.30	60.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	15,761.49	15,136.27
償債能力	流動比率(%)	268.34	307.87
	速動比率(%)	99.74	97.41
	利息保障倍數(%)	(176.27)	198.95
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.78)	1.97
	權益報酬率(%)	(12.24)	1.87
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(32.10)	20.30
	純益率(%)	(103.91)	11.11
	每股盈餘(元)	(3.46)	0.44

(四)研究發展狀況

- 1.鼎固持續精進組織效能且優化財務管理，同時規劃具市場競爭力的商品，優化推案品質，並審慎評估推案時機，以提升房屋去化率。
- 2.商用不動產營運發展部分，研究契合新消費型態之行銷策略如線上推廣及投放流量等，並將持續引進具產品差異化及集客能力之商戶，以提升整體營運競爭力。
- 3.透過綠色設計因應當今社會對環境保護的需求，減少自然資源消耗和環境汙染，提升建築物能源效率和使用者舒適度，促進地產開發與社會發展的正向循環，以達到「體現永續價值、履行社會責任」鼎固永續發展的願景。

2026 年營業計畫概要

(一)經營方針

大陸房地產景氣處於信心修復與存量消化的轉型期，因此鼎固營運將堅守「地產開發、財務穩健、永續發展」之經營目標，優化商用不動產物業環境與管理品質，以維繫商戶租賃率；建案銷售部分，推案地點將以上海地區為主。台灣業務部份，秉持與區域發展共榮成長，台中北屯 14 期土地已於 2025 年度已申報開工，未來配合市場情況規劃推案。

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

(二)預期銷售數量及其依據

2026 年本公司將進行昆山「伯爵大地」建案成屋認列作業，該案全年可交屋戶數將依實際交屋狀況而定；商用不動產租賃率預計將維持穩定水準。

(三)重要之產銷政策

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

未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- 1.本公司未來發展策略，將秉持「穩健發展、財務健全」之原則，深耕住宅開發與商用不動產經營。透過精進管理效能與嚴格控管項目財務風險，致力於提供卓越的產品與服務。同時，我們將維持合宜的負債比率，以強化財務韌性，力求在波動的市場中持續提升股東長期價值。
- 2.在外部競爭環境方面，面對兩岸主管機關對 ESG 議題的高度重視，本公司將永續發展納入核心競爭策略。積極落實綠色建築規劃與節能減碳實踐，將 ESG 理念深度融入日常營運，以強化企業品牌形象並構築綠色競爭壁壘，因應低碳經濟下的市場競爭。
- 3.本公司密切關注大陸政府為穩定市場推出的系列刺激措施，把握回暖契機，擇時加大推廣力度。在台灣部分，審慎評估央行信用管制政策對市場結構的影響，調整建案進度。鼎固將依據政策導向，靈活調整兩岸推案節奏與配置策略，以確保合規經營並極大化市場效益。
- 4.面對總體經營環境之影響，受大陸宏觀經濟前景不佳，大陸房地產市場仍處於信心修復與存量消化的轉型期。本公司對於住宅與商辦業務，將配合市場趨勢，機動調整經營方針，在市場波動中精準捕捉獲利機會，維持企業成長動能。

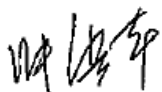
股利政策

鼎固經考量當年度經營成果，並參酌未來業務發展需求，結合財務狀況，2026 年決議每股現金股利將分配 0.12 元 (註:經 2026 年度股東會決議通過後始得執行)。

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

董事長 張洪本

總經理 張能耀



目錄 | 二〇二五年度年報

壹、致股東報告書	
貳、公司集團簡介	1
一、設立日期及集團簡介	1
二、集團架構	1
三、風險事項	1
參、公司治理報告	2
一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	2
二、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金	10
三、公司治理運作情形	13
四、會計師公費資訊	28
五、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：	28
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	28
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	28
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係資訊	29
九、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算之綜合持股比例	29
肆、募資情形	30
一、資本及股份	30
二、公司債辦理情形	31
三、特別股辦理情形	31
四、海外存託憑證辦理情形	31
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	31
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	31
七、資金運用計畫執行情形	31
伍、營運概況	32
一、業務內容	32
二、市場及產銷概況	35
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	38
四、環保支出資訊	38
五、勞資關係	39
六、資通安全管理	41
七、重要契約	42
陸、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	43
一、財務狀況	43
二、財務績效	43
三、現金流量	44
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	44
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃	44
六、風險管理分析評估事項	44
七、其他重要事項	46
柒、特別記載事項	47
一、關係企業相關資料	47
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	51
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	51
四、其他必要補充說明事項	51
五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明	51
捌、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，亦應逐項載明	52

貳、公司集團簡介

一、設立日期及集團簡介

鼎固控股有限公司（以下簡稱本公司或鼎固公司）自張氏昆仲於2001年7月投資成立北京鼎固房地產開發有限公司（現股權已整體出售），陸續在中國大陸地區經營不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場業務等。2007年12月5日鼎固控股有限公司（Sino Horizon Holdings Limited）成立並合併持有各中國大陸境內項目公司之股權，並於2010年5月取得經濟部投資審議委員會核准。本公司營運模式主要為商場及辦公樓經營出租，以及住宅建築銷售，同時也藉成功的物業經營讓公司資產穩定增值報酬，並為股東獲取最大權益。

二、集團架構

本公司集團架構圖請參閱第47頁：（一）關係企業組織圖。

三、風險事項

（一）產業風險

1. 土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

本公司的收入主要來自銷售及租賃所開發之不動產，因此本公司能否以合適的價格取得優質地塊與本公司營運息息相關。中國土地的供應一般由中國政府主導，本公司能否收購未來開發項目所需土地使用權，及收購土地成本高低均需尊重政府政策。

在中國大陸地區若未能遵照土地使用權出讓條款發展土地，本公司可能會被徵收土地閒置費或土地使用權會被中國政府收回。中國國務院2008年1月3日頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發〔2008〕3號），強調嚴格執行有關閒置土地的政策。根據該通知，閒置超過兩年且依法應當收回的土地將由政府依法無償沒收，並重新安排使用。土地閒置滿一年但少於兩年，按土地出讓或土地劃撥價款的20%徵收土地閒置費取得毛地（尚有未拆遷戶），可能會增加土地拆遷成本，或對發展項目造成時間延誤。

2. 房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

為發展及完成一個房地產項目開發，本公司須於不同階段取得中國政府有關行政機關的各種許可證及證書等，包括土地權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證書等；惟上述文件須達成法令規定之相關條件方可取得，因此，若本公司未能順利取得相關證明文件，將會對發展項目工程進度造成延誤，進而影響日後的營運及財務狀況。

（二）營運風險

1. 投資資金需求龐大產生之流動性風險

不動產開發產業在規劃及興建期間須投入龐大資本開支，且可能在投入後數年，方可從預售（中國大陸地區一般於預售合同正式簽約後約二個月內，房地產開發商即可自購屋者及貸款予購屋者的銀行取得全部銷售款項）及出售產生正現金流量。

對不動產開發商業而言，期間愈長，將面臨的變數愈多，因此對於公司長期財務規劃需審慎，在房地產大環境較低迷時，健全的財務結構，才得以讓公司永續經營無虞。

2. 中國房地產市場受到嚴格監管，常受新頒佈法例規限，可能對物業發展商構成不利風險

中國政府對房地產市場的政策時有調整，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，皆對房地產整體大環境造成影響，本公司亦務實面對各項法令議題。

（三）其他重要風險

其他重要風險事項請參閱第44頁：六、風險管理分析評估事項。

參、公司治理報告

一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事姓名、持有股份及主要學經歷

(1)董事

2026年03月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份	
								股數(仟股)	持股比率	股數(仟股)	持股比率	股數(仟股)	持股比率
董事長	BVI	Great Sino Development Ltd. 張洪本	-	-	2025.06.19	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	中國香港	(Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	男	79	2025.06.19	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited 張慶生	-	-	2025.06.19	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	新加坡	(True Elite Holdings Limited 法人代表人)	男	82	2025.06.19	3	2007.12.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	True Elite Holdings Limited	-	-	2025.06.19	3	2016.08.26	677,880	38.95%	677,880	38.95%	0	0%
	美國	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	女	51	2025.06.19	3	2016.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	BVI	Great Sino Development Ltd. 張能耀	-	-	2025.06.19	3	2016.08.26	339,971	19.54%	339,971	19.54%	0	0%
	馬爾他共和國	(Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	男	45	2025.06.19	3	2010.08.26	566	0.03%	566	0.03%	0	0%
董事	中國香港	馮安怡	女	54	2025.06.19	3	2011.03.31	165	0.01%	165	0.01%	0	0%
董事	中華民國	林豐正	男	86	2025.06.19	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	陳清忠	男	86	2025.06.19	3	2010.08.26	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
董事	中華民國	汪渡村	男	67	2025.06.19	3	2014.06.18	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	劉詩亮	男	61	2025.06.19	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	黃慧珠	女	70	2025.06.19	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	蔡啟德	男	61	2025.06.19	3	2022.06.24	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
獨立董事	中華民國	龔俊吉	男	65	2025.06.19	3	2023.06.20	0	0.00%	0	0.00%	0	0%

職稱	姓名	利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
		股數(仟股)	持股比例			職稱	姓名	關係
董事長	張洪本 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	847,350	48.69%	— 中原大學工業工程學系 日月光投資控股(股)公司 - 副董事長、總經理及董事(代表人) 環隆電氣股份有限公司董事長 環旭電子股份有限公司董事長	(註1)	董事 董事	張慶生 張能耀	兄弟 父子
董事	張慶生 (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	847,350	48.69%	— 台灣大學電機工程系 美國伊利諾理工學院碩士 日月光投資控股(股)公司董事長	(註1)	董事長 董事	張洪本 Madeline D Chang	兄弟 父女
董事	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited 法人代表人)	0	0%	— 哥倫比亞大學巴納德學院學士 美國帕森斯設計學院碩士 SOM建築設計事務所(Skidmore, Owings and Merrill)設計師 上海鼎匯房地產開發有限公司設計總監	(註1)	董事	張慶生	父女
董事	張能耀 (Great Sino Development Ltd. 法人代表人)	0	0%	— 美國杜克大學理科及工程學士 上海鼎匯房地產開發有限公司董事長助理	(註1)	董事長	張洪本	父子 (註2)
董事	馮安怡	0	0%	— 香港城市大學商科 美國註冊金融分析師CFA 凱基證券亞洲有限公司副總經理 摩根史坦利亞洲有限公司業務專員	(註1)	—	—	—
董事	林豐正	0	0%	— 國立臺北大學(原中興大學法商學院)法律學系 中國國民黨副主席 內政部長 交通部長	(註1)	—	—	—
董事	陳清忠	0	0%	— 日本早稻田大學 元隆電子股份有限公司董事長 上仁電子股份有限公司董事長 瑞智股份有限公司監察人	(註1)	—	—	—
董事	汪渡村	0	0%	— 政治大學法學博士 中央標準局主秘 銘傳大學法律學院院長 行政院公平交易委員會委員 美國密西根大學企業管理系	(註1)	—	—	—
獨立董事	劉詩亮	0	0%	— TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管 日月光半導體製造(股)公司財務副總經理 台灣花旗銀行企業融資副總裁	(註1)	—	—	—
獨立董事	黃慧珠	0	0%	— 美國密蘇里大學企管碩士 采鈺科技股份有限公司獨立董事 譜瑞科技股份有限公司獨立董事 瑞士銀行香港分行董事總經理 美林證券香港分行董事總經理 中華開發金控資深副總	(註1)	—	—	—
獨立董事	蔡啟德	0	0%	— 國立台北大學會計系 和泰聯合會計師事務所會計師 安侯建業會計師事務所經理	(註1)	—	—	—
獨立董事	龔俊吉	0	0%	— 中山大學管理學院碩士在職班 日盛台駿國際租賃股份有限公司獨立董事 勤業眾信聯合會計師事務所前南區主持會計師 中山大學EMBA專家講師 成功大學會計學系兼任專家講師	(註1)	—	—	—

註1：本公司董事目前擔任本公司及其他公司之職務如下表。

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

張洪本

Sino Horizon Holdings Limited -董事長(代表人)
Wealthy Joy Co. Ltd. -董事
Sino Engine Group Limited -董事
Fairwheel Holdings Limited -董事
Peak Vision International Limited -董事
Peak Paramount International Limited -董事
Great Sino Development Ltd. -董事
上海鼎固置業有限公司-董事長
上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事長
上海鼎通房地產開發有限公司-董事長
上海鴻翔置業有限公司-董事長
上海名龍建設發展有限公司-董事長
上海鼎榮房地產開發有限公司-董事長
上海鼎霖房地產開發有限公司-董事長
上海鼎萃置業有限公司-董事長
上海鼎溢房地產開發有限公司-董事長
昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事長
重慶鼎固房地產開發有限公司-董事長
重慶鼎固物業管理有限公司-執行董事

上海鼎固物業管理有限公司-執行董事
ASE Enterprises -董事
溫地發展有限公司-董事
溫州宏德建設開發有限公司-董事
鼎昌投資(股)公司-董事
萬昌投資(股)公司-董事
萬亞投資(股)公司-董事
鼎固投資(股)公司-董事
日月光投資控股(股)公司 - 副董事長及總經理
日月瑞(股)公司-董事(代表人)
Innosource Ltd. -董事
Omniquest Industrial Ltd. -董事
ASE Test Limited -董事
A.S.E Holding Ltd. -董事
J&R Holding Ltd. -董事
GAPT Limited-董事
日月光半導體(香港)有限公司-董事長
Alto Enterprises Ltd. -董事
Super Zone Holdings Ltd. -董事

張虔生

Sino Horizon Holdings Limited - 董事(代表人)
日月光投資控股(股)公司-董事長、資源整合暨決策委員會主任委員及永續發展暨資安委員會主任委員
日月光半導體製造(股)公司-董事長
日月瑞(股)公司-董事長
台灣福雷電子(股)公司-董事長
ASE Test Holding, Ltd. -董事
A.S.E. Holding Ltd. -董事
J&R Holding Ltd. -董事
Innosource Ltd.-董事
ASE Test Limited -董事
日月光投資(昆山)有限公司-董事長
ASE Mauritius Inc.-董事
ASE Corporation -董事
ASE Labuan Inc.-董事
Alto Enterprises Ltd.-董事
Super Zone Holdings Ltd.-董事
上海鼎匯房地產開發有限公司-董事長
上海鼎威房地產開發有限公司-董事長
上海鼎裕房地產開發有限公司-董事長
昆山鼎泓房地產開發有限公司-董事長
上海鼎祺物業管理有限公司-董事長
上海鼎凡商業管理有限公司-董事長

上海鼎煦物業管理有限公司-董事長
上海鼎堯置業發展有限公司-董事長
Wealthy Joy Co. Ltd.-董事
上海鼎榮房地產開發有限公司-董事
重慶鼎固房地產開發有限公司-董事
上海鼎萃置業有限公司-董事
昆山鼎耀房地產開發有限公司-監事
上海鼎嘉房地產開發有限公司-監事
上海鼎通房地產開發有限公司-監事
上海鴻翔置業有限公司-監事
上海名龍建設發展有限公司-監事
上海鼎溢房地產開發有限公司-董事
True Elite Holdings Limited-董事
溫州宏德建設開發有限公司-董事
Forest Symbol Limited-董事
Excellent Worth Holdings Limited-董事
ASE Enterprises-董事
Value Tower Limited-董事
Aintree Limited-董事
JC Holdings Limited-董事
日月光環保永續基金會-董事長
日月光文教基金會-董事
日月光整合服務(股)公司-董事(代表人)

張能耀

Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)及總經理
Wealthy Joy Co. Ltd. -總經理
Peak Vision International Limited -總經理
Peak Paramount International Limited -總經理
Noble World International Limited -總經理
Follow International Limited -總經理
Time On Investment Limited -總經理
Realty Gain Limited -總經理
Long Tech Investments Limited -總經理
Techwin Development Limited -總經理
Fullrich Investment Development Ltd -總經理
Bond Capital Limited -總經理
上海鼎固置業有限公司-董事及總經理

上海鼎嘉房地產開發有限公司-董事及總經理
上海鼎通房地產開發有限公司-董事及總經理
上海鴻翔置業有限公司-董事及總經理
上海名龍建設發展有限公司-董事及總經理
上海鼎霖房地產開發有限公司-董事及總經理
上海鼎萃置業有限公司-董事及總經理
昆山鼎耀房地產開發有限公司-董事及總經理
上海鼎榮房地產開發有限公司-董事及總經理
重慶鼎固房地產開發有限公司-總經理
鼎固置業有限公司-總經理
上海鼎溢房地產開發有限公司 -董事及總經理
鼎固置業股份有限公司-董事(代表人)及總經理
上海鼎瑞商業管理有限公司-董事

Madeline D Chang

Sino Horizon Holdings Limited -董事(代表人)
上海鼎威房地產開發有限公司-董事
日月光環保永續基金會-董事

上海鼎匯房地產開發有限公司-副董事長
上海鼎裕房地產開發有限公司-董事
日月光文教基金會-董事

馮安怡

Sino Horizon Holdings Limited -董事、執行副總、財務長及公司治理主管
Wealthy Joy Co. Ltd -財務長
Peak Vision International Limited -董事及財務長
Peak Paramount International Limited -董事及財務長
Noble World International Limited -財務長
Follow International Limited -財務長
Time On Investment Limited -財務長
Realty Gain Limited -財務長
Long Tech Investments Limited -財務長
Techwin Development Limited -財務長
Fullrich Investment Development Ltd -財務長
Bond Capital Limited -財務長
上海鼎固置業有限公司-財務長
上海鼎嘉房地產開發有限公司-財務長

上海鼎通房地產開發有限公司-財務長
上海鴻翔置業有限公司-財務長
上海名龍建設發展有限公司-財務長
上海鼎霖房地產開發有限公司-財務長
上海鼎萃置業有限公司-財務長
昆山鼎耀房地產開發有限公司-財務長
上海鼎固物業管理有限公司-財務長
重慶鼎固物業管理有限公司-財務長
上海鼎榮房地產開發有限公司-財務長
重慶鼎固房地產開發有限公司-財務長
鼎固置業有限公司-財務長
上海鼎溢房地產開發有限公司-財務長
鼎固置業股份有限公司-財務長
上海鼎瑞霖商業管理有限公司-財務長

林豐正

Sino Horizon Holdings Limited -董事
中國國民黨中評會主席團-主席

財團法人兩岸和平發展基金會-董事
財團法人近代法制研究基金會-董事長

陳清忠

Sino Horizon Holdings Limited -董事
建揚實業股份有限公司-董事長

榮大投資股份有限公司-董事長

汪渡村

Sino Horizon Holdings Limited -董事
日月光投資控股(股)公司 - 集團行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長、資安長及永續長
日月光半導體製造(股)公司 - 董事(代表人)暨行政長
宏環建設股份有限公司 - 董事
宏環新股份有限公司 - 董事及總經理
財團法人日月光環保永續基金會 - 董事及執行長
財團法人張姚宏影社會福利慈善事業基金會 - 執行長
日月光集成電路製造(中國)有限公司 - 董事長及總經理

日月光封裝測試(上海)有限公司 - 董事及總經理
環旭電子股份有限公司 - 董事
日月光社會企業(股)公司 - 董事暨總經理
好日和控股股份有限公司 - 董事
高雄銀行股份有限公司 - 獨立暨常務董事
恆水創電股份有限公司 - 董事長
台灣智慧電能股份有限公司 - 董事
雄鷹之星創業投資股份有限公司 - 董事

劉詩亮

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

長鴻光電(廈門)有限公司-監事
宸美(廈門)光電有限公司-監事
TPK Asia Pacific Sdn. Bhd.-董事
Optera TPK Holding Pte Ltd.-董事
宸鴻電子材料(廈門)有限公司-監事
毅群電子科技(廈門)有限公司-監事
寶勝國際(控股)有限公司-獨立非執行董事
ITH Corporation -法人董事代表人
奕力科技股份有限公司-法人董事代表人
矽力杰股份有限公司-獨立董事

黃慧珠

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

采鈺科技股份有限公司-獨立董事
聚鼎科技股份有限公司-獨立董事

蔡啟德

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

裕德有限公司-董事

龔俊吉

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

舊振南食品股份有限公司-董事
威力德生醫股份有限公司-獨立董事

(2)法人董事之主要股東

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

(3)上表主要股東為法人其主要股東

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

(二)董事專業資格及獨立性情形

			2026年03月31日
姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
張洪本	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於中原大學工業工程學系，除現任本公司董事長外，且為日月光投資控股股份有限公司之副董事長及總經理，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 	-
張虔生	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於台灣大學電機工程學士及美國伊利諾理工學院碩士，為日月光投資控股股份有限公司之董事長，致力於房地產開發業及半導體產業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 	-
Madeline D Chang	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於哥倫比亞大學巴納德學院學士，為建築設計師，具備公司業務所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 	-
張能耀	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於美國杜克大學理科及工程學士，為本公司之總經理，致力於房地產開發業相關領域多年，具備公司業務所需之工作經驗，擁有專業領導、營運管理及策略規劃之能力。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 	-

條件		兼任其他公開發行公司獨立董事家數	
姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	
馮安怡	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於香港城市大學商科，曾任凱基證券亞洲有限公司副總經理，具備公司財務及會計所需之工作經驗，專精於企業財務金融及會計事務。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	-
林豐正	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於台北大學法律學系，曾任內政部長及交通部長，具備法律專業能力。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	-
陳清忠	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於日本早稻田大學，現任建揚實業股份有限公司董事長，具備公司業務所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非公司或其關係企業之受僱人，且非公司或其關係企業之董事、監察人。 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	-
汪渡村	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於政治大學法學博士，現任日月光投資控股股份有限公司之行政長、公司治理主管、風險管理委員會委員兼風險長、資安長及永續長，具備法律、公司治理及風險管理專業能力，協助公司法務專業諮詢。 未有公司法第30條各款情事。 	<ul style="list-style-type: none"> 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 	1
劉詩亮	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於美國密西根大學企業管理系，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及矽力杰股份有限公司獨立董事，曾任日月光半導體製造(股)公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	1
黃慧珠	<ul style="list-style-type: none"> 畢業於美國密蘇里大學企業管理系碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總裁，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
蔡啟德		<ul style="list-style-type: none"> 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任智誠聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-
龔俊吉		<ul style="list-style-type: none"> 畢業於中山大學管學院碩士在職班，擁有中華民國會計師資格，現任日盛台駿國際租賃股份有限公司、漢來美食股份有限公司及威力德生醫股份有限公司獨立董事，曾任勤業眾信聯合會計師事務所南區主持會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 未有公司法第30條各款情事。 	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3

(三)董事會多元化及獨立性

1.董事會多元化

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

2026年03月31日

多元化項目	基本組成								產業經驗			專業能力			
	國籍	性別	年齡				獨立董事 任期年資	兼任本公 司員工	房 地 產	製 造	金 融	財 會 金 融	法 律 及 法 務	建 築 設 計	工 業 管 理
			41-50 歲	51-60 歲	61-70 歲	71歲 以上									
張洪本	中國香港	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
張虔生	新加坡	男	-	-	-	V	-	-	V	V	-	-	-	-	V
Madeline D Chang	美國	女	-	V	-	-	-	-	V	-	-	-	-	V	-
張能耀	馬爾他共和國	男	V	-	-	-	-	V	V	-	-	-	-	-	V
馮安怡	中國香港	女	-	V	-	-	-	V	V	-	V	V	-	-	-
林豐正	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	V	-	-
陳清忠	中華民國	男	-	-	-	V	-	-	-	V	-	-	-	-	V
汪渡村	中華民國	男	-	-	V	-	-	-	V	V	-	-	V	-	-
劉詩亮	中華民國	男	-	-	V	-	4年	-	-	V	V	V	-	-	V
黃慧珠	中華民國	女	-	-	V	-	4年	-	-	-	V	V	-	-	-
蔡啟德	中華民國	男	-	-	V	-	4年	-	-	-	V	V	V	-	-
龔俊吉	中華民國	男	-	-	V	-	3年	-	-	-	V	V	V	-	-

本公司多元化政策之具體管理目標及達成情形如下：

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
獨立董事二席以上且不得少於董事席次五分之一	達成
女性董事席次至少 1 席	達成

本公司董事會由十二位董事組成，全體董事落實多元化情形如下：

- 獨立董事設有四席，占比為 33.33%。
- 女性身分之董事有三席，其中二席為董事、一席為獨立董事(占比 25%)。
- 具員工身份之董事有二席，占比為 17%。
- 董事年齡介於 41-50 歲者有一席、51-60 歲者有二席、61-70 歲者有五席，71 歲以上者有四席。
- 董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域。

本公司已充分落實董事會成員多元化方針。

2.董事會獨立性

本公司董事會由十二位董事組成，其中設置獨立董事 4 人，獨立董事之占比為 33.33%，且董事會行使職權具獨立性。本公司全體董事間並無證券交易法 26 條之 3 第 3 項規定之親屬關係情事；另本公司已設置審計委員會取代監察人，故不適用證券交易法 26 條之 3 第 4 項規定。

(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料(本公司未設協理)

2026年03月31日

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

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

二、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金

(一) 一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及 (占稅後純益之比例%) (註2)	
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)		本公司	財務報告內 所有公司
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司		
法人董事	Great Sino Development Ltd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	True Elite Holdings Limited	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人董事	張洪本(董事長)	13,503	13,503	0	0	0	0	0	0	13,503 (0.21%)	13,503 (0.21%)
代表人	張能耀	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
代表人	張慶生	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
代表人	Madeline D Chang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Danielle Chang (註3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	馮安怡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	林豐正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	陳清忠	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	汪渡村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
獨立董事	劉詩亮	2,167	2,167	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)
	黃慧珠	2,167	2,167	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)
	蔡啟德	2,167	2,167	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)
	龔俊吉	2,167	2,167	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等 七項總額及 (占稅後純益之比例%)(註2)		領取來自子公司以外轉 投資事業或 母公司酬金
		薪資、獎金及 特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註1)				本公司	財務報告內 所有公司	
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司		財務報告內所有公司				
現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內 所有公司					
法人董事	Great Sino Development Ltd.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	True Elite Holdings Limited	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
法人董事	張洪本(董事長)	0	0	0	0	0	0	0	0	13,503 (0.21%)	13,503 (0.21%)	0
代表人	張能耀	2,414	14,419	579	579	0	0	0	0	2,993 (0.05%)	14,998 (0.24%)	0
代表人	張慶生	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
代表人	Madeline D Chang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Danielle Chang (註3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	馮安怡	8,431	11,920	579	579	0	0	0	0	9,010 (0.14%)	12,499 (0.20%)	0
	林豐正	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	陳清忠	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	汪渡村	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
獨立董事	劉詩亮	0	0	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)	0
	黃慧珠	0	0	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)	0
	蔡啟德	0	0	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)	0
	龔俊吉	0	0	0	0	0	0	0	0	2,167 (0.03%)	2,167 (0.03%)	0

1、請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

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

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

註1：本公司2025年度因無獲利，故無須估列董事及員工酬勞。

註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註3：係於2025年6月19日解任。

(二)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)(註1)				A、B、C及D等四項總額及(占稅後純益之比例%) (註2)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	張能耀	2,414	6,164	579	579	0	8,255	0	0	0	0	2,993 (0.05%)	14,998 (0.24%)	0
財務長	馮安怡	8,431	11,239	579	579	0	681	0	0	0	0	9,010	12,499	0
財務副總	池千駒	0	3,128	0	108	0	0	0	0	0	0	0	3,236 (0.05%)	0
法務副總	孫湘蕾	2,772	5,813	0	309	0	135	0	0	0	0	2,772 (0.04%)	6,257 (0.10%)	0
資訊副總 (註3)	王治軍	0	3,458	0	108	0	0	0	0	0	0	0	3,566 (0.06%)	0
工程副總	鄭文焱	1,036	3,506	0	309	0	135	0	0	0	0	1,036 (0.02%)	3,950 (0.06%)	0

註1：本公司2025年度因無獲利，故無須估列董事及員工酬勞。

註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註3：資訊副總王治軍係於2025年12月29日退休。

(三)前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)(註1)				A、B、C及D等四項總額及(占稅後純益之比例%) (註2)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	張能耀	2,414	6,164	579	579	0	8,255	0	0	0	0	2,993 (0.05%)	14,998 (0.24%)	0
財務長	馮安怡	8,431	11,239	579	579	0	681	0	0	0	0	9,010	12,499	0
法務副總	孫湘蕾	2,772	5,813	0	309	0	135	0	0	0	0	2,772 (0.04%)	6,257 (0.10%)	0
工程副總	鄭文焱	1,036	3,506	0	309	0	135	0	0	0	0	1,036 (0.02%)	3,950 (0.06%)	0
資訊副總 (註3)	王治軍	0	3,458	0	108	0	0	0	0	0	0	0	3,566 (0.06%)	0

註1：本公司2025年度因無獲利，故無須估列董事及員工酬勞。

註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註3：資訊副總王治軍係於2025年12月29日退休。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	0	0	0	0
	財務長	0	0	0	0
	財務副總	0	0	0	0
	法務副總	0	0	0	0
	資訊副總(註3)	0	0	0	0
	工程副總	0	0	0	0

註1：本公司2025年度因無獲利，故無須估列董事及員工酬勞。

註2：稅後純益係指最近年度合併財務報告歸屬於母公司之淨(損)益。

註3：資訊副總王治軍係於2025年12月29日退休。

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

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

單位：新台幣仟元

項目	2025年度				2024年度			
	金額		占稅後純益比例(%)		金額		占稅後純益比例(%)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
董事	34,855	49,668	(0.55%)	(0.79%)	58,547	58,547	7.71%	7.71%
總經理及副總經理	15,811	44,506	(0.25%)	(0.71%)	23,900	51,719	3.15%	6.81%

變動分析：

(1)董事酬金：2025年度給付予董事之酬金總額較2024年度減少，主係因本公司2025年未估列董事及員工酬勞所致。

(2)總經理及副總經理酬金：2025年度給付予總經理及副總經理之酬金總額較2024年度金額減少，主係經理人任職情形異動，以及未估列董事及員工酬勞所致。

註：本公司2025年度因無獲利，故無須估列董事及員工酬勞。

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

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

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

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度(2025年)董事會開會5次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數	委託出席次數	實際出席率(%) (註)	備註
董事之法人 (Great Sino Development Ltd.) 代表人	張洪本 (董事長)	5	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	張虔生	5	-	100%	-
董事之法人 (Great Sino Development Ltd.) 代表人	張能耀	5	-	100%	-
董事之法人 (True Elite Holdings Limited) 代表人	Madeline D Chang	5	-	100%	-
董事本人	林豐正	5	-	100%	-
董事本人	陳清忠	5	-	100%	-
董事本人	馮安怡	5	-	100%	-
董事本人	汪渡村	5	-	100%	-
獨立董事	劉詩亮	4	-	80%	-
獨立董事	黃慧珠	4	-	80%	-
獨立董事	蔡啟德	5	-	100%	-
獨立董事	龔俊吉	5	-	100%	-

註：實際出席率(%)，係以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

1、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

- (1)證券交易法第14條之3所列事項：本公司已設立審計委員會，不適用14條之3規定，有關證券交易法第14條之5所列事項之說明，請參閱審計委員會執行情形。
- (2)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會決議事項：無。

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

董事會日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
2025.03.14	劉詩亮、黃慧珠、蔡啟德、龔俊吉	擬通過本公司獨立董事之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
	張能耀、馮安怡	擬通過本公司經理人之薪資報酬	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過
2025.05.09	除獨立董事外之全體董事	擬通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	迴避之董事為本案報酬之給付對象	除前述董事因利益迴避不參與表決外，其餘董事無異議照案通過

3、董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年至少一次內部董事會績效評估，每三年由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次(註)	2025年1月1日至2025年12月31日	整體董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。	董事會內部自評、董事成員自評、功能性委員會成員自評	<ul style="list-style-type: none"> · 董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 · 董事成員(自我或同儕)績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 · 審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 · 薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。

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

4、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

- (1)為健全董事會功能及強化管理機制，本公司陸續於2010年08月26日及2011年07月18日成立審計委員會及薪酬委員會，並於2022年11月14日成立永續發展暨風險管理委員會，以提升董事會運作效能。
- (2)董事進修：本公司每年定期安排講師到府授課，持續協助董事充實新知，2025年度全體董事進修時數共計116小時。
- (3)董事責任險：為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，提昇公司治理能力，本公司均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，並業已於2026年3月13日之董事會報告。

(二)審計委員會運作情形

最近年度(2025年)審計委員會開會5次,獨立董事出席情形如下:

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)(註)	備註
獨立董事	劉詩亮	5	-	100%	-
獨立董事	黃慧珠	5	-	100%	-
獨立董事	蔡啟德	5	-	100%	-
獨立董事	龔俊吉	5	-	100%	-

註:實際出席率(%),係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

本公司審計委員會由四名獨立董事組成,審計委員會旨在為健全本公司之公司治理、強化董事會之審計監督功能。2025年度審議的事項主要包括:

- 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- 內部控制制度有效性之考核。
- 修正「取得或處分資產處理程序」及「為他人背書或提供保證處理程序」。
- 涉及董事自身利害關係之事項。
- 重大之資金貸與、背書或提供保證。
- 簽證會計師之委任、解任或報酬。
- 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告、經會計師核閱簽證之第一季及第三季財務報告。
- 其他公司或主管機關規定之重大事項。

其他應記載事項:

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

(1)證券交易法第14條之5所列事項:

日期屆次	議案內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
2025.03.14 (第五屆第12次)	1.擬通過2024年度內部控制聲明書 2.擬通過2024年度合併財務報告 3.擬通過2024年度盈餘分配案 4.擬通過本公司2024年度員工酬勞及董事酬勞 5.擬通過更換本集團財務報告之查核簽證會計師 6.擬通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 7.擬通過「內部控制制度-取得或處分資產處理程序」 8.提名董事候選人名單 9.擬向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案	全體出席委員同意通過,提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2025.05.09 (第五屆第13次)	1.擬通過2025年第一季合併財務報告 2.擬修改公司章程案	全體出席委員同意通過,提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2025.06.19 (第六屆第1次)	擬通過由龔俊吉先生擔任本屆審計委員會之召集人及會議主席	全體出席委員同意通過,提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2025.08.22 (第六屆第2次)	1.擬通過2025年第二季合併財務報告 2.擬通過授權董事長簽訂對本公司100%間接持有之子公司富樂國際有限公司最高額度不逾美金5.7億元銀行聯合貸款之背書保證	全體出席委員同意通過,提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。
2025.11.11 (第六屆第3次)	1.擬通過2025年第三季合併財務報告 2.擬修正「背書保證作業程序」 3.擬通過2026年年度稽核計畫	全體出席委員同意通過,提請董事會決議。獨立董事並無反對意見。	董事會決議照案通過。

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

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

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

說明:(1)本公司內部稽核部門每季將稽核報告及缺失回應與追蹤彙總報告交付獨立董事查閱。內部稽核主管每季於單獨溝通會議或其他會議向獨立董事報告及溝通稽核結果,並於董事會中作內部稽核業務報告。此外,平時若有特殊狀況時,稽核主管亦會即時以電話或電子郵件方式向獨立董事呈報。2025年度並無上述特殊狀況。截至目前為止本公司獨立董事與內部稽核主管溝通狀況良好。

(2)本公司簽證會計師每季於單獨溝通會議向獨立董事報告當季財務報告查核或核閱結果,以及其他相關法令要求之溝通事項。此外,本公司簽證會計師以會議形式向獨立董事報告關鍵查核事項以及內部控制查核發現。2025年度並無其他特殊狀況另行向獨立董事報告。截至目前為止本公司獨立董事與簽證會計師溝通狀況良好。

(三)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市櫃治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司參酌「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，經董事會通過並揭露於本公司網站，請詳 https:// www.sinohorizon.tw/governance/regulations 。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有投資人關係、公共關係及財務等相關部門專責處理股務等相關事宜。	(一)無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 透過股務代理機構可提供實際資訊，隨時掌握董事、經理人及持股百分之十以上之大股東之持股情形。	(二)無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司透過內部控制制度與相關辦法之制定執行控管，同時稽核單位亦定期執行監督執行情形。	(三)無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司業已訂立「內部重大資訊處理作業程序暨防範內線交易管理作業管理程序」。	(四)無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司董事會由十二位董事組成，包括四席獨立董事(占比33%)，女性身分之董事有三席，其中二席為董事、一席為獨立董事(占比25%)，具員工身份之董事有二席(占比17%)，董事所具備之專業知識技能涵蓋：工業工程、電子工程、設計、財務、會計、法學及管理學等不同領域，已充分落實董事會成員多元化方針。該具體管理目標及落實情形請詳公司網站。	(一)無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司業已於2010年08月26日依法設置審計委員會，依據臺灣證券交易所上市規章定義，由具備會計或相關財務管理專長之獨立董事擔任本公司審計委員會之委員。本公司業已於2011年07月18日依法設置薪資報酬委員會，該委員會目前有四位成員，皆為獨立董事擔任，其職責及運作情形請詳本公司網站。另外，本公司業已於2022年11月14日設置永續發展暨風險管理委員會，該委員會目前有五位成員，其中包含四位獨立董事，其職責及運作情形請詳本公司網站。	(二)無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)本公司董事會於2020年8月11日通過「董事會績效評估辦法」，訂立本公司董事會每年至少執行一次內部績效評估、至少每三年由外部獨立機構或外部專家學者團隊執行一次評估。每年度結束後對於整體董事會內部績效進行評估，並將該結果作為未來提名董事及個別董事薪資報酬之參考依據之一。本公司2025年度後採用自評問卷方式進行績效評估。評估結果業已於2026年3月13日向本公司董事會提報。 評估內容 · 董事會及其個別成員績效評估內容含括五大面向：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制。 · 董事成員（自我或同儕）績效評估之衡量含括六大面向：公司目標與任務之掌握、董事會職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 · 審計委員會績效評估內容包括五大面向：對公司營運之參與程度、審計委員會職責認知、提升審計委員會決策品質、審計委員會組成及成員選任、內部控制。 · 薪酬委員會績效評估內容包括四大面向：對公司營運之參與程度、薪酬委員會職責認知、提升薪酬委員會決策品質、薪酬委員會組成及成員選任。 · 自評問卷回收率為100%，本年度董事會績效評估平均分數為4.15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，以及薪酬委員會績效評估平均分為4.93分(滿分為5分)。	(三)無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司審計委員會每年定期取得會計師出具之獨立性聲明書及會計師事務所編製之本公司「AQI Report 年審計品質指標報告」，完成對簽證會計師之獨立性評估後，再將評估結果提報董事會，評估項目參照中華民國會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」及會計師法第47條內容予以制定。 一、評估機制如下： (1) 本公司之簽證會計師事務所於年度簽證及其他各案件委任前，均需取得審計委員會的事先核准。 (2) 本公司之簽證會計師與公司及董事均非關係人。 (3) 本公司簽證會計師每年向審計委員會彙報獨立性遵守情形。 (4) 本公司遵守審計公報規定辦理簽證會計師之輪替。 二、評估結果： 經本公司評估，簽證會計師皆符合獨立性標準，業已於2025年3月14日經審計委員會及董事會審議通過2025年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。	(四)無重大差異。

評估項目	運作情形		摘要說明	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																										
	是	否																												
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		<p>本公司於2019年3月20日經董事會通過由會計主管馮安怡女士兼任公司治理主管一職，其具備美國特許金融分析師資格且於公開發行公司從事財務等管理工作經驗達10年以上。</p> <p>公司治理主管主要職責為負責督導並執行供公司治理之運作，工作內容包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 2、製作董事會及股東會議事錄。 3、協助董事、獨立董事就任及持續進修。 4、提供董事、獨立董事執行業務所需之資料。 5、協助董事、獨立董事遵循法令。 6、其他依公司章程或契約所訂定之事項等。 <p>公司治理相關事務執行重點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、2025年共召開5次董事會及5次審計委員會。 2、2025年召開股東常會1次。 3、協助董事進行教育訓練及持續進修，合計6小時。 4、辦理董事會及功能性委員會之績效評估，評估結果良好。 5、2025年公司治理主管進修時數12小時，進修課程如下並已於公司網站揭露。 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">序號</th> <th rowspan="2">進修機構</th> <th rowspan="2">課程名稱</th> <th colspan="2">進修期間</th> <th rowspan="2">時數</th> </tr> <tr> <th>起</th> <th>迄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>社團法人中華公司治理協會</td> <td>解讀美國川普政府的經貿戰略</td> <td>2025/04/14</td> <td>2025/04/14</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>社團法人中華公司治理協會</td> <td>強化法令遵循確保永續經營</td> <td>2025/10/15</td> <td>2025/10/15</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>內稽人員「永續資訊之管理」相關內控實務解析</td> <td>2025/11/18</td> <td>2025/11/18</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	序號	進修機構	課程名稱	進修期間		時數	起	迄	1	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	2025/04/14	2025/04/14	3	2	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	2025/10/15	2025/10/15	3	3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員「永續資訊之管理」相關內控實務解析	2025/11/18	2025/11/18	6	無重大差異。
序號	進修機構	課程名稱	進修期間				時數																							
			起	迄																										
1	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	2025/04/14	2025/04/14	3																									
2	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	2025/10/15	2025/10/15	3																									
3	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員「永續資訊之管理」相關內控實務解析	2025/11/18	2025/11/18	6																									
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？	V		<p>本公司責成相關單位專責處理股東、客戶及供應商等利害關係人之溝通事宜，亦設有總經理信箱，員工意見溝通管道暢通。</p> <p>本公司於公司網站設有利害關係人專區，提供利害關係人表達意見的管道，有利本公司瞭解利害關係人所關切之議題與做適度回應，並透過年度永續發展報告書及公司網站公開揭露相關利害關係人溝通資訊，請詳公司網站揭露。</p>	無重大差異。																										
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		<p>本公司自上市以後，皆委任專業之第三方股務代辦機構「富邦證券-股務代理部」辦理股東會事宜，以確保對相關法規之遵行無誤。</p>	無重大差異。																										
七、資訊公開																														
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		<p>(一)本公司已設立專屬網站，介紹公司各項目公司開發情況，且已直接連結至公開資訊觀測站揭露財務及公司治理資訊。</p>	(一)無重大差異。																										
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		<p>(二)目前本公司已設置有發言人及代理發言人作為資訊蒐集、揭露和對外溝通之橋樑。</p>	(二)無重大差異。																										
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	<p>(三)本公司目前依照有關法令規定的公告時間，對財務報告及各月營運情形，進行有關公告及申報。</p>	(三) 配合法令規定予以執行。																										
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		<ol style="list-style-type: none"> 1、本公司業已為董事及經理人購買責任保險。 2、本公司守法守分、重視勞資關係、提供就業機會、善盡社會責任。 3、本公司業已訂定「公司員工道德規範」及「商戶道德規範」，針對「兩性平權」、「同工同酬」、「反貪腐」等永續發展重要概念訂定相關規範，並請全體員工及承租商戶進行簽署。 4、本公司目前有依各部門的業務特點為員工打造之專業職涯發展課程並實施培訓，集團整體之培訓體系與架構也已經在逐步搭建完善中，目標在建立並開發更為多元、更加全面的教育訓練課程與體系，營造學習型之組織氛圍。 5、為強化公司治理之推行，本公司以積極態度鼓勵董事參與進修，並將進修情形揭露於公開資訊觀測站之公司治理專區。 	無重大差異。																										
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發佈之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。																														
<ul style="list-style-type: none"> ● 未來本公司將優先加強公司治理相關信息在本公司網站的揭露情況，以落實公司治理精神。 																														

(四)薪酬委員會、永續發展暨風險管理委員會之組成、職責及運作情形

薪酬委員會

1.薪資報酬委員會成員資料

姓名	條件 身份別	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司 薪資報酬委員會家數
劉詩亮 (召集人)	獨立董事	· 畢業於美國密西根大學企業管理系，現任TPK Holding Co., Ltd. 法人董事代表、策略長及公司治理主管，以及矽力杰股份有限公司獨立董事，曾任日月光半導體製造(股)公司財務副總經理與台灣花旗銀行企業融資副總裁，具備公司治理、風險管理、策略規劃及財務管理所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-
黃慧珠	獨立董事	· 畢業於美國密蘇里大學企業管理系碩士，現任采鈺科技股份有限公司、譜瑞科技股份有限公司及聚鼎科技股份有限公司獨立董事，曾任瑞士銀行香港分行董事總經理、美林證券香港分行董事總經理與中華開發金控資深副總裁，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	2
蔡啟德	獨立董事	· 畢業於台北大學學士，擁有中華民國會計師資格，現任智誠聯合會計師事務所會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	-
龔俊吉	獨立董事	· 畢業於中山大學管學院碩士在職班，擁有中華民國會計師資格，現任日盛台駿國際租賃股份有限公司、漢來美食股份有限公司及威力德生醫股股份有限公司獨立董事，曾任勤業眾信聯合會計師事務所南區主持會計師，具備公司財務及會計所需之工作經驗。 · 未有公司法第30條各款情事。	無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~9款之各項情事，符合獨立性情形。	3

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計4人。

(2)本屆委員任期：2025年6月19日至2028年6月18日(與本屆董事會任期相同)，最近年度(2025年)薪資報酬委員會開會3次，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%) (註)	備註
召集人	劉詩亮	3	-	100%	-
委員	黃慧珠	3	-	100%	-
委員	蔡啟德	3	-	100%	-
委員	龔俊吉	1	-	100%	係於2025.06.19就任

註：實際出席率(%)，係以其在職期間委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

- 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 薪資報酬委員會之決議事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

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

- 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

本委員會履行前項職權時，依下列原則為之：

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

(4)最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
2025.03.14 (第五屆第7次)	1.通過本公司2024年度員工酬勞及董事酬勞 2.通過本公司獨立董事之薪資報酬 3.通過本公司經理人之薪資報酬	除第2案，所有委員依法利益迴避，提請董事會決議者外，其餘各案經全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2025.05.09 (第五屆第8次)	通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2025.06.19 (第六屆第1次)	通過由劉詩亮先生擔任本屆薪資報酬委員會之召集人	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。

永續發展暨風險管理委員會

1. 永續發展暨風險管理委員會組成及職責：

本公司於2022年11月設置「永續發展暨風險管理委員會」，該委員會由五名董事(含四名獨立董事)組成，為推動本公司之永續發展、風險管理及企業誠信經營之相關業務工作，於本委員會下設置三個功能小組，分別為永續發展工作小組、風險管理工作小組及誠信經營工作小組，以協助執行及辦理本委員會決議指示事項。委員會運作方式依本公司「永續發展暨風險管理委員會組織規程」辦理，主要職責為：

- (1) 公司永續發展政策、風險管理政策及誠信經營守則之擬定，以及相關策略與執行方案之制定。
- (2) 公司永續發展、風險管理及誠信經營執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂，並定期向董事會報告。
- (3) 其他經董事會決議指示本委員會應辦理之事項。

永續發展暨風險管理委員會召集人及組成委員之專業資格與經歷，請詳本公司網站。

2. 永續發展暨風險管理委員會運作情形資訊

(1) 本屆委員任期：2025年6月19日至2028年6月18日（與本屆董事會任期相同），最近年度（2025年）永續發展暨風險管理委員會開會3次，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
召集人	張能耀	3	-	100%	董事及總經理
委員	劉詩亮	3	-	100%	獨立董事
委員	黃慧珠	3	-	100%	獨立董事
委員	蔡啟德	3	-	100%	獨立董事
委員	龔俊吉	3	-	100%	獨立董事，係於2025.06.19就任

(2) 最近年度運作情形：

日期屆次	議案內容	永續發展暨風險管理委員會決議結果	公司對永續發展暨風險管理委員會意見之處理
2025.06.19 (第二屆第一次)	通過推選張能耀先生為本屆永續發展暨風險管理委員會之召集人及會議主席	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2025.08.22 (第二屆第二次)	提報2024年永續報告書	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。
2025.11.11 (第二屆第三次)	1. 提報2025年第三季度溫室氣體盤查及查證之工作執行進度 2. 提報2025年誠信經營報告	全體出席委員同意通過，提請董事會決議。	因成員無意見，故無進一步之處理。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																			
	是	否																				
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V	<p>本公司已成立永續發展暨風險管理委員會，負責公司永續發展相關業務之推展，包括舉行會議、彙整資料、落實管理，並於每年至少一次定期向董事會彙報推行情況，2024年度之永續報告業已於2025年08月22日向董事會報告執行情形，包含相關永續發展策略、執行方案原則之訂定、盤點及擬定碳盤查項目範疇、未來推動時程及相關執行事項。</p> <p>2025年董事會對於永續發展工作督導重點事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.因應各項業務之永續發展趨勢，在經濟、環境及社會之正負面衝擊，鑑別本公司需關注之議題面向，評估對本公司營運可能之影響。 2.IFRS 永續揭露準則執行進行情形說明。 3.個體公司溫室氣體盤查確信結果。 4.永續發展小組持續於各季之董事會定期報告碳盤查事務推動進度，2023年第四季起，因應金管會永續發展路徑圖，已展開本公司碳盤查項目相關執行項目。 5.持續檢討本公司永續發展項目成果及推動改善之策略可行方案。 6.永續項目推動應符合主管機關訂立之法規規範。 	無重大差異。																			
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V	<p>風險評估所揭露資料涵蓋本公司於2024年度在主要據點之永續發展績效表現，評估邊界以本公司於大陸主要營運之子公司為主，包含上海、重慶、昆山、台灣等地已建、在建及待建專案，按永續報告書之重大性管理原則進行分析與風險辨識，依「營運」、「產業」、「環境與氣候」及「社會」風險項目做類別辨識區分，並定期向永續發展暨風險管理委員會報告工作執行情形、進度及成效。</p> <p>本公司辨識出的ESG風險項目及因應策略如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險類別</th> <th>風險活動</th> <th>因應策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">經營績效</td> <td>營運風險</td> <td>1.投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市場調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 2.當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。</td> <td>1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建築買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。</td> </tr> <tr> <td>產業風險</td> <td>土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。</td> <td>本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。</td> </tr> <tr> <td>永續產品與服務</td> <td>環境與氣候風險</td> <td>1.土地開發案過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會輿論對開發案進行延展之可能。 2.全球氣候變遷下，平均氣溫上升、極端天氣事件的嚴重性與發生頻率增加，可能導致營業與維護成本增加、資產減損等風險。</td> <td>1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係，適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。 3.改造節能設備及運營管理，調整大型設備的用電時間，並規劃執行建築智慧化控制改造計畫，在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標</td> </tr> <tr> <td>客戶關係管理與客戶隱私</td> <td>社會風險</td> <td>1.土地開發案規劃過程中，關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，其所創造之社會正面觀感，將影響未來建築銷售與租賃業務，及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康、安全與隱私的影響，對企業品牌價值具有重要社會意義。</td> <td>1.在開發案規劃開發案完成後，如投資性不動產商場業務，將推行區域經濟與環境之共榮助益，並配合在地主管機關公司政策，與社區與顧客建立友善連結。 2.重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，關懷員工，創造優質工作環境。</td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險類別	風險活動	因應策略	經營績效	營運風險	1.投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市場調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 2.當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。	1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建築買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。	產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。	永續產品與服務	環境與氣候風險	1.土地開發案過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會輿論對開發案進行延展之可能。 2.全球氣候變遷下，平均氣溫上升、極端天氣事件的嚴重性與發生頻率增加，可能導致營業與維護成本增加、資產減損等風險。	1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係，適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。 3.改造節能設備及運營管理，調整大型設備的用電時間，並規劃執行建築智慧化控制改造計畫，在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標	客戶關係管理與客戶隱私	社會風險	1.土地開發案規劃過程中，關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，其所創造之社會正面觀感，將影響未來建築銷售與租賃業務，及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康、安全與隱私的影響，對企業品牌價值具有重要社會意義。	1.在開發案規劃開發案完成後，如投資性不動產商場業務，將推行區域經濟與環境之共榮助益，並配合在地主管機關公司政策，與社區與顧客建立友善連結。 2.重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，關懷員工，創造優質工作環境。	無重大差異。
重大議題	風險類別	風險活動	因應策略																			
經營績效	營運風險	1.投資資金需求產生之流動性風險，當面對房地產市場調整，可能會讓公司資金導致資金調度困難。 2.當地主管機關對房地產市場的政策調整，或是頒佈新的法令或限制，可能房地產業造成不利的風險。	1.本公司開發案之前期規劃，由相關部門審慎擬定各項財務模組，及現金流量估算，以評估獲利率對公司財務的影響。 2.維持公司整體負債比率低於70%為投資開發之財務原則。 1.保有適當儲備現金，強化公司財務結構，以因應政策調整及市場整體性變化。 2.調整公司營運策略，長期規劃調高投資性不動產租賃營收，平衡建築買賣比重，以降低住宅市場的變化對公司的影響。																			
	產業風險	土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險。	本公司在大陸開發土地多為早期取得，土地成本較低，且土地開發量體充裕，近年在大陸取得開發土地將更趨謹慎，並遵循在地主管機關之土地使用政策，以利於開發案順利推展施行。																			
永續產品與服務	環境與氣候風險	1.土地開發案過程中，因施工對周遭環境之影響，在地主管機關及社會輿論對開發案進行延展之可能。 2.全球氣候變遷下，平均氣溫上升、極端天氣事件的嚴重性與發生頻率增加，可能導致營業與維護成本增加、資產減損等風險。	1.開發案規劃及施工遵循主管機關制定之法規，優選建材與周遭土地共創永續環境。 2.與在地民眾保持友好關係，適當調整施工工法以降低施工期對民眾之生活影響。 3.改造節能設備及運營管理，調整大型設備的用電時間，並規劃執行建築智慧化控制改造計畫，在維持商場舒適性的條件下，達成節能目標																			
客戶關係管理與客戶隱私	社會風險	1.土地開發案規劃過程中，關懷企業員工價值，以及客戶群之友善互動，其所創造之社會正面觀感，將影響未來建築銷售與租賃業務，及主管機關審核各項證照。 2.重視產品對顧客健康、安全與隱私的影響，對企業品牌價值具有重要社會意義。	1.在開發案規劃開發案完成後，如投資性不動產商場業務，將推行區域經濟與環境之共榮助益，並配合在地主管機關公司政策，與社區與顧客建立友善連結。 2.重視勞雇關係、職安與人權相關之社會影響，關懷員工，創造優質工作環境。																			
三、環境議題																						
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V	(一)本公司依房地產業的特性建立「工地環境管理」、「商場環境管理」...等相關制度，並進行逐步優化。例如：鼓勵與施工包商及商戶簽署施工承諾書，倡議簽署《裝修施工承諾書》、《二次裝修施工使用綠色環保材料承諾書》，以確保施工品質。另外，本公司亦委託具有國家資格的檢測機構進行室內空氣檢測。	(一)無重大差異。																			
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V	(二)本公司之建築材料及工序完全符合當地之環保要求與法規標準。對施工及拆除作業過程中產生的廢棄物有專門分類且清楚標示的廢棄物堆放場地，將可回收之廢棄物加以循環利用，並聘請政府認證合格的廢棄物清運廠商定期進行分類清運。	(二)無重大差異。																			
		<p>本公司商用不動產的營運和住宅建築，持續降低建物使用和營造過程的能資源耗損，在施工過程中重複使用75%的可回收、無害的施工與拆除廢棄物，並在內部推展節能措施和智能電錶改造計畫。</p> <p>另外，日月光二期工程中之重點技術策略含括綠色施工、綠色屋頂、節能機電系統等。綠色屋頂設計是以淺色鋪裝材料再佐以屋頂綠化，可提高維護結構保溫性能，同時改善室內自然通風和自然採光。機電系統除藉由多項節能設備降低能耗，也導入綜合能耗監控系統，並建置室外水資源循環系統，促進水資源再利用。</p>																				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																											
	是	否	摘要說明																												
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		<p>(三)為了掌握氣候變遷相關風險與機會對本公司之衝擊，與推動與氣候變遷相關之永續發展及風險管理事務，由永續發展小組依循氣候相關財務揭露 (TCFD) 工作小組提出之框架，建立完整氣候相關風險與機會之鑑別流程，以評估風險與機會之衝擊和影響，進而篩選出重大氣候風險與機會議題，並向委員會及董事會報告工作執行情形、進度及成效檢討。</p> <p>本公司係於2023年導入TCFD方法學，根據公司發展策略、產業特性及趨勢、營運據點當地法規趨勢及地理特性等要素，對各部門的運營現狀進行訪談，針對重要的氣候風險和機會，我們分析了可能對本公司造成財務影響的路徑，並擬定因應措施。相關詳細內容請參閱下附之「氣候相關資訊執行情形」之說明。</p>	(三)無重大差異。																											
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		<p>(四)本公司在建設運營全過程中投入環保節能，持續建構並完善相關能源管理系統，致力於降低營運對環境的衝擊。資訊驗證範圍僅包含溫室氣體排放量、用电量、天然氣用量與建築廢棄物總量。</p> <p>溫室氣體排放 合併公司溫室氣體盤查結果、確信情形、減量政策，列示於本年報氣候相關資訊執行情形項目九。</p> <p>水資源 (單位：公噸)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>總用水量(註1)</th> <th>密集度(註3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>324,329</td> <td>55.96</td> </tr> <tr> <td>2024 (註2)</td> <td>307,636</td> <td>35.92</td> </tr> </tbody> </table> <p>註1：總用水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，2024年納入台灣營運項目，2024年起對標溫室氣體盤查統計方法學，揭露數據改為公司自身用水量(排除商戶用水量)。</p> <p>註2：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。</p> <p>註3：密集度係根據總用水量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2024年總營收為8,563.661百萬元，2025年總營收為5,795.331百萬元。</p> <p>本公司營運過程中的用水消耗主要為營業用水、空調系統和消防系統用水，以2024年為基準年，每年減少1%用水量為節水目標，並規劃每三年檢討目標之設定，以評估節水政策的有效性和可行性。2025年本公司總用水量與2024年相比增加5.43%，因營運項目增加，未來2026至2027年節水目標仍維持年減1%，本公司致力推動以下措施，以達成節水目標：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.進行用水診斷，優化節水設備；按照中國國家標準《企業水平衡測試通則》、《節水型企業評價導則》的規定與上海市節約用水辦公室的要求，我們針對現場生活用水、輔助生活用水及附屬生活用水，進行水平衡測試工作。 2.加強用水管理，建立水量管控制度，提高員工節水意識，並對商場用水定期進行動態監控，透過水平衡測試掌握商場用水現狀與用水基本參數之間的比例定量關係，確認其用水參數的用量值並加強內部用水的管理工作。 <p>廢棄物 (單位：公噸)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>建築垃圾</th> <th>生活垃圾</th> <th>餐飲垃圾</th> <th>總計(註1)</th> <th>密集度(註2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>11,875</td> <td>8,278</td> <td>2,125</td> <td>22,277</td> <td>3.84</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>10,485</td> <td>8,582</td> <td>2,163</td> <td>21,231</td> <td>2.48</td> </tr> </tbody> </table> <p>註1：廢棄物總量資料涵蓋範圍包含鼎固上海地區(打浦橋日月光中心、嘉定日月光中心和御華山)、重慶地區，2024年並納入台灣營運項目，2024年起揭露數據改為公司自身廢棄物總量。</p> <p>註2：密集度係根據廢棄物總量除以當年度營收(百萬元)計算而得，2024年營收為8,563.661百萬元，2025年總營收為5,795.331百萬元。</p> <p>本公司以2024年為基準年，設定每年減少1%廢棄物減量目標，並規劃每三年檢討此目標的設定，以確保廢棄物減量政策之有效性和可行性。因營運項目增加，未來2026至2027年碳排放仍維持年減1%的目標。</p> <p>2025年本公司廢棄物較2024年相比增加5%，主係因2025年興建中之上海日月光中心二期工程所產生之建築廢棄物增加，為確保能夠持續達成廢棄物減量目標，本公司持續執行以下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.工程廢棄物減量：在建設工程設計階段，提高建築材料的可循環利用率，增加使用再生物料比率，並減少施工過程中的廢棄物產生。 2.商場營運廢棄物減量：鼓勵廠商優化產品包裝設計，推廣簡約包裝和可循環利用的包裝，並持續與消費者進行溝通，減少商場內不必要的包裝和提袋的使用。 3.商場廢棄物分類和資源化利用：商場據點在營運過程中產生的廢棄物，主要分為物業裝修過程中產生的裝修垃圾、辦公區及商場產生的生活垃圾、商場內餐廳產生的廚餘垃圾和廢舊電池四類，本公司針對四類商品分別採取不同的管理措施，保持商戶垃圾分類的高合格率，透過完善的分類存放與回收機制讓資源獲得有效利用。 	年度	總用水量(註1)	密集度(註3)	2025	324,329	55.96	2024 (註2)	307,636	35.92	年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)	2025	11,875	8,278	2,125	22,277	3.84	2024	10,485	8,582	2,163	21,231	2.48	(四)無重大差異。
年度	總用水量(註1)	密集度(註3)																													
2025	324,329	55.96																													
2024 (註2)	307,636	35.92																													
年度	建築垃圾	生活垃圾	餐飲垃圾	總計(註1)	密集度(註2)																										
2025	11,875	8,278	2,125	22,277	3.84																										
2024	10,485	8,582	2,163	21,231	2.48																										
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		<p>(一)本公司參照「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、國際勞工組織「工作基本原則與權利宣言」等制定本公司人權公約並格遵所在地相關勞動法規，提供良好的勞資溝通管道。本公司針對人權相關議題持續進行教育訓練，如性騷擾防治、勞動人權、工作培訓與升遷等勞動權益，以期落實保障職場人權。</p>	(一)無重大差異。																											

評估項目	運作情形		摘要說明	與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因								
	是	否										
			<p>本公司人權政策具體管理方案摘要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>人權管理政策摘要</th> <th>具體方案實施摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>重視多元公平職場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，2025 年女性主管比例為 13.22%。 </td> </tr> <tr> <td>提供安全健康工作環境</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一、預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。 </td> </tr> <tr> <td>落實工時限度及工資保障</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。 </td> </tr> </tbody> </table>	人權管理政策摘要	具體方案實施摘要	重視多元公平職場	<ul style="list-style-type: none"> 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，2025 年女性主管比例為 13.22%。 	提供安全健康工作環境	<ul style="list-style-type: none"> 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一、預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。 	落實工時限度及工資保障	<ul style="list-style-type: none"> 明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。 	
人權管理政策摘要	具體方案實施摘要											
重視多元公平職場	<ul style="list-style-type: none"> 尊重多元共融之價值，不得因國籍、人種、年齡、性別、性傾向、階級、殘疾、懷孕、宗教、政治立場、團體背景等身分而有差別待遇或歧視之行為。積極打造友善多元職場。 本公司重視兩性平權，同職級員工薪資不因性別而有所差異。每年持續揭露男女薪酬比，同仁性別比例接近 1:1，2025 年女性主管比例為 13.22%。 											
提供安全健康工作環境	<ul style="list-style-type: none"> 推動「零風險」工作環境，定期檢視工安及營業區域設備，確保人員及承租商均完成工安課程。 為加強建築工程施工現場和物業作業安全生產管理工作，依據《建築施工安全檢查標準》及《施工現場安全生產保證體系》之要求，本公司從施工現場之安全生產，以及環境保護管理系統之基本要求出發，遵守「安全第一、預防為主」管理方針。本公司近三年受傷事故率為 0%、工作環境無發生重大事故。 											
落實工時限度及工資保障	<ul style="list-style-type: none"> 明確規定員工工時不得超出地區法令規則，除給付員工符合規定之報酬，也有完整福利措施、退休制度及保險規劃。 											
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施 (包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		<p>(二) 1. 員工薪酬</p> <p>本公司整體薪酬包含本薪、津貼與員工酬勞，且為獎勵持續貢獻之員工，並依公司章程提列員工酬勞(上限3%)，惟2025年本公司係為虧損，故未提撥員工酬勞。2022年至2025年底累計共新台幣94,107仟元。另外員工獎金除了考量公司整體營運績效外，亦參考個人績效達成率及貢獻度，來給予合理之報酬，以具體落實獎勵與績效高度連結。本公司透過定期的薪酬審查和分析，避免潛在的性別薪酬不平等問題。</p> <p><u>基層員工薪酬政策及調整薪資情形</u></p> <p>本公司針對基層員後透過員工考核作業辦法進行年度績效評核，評核內容涵蓋考勤狀況、職務能力及價值觀匹配度等指標，並以加權方式綜合衡量。</p> <p>本公司依據評核結果進行薪資調整，藉此提高員工向心力。2025年度台灣地區基層員工實際平均薪資調整幅度為0.15%。</p> <p>2. 員工福利</p> <p>本公司除給予依法給予法定福利(包括大陸地區員工之五險一金、台灣地區員工之勞健保、休假補助)外，另提供多項福利措施如下：</p> <p>(1) 獎勵：崗位資格專業認證獎勵</p> <p>(2) 補助：教育訓練進修補助</p> <p>(3) 其他：幫助非滬籍上海高校畢業生在上海申請落戶；為外籍員工購買商業保險，提供額外保障；年度固定補助金(包括結婚禮金、生育禮金、生日禮券)。</p>	(二) 無重大差異。								
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		<p>(三) 本公司為提供員工安全與健康之工作環境，落實以下管理制度：</p> <p>1. 職業安全衛生管理系統</p> <p>本公司之專案人員依據《安全管理制度》對建設單位、監理單位以及承建單位進行安全管理工作進行監督，組織對公司專案的安全生產管理進行日常檢查，加強建築工程施工現場安全生產管理工作。</p> <p>工程總包方依據上海市《施工現場安全生產保證體系》規範及專案《安全生產保證計畫》，建立安全生產領導小組，領導小組以專案經理為現場安全保證體系第一責任人，《安全生產保證計畫》規定的安全活動由項目經理負管理職責，專案部管理層及其他人員負責配合。安全生產領導小組成員合計12人，來自不同職能崗位員工代表人數計9人。</p> <p>2. 職安教育訓練</p> <p>為降低事故發生之風險，針對專業職類需求進行執照訓練(例如：物業工程)，也鼓勵員工參與外部教育授課。本公司於去年度內，全面落實職業安全衛生管理，積極推行職業災害預防措施及相關改善措施，以確保員工工作環境的安全與健康。本公司提供的職安教育訓練包含：</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全教育和培訓：針對小組人員進行培訓，強化安全生產意識和管理觀念。 持證上工：特種作業人員完成了特定安全培訓和資格認證，包括電工複證3人(21.5小時)、使用單位安全員1人(43.66小時)，以及其他特種設備作業人員1人(0小時)。 專業培訓：物業部組織培訓，涵蓋《有限空間應急救援物資使用》等主題。 外包保安人員及非員工之工作者培訓：通過微信公眾號和現場培訓進行，組織2個場次，共計98人，總時數為98小時，主要聚焦消防安全。 <p>過去一年中，本公司未發生任何職業災害事件，本公司持續加強職業安全衛生管理工作，提高員工的安全意識和技能培訓，並不斷改善工作環境，以確保員工健康與安全。本公司於2025年度，並無發生工作環境之災害意外，火災件數及死傷人數為0，本公司相關單位定期對工作環境之消防設備進行檢測，及實施例行性員工避難演練等因應措施。</p>	(三) 無重大差異。								
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		<p>(四) 本公司為員工提供全面的職能訓練課程，包括新進員工入職培訓、管理能力教育訓練、專業在職教育訓練及其他教育訓練，旨在透過多元化的學習途徑促進員工的持續成長。這些課程旨在鼓勵員工掌握關鍵能力，並將企業倫理的理念融入其職業生涯發展中。在2025年，本公司共有307人次參加了這些訓練，累計教育訓練時數達到1,182.09小時。通過每年的績效面談，管理層與員工共同設定並審視個人的年度能力發展計畫，確保每位員工都能得到針對性的職業發展支持。</p>	(四) 無重大差異。								
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		<p>(五) 本公司透過明確的考核指標和分工，內部訂定嚴格的材料管控流程，確保所用材料符合國家、地方的建築標準和規範。同時，本公司積極配合中國大陸住房與城鄉建設相關政策及上海市綠色建築發展規劃，在上海日月光二期導入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，並已取得LEED金級的預認證憑證及WELL(金級)的預認證憑證。本公司詳細審查和監督建築材料的使用，包含採用環保的低揮發性粘合劑、密封劑和油漆，及使用LED型節能照明燈具，並實施綠色施工計畫，在施工過程中回收再利用75%的可回收、無公毒的施工與拆除廢棄物。</p>	(五) 無重大差異。								

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		<p>另外，本公司針對現有流程與安全管制及資訊安全設備提供保護，並持續管理，僅於取得客戶合法之同意或其他主管機關經合法正式的程序要求時，方可與第三者共用客戶的個人資料，盡善管理及保護之責。本公司遵循法規，針對建築銷售建立管理流程及合約範本，完整涵蓋租賃及聯銷等項目，以確保產品資訊準確傳遞給消費者。在銷售過程中，本公司提供消費者購屋手冊，使消費者了解各項設備廠商、社區管理辦法，並針對銷售人員及管理團隊進行培訓，確保其理解法律知識及風險，以保障消費者知情權。針對消費者申訴（如產品衛生、服務態度、消費糾紛和商場環境等），鼎固各個項目建立對應官方微博及微信公眾帳號，第一時間向消費者、住戶、商戶傳遞最新的資訊及即時申訴平台，消費者服務部門負責協助其與商戶或相關負責部門溝通協商解決，事後積極檢討營運管理中存在的疏失。</p> <p>(六)本公司依循供應商管理政策及相關規範，建立供應商營運執照檢核機制、供應商自評機制以及大型物業項目供應商現場考察機制。對於維修施工項目採購，與供應商簽訂《維修安全協定》，供應商須符合政府主管機關發布之方針與規範，例如上海市勞動保護與安全生產主管部門發布之規範。針對供應商或承包商之評鑑機制，亦不定期查核並記錄於每月評鑑紀錄，彙整後每年進行一次總評，同時每週與供應商會以會議、電話或郵件溝通等聯繫方式進行施工例會，並不定期提供承包商培訓。2025年供應商及承包商被評鑑為不符合公司標準的C級與D級為0家，符合本公司評估標準的供應商/承包商A級53家、B級55家、占比為100%。</p> <p>本公司實施責任採購制度，在選擇供應商合作夥伴時，係以供應商在環境、勞動、人權和社會等四個面向進行綜合評估，評估的具體內容如下： 1.環境評估：(1)是否因違反環保法規接受政府部門處罰、(2)是否制定環境保護政策或採取環保措施。 2.勞動評估：(1)是否因違反勞務法規接受政府部門處罰、(2)是否為員工提供安全防護用品及安全教育訓練、(3)是否制定員工福利計劃。 3.人權評估：是否存在僱傭童工或強迫勞動是否存在歧視行為，如性別、種族歧視，同工不同酬。 4.社會評估：(1)是否存在不正當競爭，如賄賂、壟斷、惡性競爭行為等、(2)在政府部門、媒體機構是否收到來自當地居民的投訴。</p>	(六)無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？若揭露報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		<p>本公司自2014年起開始每年出版永續發展報告書，本公司依循全球永續性報告協會（Global Reporting Initiatives, GRI）發布之 GRI 準則，並委託資誠聯合會計師事務所，按照財團法人中華民國會計研究發展基金會發布之確信準則3000號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」，進行獨立有確信度（limited assurance），本年度確信目標請參閱本公司永續報告書。</p>	無重大差異。
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司於2016年5月經董事會同意訂定「企業社會責任實務守則」，並於2022年5月經董事會同意修訂為「永續發展實務守則」，適用範圍包含本公司及子公司，以此落實公司治理、環境與社會各面向之實踐，促進以永續發展為本之競爭優勢。然2025年9月主管機關公告修正「上市上櫃公司永續發展實務守則」，新增員工福利、產學合作、職涯發展計畫及降低營運對自然環境衝擊之內容，尚未納入本公司現行之永續發展實務守則，本公司將隨時注意國內外永續發展相關準則之發展及企業環境之變遷，並持續評估據以檢討並改進公司所建置之永續發展制度，實際運作與守則規定並無重大差異。</p>				
<p>七、其他有助於瞭解永續發展運作情形之重要資訊： 推展永續發展理念與訂定公司整體及各部門之永續發展指標工作請參考本公司網站(https://www.sinohorizon.tw/)、新聞稿及相關出版品（如公司年報、永續報告書）。</p>				

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形																																							
一、敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	<p>本公司董事會為氣候相關議題的最高決策及監督單位，2022年11月由董事會授權設置「永續發展暨風險管理委員會」，委員會由五名董事所組成，總經理擔任總召集人，領導一級主管組成之工作小組，包含永續發展小組，推動永續與風險相關工作。永續發展小組負責制定氣候議題相關之目標、策略與執行方案，評估及管控氣候變遷議題之風險，並定期向委員會報告工作執行情形、進度及成效檢討。永續發展暨風險管理委員會每年至少召開一次，並由永續發展小組每年至少向董事會及永續發展暨風險管理委員會報告一次，接受董事會的督導與建議。</p>																																							
二、敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	<p>本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，評估各風險與機會議題的發生可能性、衝擊程度等，並判別預估影響的短期（0-3年）、中期（3-10年）、長期（>10年）時間點，辨識結果如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">風險與機會類型</th> <th>影響情境</th> <th>影響期程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">轉型風險</td> <td>政策法規</td> <td>總量/碳稅/碳費管制</td> <td>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。</td> <td>中期(3-10 年)</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>客戶行為改變 原物料成本增加</td> <td>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。 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。</td> <td>中期(3-10 年) 短期(0-3 年)</td> </tr> <tr> <td>慢性</td> <td>平均氣溫上升</td> <td>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。</td> <td>中期(3-10 年)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">實體風險</td> <td>急性</td> <td>極端天氣事件的嚴重性與頻率增加</td> <td>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。</td> <td>短期(0-3 年)</td> </tr> <tr> <td>政策與法規</td> <td>政府獎勵機制</td> <td>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。</td> <td>中期(3-10 年)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">機會</td> <td>產品與服務</td> <td>回應消費者喜好的轉變</td> <td>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。</td> <td>中期(3-10 年)</td> </tr> <tr> <td>資源效率</td> <td>朝向更有效率的營運</td> <td>原有建築增加設置高效能或節能設備促進節能，提供更有效能的營運，降低能源資源使用。</td> <td>長期 10 年以上)</td> </tr> </tbody> </table>				風險與機會類型			影響情境	影響期程	轉型風險	政策法規	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。	中期(3-10 年)	市場	客戶行為改變 原物料成本增加	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。 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。	中期(3-10 年) 短期(0-3 年)	慢性	平均氣溫上升	平均氣溫上升可能造成用電增加、商場人流減少，營運費用增加且營業收入下降；建設業可能因戶外高溫使工程時間拉長或支付高溫津貼補貼，使營建成本增加。	中期(3-10 年)	實體風險	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。	短期(0-3 年)	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。	中期(3-10 年)	機會	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。	中期(3-10 年)	資源效率	朝向更有效率的營運	原有建築增加設置高效能或節能設備促進節能，提供更有效能的營運，降低能源資源使用。	長期 10 年以上)
風險與機會類型			影響情境	影響期程																																				
轉型風險	政策法規	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。	中期(3-10 年)																																				
	市場	客戶行為改變 原物料成本增加	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。 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。	中期(3-10 年) 短期(0-3 年)																																				
	慢性	平均氣溫上升	平均氣溫上升可能造成用電增加、商場人流減少，營運費用增加且營業收入下降；建設業可能因戶外高溫使工程時間拉長或支付高溫津貼補貼，使營建成本增加。	中期(3-10 年)																																				
實體風險	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。	短期(0-3 年)																																				
	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。	中期(3-10 年)																																				
機會	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。	中期(3-10 年)																																				
	資源效率	朝向更有效率的營運	原有建築增加設置高效能或節能設備促進節能，提供更有效能的營運，降低能源資源使用。	長期 10 年以上)																																				
三、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<p>氣候變遷造成的極端天氣事件係屬於實體風險中的急性事件，一旦極端天氣事件的嚴重性與頻率增加，商場受颱風、水災影響人流，將導致營業收入減少。工地建設受極端氣候影響，可能造成供應鏈問題，或資產損害，造成營業和維護成本增加、資產減損。極端天氣事件發生頻率增加，亦可能影響公司借款擔保品價值評定金額減少，進而影響融資成數或是需負擔較高資金成本。</p>																																							

項目	執行情形																																																
四、敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	董事會轄下設置永續發展暨風險管理委員會，由永續發展工作小組定期透過氣候風險評估問卷予本公司有關部門單位，針對其負責之業務或營運過程中可能面臨的風險予以辨識，以作為進一步衡量、監控、管理風險之參考，並定期向董事會提報，以便董事會監督並追蹤檢討經營團隊風險管理執行情況。																																																
五、若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	<p>本公司依氣候風險與機會重大性鑑別結果，優先分析前三項重大相關之風險與機會，以歷史與可取得之相關資訊為基礎，評估模擬可能產生之財務影響，並擬定調適因應作為，相關分析結果非代表實際發生，僅做為公司氣候議題管理之評估參考：</p> <p>轉型風險</p> <table border="1"> <tr> <td>市場風險</td> <td>原物料成本上漲</td> </tr> <tr> <td>情境</td> <td>1.5°C 淨零轉型路徑。</td> </tr> <tr> <td>參數、假設與分析因子</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>財務影響</td> <td>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，水泥價格維持弱勢，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。 商場營運：發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，本公司位於上海的兩處商場之年用電單價每年漲幅約 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。</td> </tr> </table> <p>實體風險</p> <table border="1"> <tr> <td>慢性風險</td> <td>平均氣溫上升</td> </tr> <tr> <td>情境</td> <td>氣象氣溫數據</td> </tr> <tr> <td>參數、假設與分析因子</td> <td>《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《防署降溫措施管理辦法》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。</td> </tr> <tr> <td>財務影響</td> <td>房地產建設：本公司之建築集中於上海、江蘇昆山，兩地政府制定規範於 6~9 月間，當日最高氣溫達到 35°C 以上時，發放戶外勞動者每人每月 300 元人民幣之高溫津貼。本公司建築之勞動人員由外包公司雇用，近三年本公司並未收到外包公司因高溫因素，衍生高溫津貼或停工而追加費用的情形，未來本公司將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。 商場營運：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。</td> </tr> </table> <p>機會</p> <table border="1"> <tr> <td>機會</td> <td>開發新市場</td> </tr> <tr> <td>情境</td> <td>1.5°C 淨零轉型路徑。</td> </tr> <tr> <td>參數、假設與分析因子</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>財務影響</td> <td>商場營運：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動之下，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。</td> </tr> </table>	市場風險	原物料成本上漲	情境	1.5°C 淨零轉型路徑。	參數、假設與分析因子	大陸地區 2020 年在聯合國大會宣示「2030 年前碳排放達峰、2060 年前實現碳中和」的目標，為有效減少碳排放量，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。	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，水泥價格維持弱勢，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。 商場營運：發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，本公司位於上海的兩處商場之年用電單價每年漲幅約 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。	慢性風險	平均氣溫上升	情境	氣象氣溫數據	參數、假設與分析因子	《中國氣候變化藍皮書(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《防署降溫措施管理辦法》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。	財務影響	房地產建設：本公司之建築集中於上海、江蘇昆山，兩地政府制定規範於 6~9 月間，當日最高氣溫達到 35°C 以上時，發放戶外勞動者每人每月 300 元人民幣之高溫津貼。本公司建築之勞動人員由外包公司雇用，近三年本公司並未收到外包公司因高溫因素，衍生高溫津貼或停工而追加費用的情形，未來本公司將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。 商場營運：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。	機會	開發新市場	情境	1.5°C 淨零轉型路徑。	參數、假設與分析因子	因應電動車充電需求，回應永續潮流，上海日月光中心於停車場裝設充電樁，並透過招商銀行平台進行收費費用結算，便民的配套設備可吸引客流並取得額外收入效益，增加營業收入。	財務影響	商場營運：上海日月光中心共設置 90 個充電樁，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動之下，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。																								
市場風險	原物料成本上漲																																																
情境	1.5°C 淨零轉型路徑。																																																
參數、假設與分析因子	大陸地區 2020 年在聯合國大會宣示「2030 年前碳排放達峰、2060 年前實現碳中和」的目標，為有效減少碳排放量，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。																																																
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，水泥價格維持弱勢，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。 商場營運：發電業已納入大陸地區全國碳排放交易系統(ETS)，本公司位於上海的兩處商場之年用電單價每年漲幅約 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。																																																
慢性風險	平均氣溫上升																																																
情境	氣象氣溫數據																																																
參數、假設與分析因子	《中國氣候變化藍皮書(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《防署降溫措施管理辦法》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。																																																
財務影響	房地產建設：本公司之建築集中於上海、江蘇昆山，兩地政府制定規範於 6~9 月間，當日最高氣溫達到 35°C 以上時，發放戶外勞動者每人每月 300 元人民幣之高溫津貼。本公司建築之勞動人員由外包公司雇用，近三年本公司並未收到外包公司因高溫因素，衍生高溫津貼或停工而追加費用的情形，未來本公司將持續追蹤高溫風險可能產生的營運和財務影響。 商場營運：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。																																																
機會	開發新市場																																																
情境	1.5°C 淨零轉型路徑。																																																
參數、假設與分析因子	因應電動車充電需求，回應永續潮流，上海日月光中心於停車場裝設充電樁，並透過招商銀行平台進行收費費用結算，便民的配套設備可吸引客流並取得額外收入效益，增加營業收入。																																																
財務影響	商場營運：上海日月光中心共設置 90 個充電樁，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動之下，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。																																																
六、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。	<p>為因應氣候變遷風險，本公司擬定低碳轉型計畫如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 導入綠建築設計，選用環保建材及建築節能水設計 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 <p>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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>評估項目</th> <th>2025 年目標</th> <th>2025 年達成實績</th> <th>2030 年目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">永續產品與服務</td> <td>建築綠建築/ 智慧建築標準憑證</td> <td>達到法規標準</td> <td>上海日月光二期已取得 LEED 金級的預認證憑證及 WELL(金級)的預認證憑證</td> <td>維持</td> </tr> <tr> <td>綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比</td> <td>20%</td> <td>綠建材及再生建材比例為 75%</td> <td>占比達 20-25%</td> </tr> <tr> <td>能源管理 *以 2024 年為基準年</td> <td>用電減量</td> <td>減少 3%</td> <td>用電量較前一年度增加 4.47%。(主係御華山商場租戶增加)</td> <td>減少 6%(註)</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：基準年為 2024 年，2030 年目標較基準年減少 6%。 本公司目前尚未規劃內部碳定價。</p>	重大議題	評估項目	2025 年目標	2025 年達成實績	2030 年目標	永續產品與服務	建築綠建築/ 智慧建築標準憑證	達到法規標準	上海日月光二期已取得 LEED 金級的預認證憑證及 WELL(金級)的預認證憑證	維持	綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比	20%	綠建材及再生建材比例為 75%	占比達 20-25%	能源管理 *以 2024 年為基準年	用電減量	減少 3%	用電量較前一年度增加 4.47%。(主係御華山商場租戶增加)	減少 6%(註)																													
重大議題	評估項目	2025 年目標	2025 年達成實績	2030 年目標																																													
永續產品與服務	建築綠建築/ 智慧建築標準憑證	達到法規標準	上海日月光二期已取得 LEED 金級的預認證憑證及 WELL(金級)的預認證憑證	維持																																													
	綠色施工: 綠色裝修設計/ 採用綠建材或再生綠建材占比	20%	綠建材及再生建材比例為 75%	占比達 20-25%																																													
能源管理 *以 2024 年為基準年	用電減量	減少 3%	用電量較前一年度增加 4.47%。(主係御華山商場租戶增加)	減少 6%(註)																																													
七、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司目前尚未規劃內部碳定價。																																																
八、若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範圍、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。	<p>本公司導入溫室氣體盤查與管理、支持再生能源應用，以實際行動如綠色建築規劃與商場耗能設備汰換，逐步達成公司減碳目標，相關指標與目標詳見第六題。自 2022 年起，每季於董事會定期報告披露查務推動進度，並已於 2022 年先行盤點本公司碳盤查項目範圍，規劃推動時程及相關執行項目之擬定，2024 年完成所有合併財務報告子公司盤查，以 2024 年為基準年，設定範圍一、二合計排放量每年減少 1% 之減量目標，目標 2030 年較基準年 2024 年下降 6%。本公司現階段不以購買再生能源憑證 (RECs) 為減碳手段。</p>																																																
九、溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫	<p>1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形</p> <p>1-1-1 溫室氣體盤查資訊</p> <p>本公司依上市櫃公司永續發展路徑進行溫室氣體盤查，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自 2024 年完成主要項目之盤查，並將依照主管機關規時程陸續辦理確信作業。</p> <p>本公司持續統計並於永續報告書揭露範圍一、二的溫室氣體排放量。</p> <p style="text-align: right;">(單位：噸 CO2e)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">2024 年度</th> <th colspan="2">2025 年度</th> </tr> <tr> <th>排放量</th> <th>密集度</th> <th>排放量</th> <th>密集度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">母公司</td> <td>範疇一直接溫室氣體排放</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>範疇二間接溫室氣體排放</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>0</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">子公司</td> <td>範疇一直接溫室氣體排放</td> <td>6,254</td> <td></td> <td>1,162,499</td> <td></td> </tr> <tr> <td>範疇二間接溫室氣體排放</td> <td>15,370</td> <td></td> <td>16,336</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>21,624</td> <td></td> <td>1,178,835</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td></td> <td>21,624</td> <td>2.53</td> <td>1,178,835</td> <td>203.41</td> </tr> </tbody> </table>			2024 年度		2025 年度		排放量	密集度	排放量	密集度	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		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
				2024 年度		2025 年度																																											
		排放量	密集度	排放量	密集度																																												
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																																													
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																																												

項目	執行情形
	<p>備註:</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 電力係數採用台灣經濟部能源署2024年電力排碳係數，與大陸地區生態環境部發布之2023年省級電網平均碳排放因子。</p> <p>4. 溫室氣體盤查包含鼎固母公司範疇，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。</p> <p>5. 2025年已完成所有合併財務報告子公司盤查，有盤查子公司包含：鼎固置業股份有限公司、上海鼎嘉房地產開發有限公司、上海鼎通房地產開發有限公司、上海鴻翔置業有限公司、上海名龍建設發展有限公司、上海鼎榮房地產開發有限公司、上海鼎固置業有限公司、重慶鼎固房地產開發有限公司、重慶鼎固物業管理有限公司、上海鼎固物業管理有限公司。關係企業中的上海鼎萃置業有限公司之用電由轉租人支付，昆山鼎耀房地產開發有限公司、上海鼎霖房地產開發有限公司之用電(日月光二期完工2025年8月29日前)由承攬商支付，上海鼎溢房地產開發有限公司之住宅已銷售完畢，惟公司尚未解散結清，故未有範疇一、二溫室氣體排放。其餘項目公司，包含Wealthy Joy Co., Ltd.、Peak Vision International Ltd.、Peak Paramount International Ltd.、泰安投資有限公司、富樂國際有限公司、威豐有限公司、榮華國際有限公司、祥德投資有限公司、德泰發展有限公司、邦樂有限公司、富安投資發展有限公司及上海鼎瑞商業管理有限公司，營業額為零，推估為無溫室氣體公司。</p> <p>6. 洪裕有限公司業於2025年1月註銷。</p> <p>7. 溫室氣體排放密集度計算：年溫室氣體排放量(CO₂-eq)/年營收(百萬元)。</p> <p>8. 鼎固控股2025年營收為5,795.331百萬元；2024年營收為8,563.661百萬元。</p> <p><u>1-1-2 溫室氣體確信資訊</u></p> <p>敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見：</p> <p>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。2025年本公司母公司個體委託資誠聯合會計師事務所執行2024年度完成確信作業，確信意見為有限確信之無保留結論。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。</p> <p>合併財務報告子公司之確信活動依照主管機關規程時陸續辦理，預計於2027年揭露2026年度所有合併公司盤查與確信資訊。</p> <p><u>1 - 2溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫</u></p> <p>敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形：</p> <p>(1)溫室氣體減量基準年及減量目標</p> <p>2024年已完成個體及子公司盤查，重新設定基準年為2024年，並設定範疇一、二合計排放量每年減少1%之減量目標，目標2030年較基準年2024年下降6%。。</p> <p>(2)溫室氣體減量策略及具體行動計畫</p> <p>具體減量行動計畫，本公司除依照主管機關規程時陸續辦理，並已透過改造商業不動產節能設備及運營管理，有效地實現節能目標，以及預計執行建築智慧化(BA)控制改造行動，未來亦將開發新計畫如充</p> <p>電槽綠能設備，以落實溫室氣體減量目標。為達成逐年降低碳排放的目標，本公司持續透過推動以下措施達成公司減量目標：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，減少能源消耗和碳排放量。 3.建築環保設計：在建設過程中，採用環保、節能的建築設計方案，並盡可能採用可再生能源和低碳建材，減少建築物的碳排放量。 4.推廣綠色運輸模式：鼓勵員工使用公共交通工具、自行車或步行上班，減少交通對環境的污染。 5.綠色供應鏈：鼓勵供應商使用綠色、低碳的產品和服務，減少整個供應鏈的碳排放量。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p>	V		(一)無重大差異。
<p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p>	V	<p>(二)本公司制定不誠信行為風險評之評估機制，並在「誠信經營守則」明確規範以下不誠信行為之防範方案。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 行賄及收賄 ● 提供非法政治獻金 ● 不當慈善捐贈或贊助 ● 提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益 ● 侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權 ● 從事不公平競爭之行為 	(二)無重大差異。
<p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	V	<p>(三)本公司於「誠信經營守則」明定防範不誠信行為之原則，並在員工守則中訂定道德規範及違規之懲戒措施等事宜，以督促所有員工確實遵守，且依據法規更新狀態，檢討修正上述規範與防範方案。</p>	(三)無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p>	V	<p>(一)本公司於「誠信經營守則」明訂同仁在進行交易前，應先評估交易對象是否有不誠信行為之記錄，避免與有不誠信行為記錄者進行交易，經發現業務往來或合作對象有不誠信行為者，應立即停止與其商業往來，並將其列為拒絕往來對象。此外，上海日月光中心更進一步訂立了「日月光中心商戶道德規範書」並要求所有的商戶簽署。</p>	(一)無重大差異。
<p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p>	V	<p>(二)本公司設置隸屬於董事會之永續發展暨風險管理委員會，於委員會下設有誠信經營工作小組，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並每年至少一次向董事會報告，主要述明誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形，2024年執行情形已於2025年11月11日呈報董事會。</p>	(二)無重大差異。
<p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策，提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	V	<p>(三)本公司依據「誠信經營守則」，明訂防止利益衝突政策，據以鑑別並管理利益衝突所可能導致不誠信行為之風險。</p>	(三)無重大差異。
<p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？</p>	V	<p>(四)本公司設有健全之會計制度及內部控制制度，不允許有外帳或保留秘密帳戶，為確保該制度之設計及執行持續有效，本公司內部稽核人員不定期查核前項制度遵循情形。</p>	(四)無重大差異。
<p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	V	<p>(五)本公司於內部網站進行公告宣導，每年定期向員工宣導誠信經營守則，並落實利益迴避原則，從入職開始，為協助新進員工了解公司企業文化、組織規章，2025年舉辦新人訓練14人次，共計53.5小時，包含宣導道德行為及企業倫理規範等。</p>	(五)無重大差異。
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p>	V	<p>(一)本公司設有「舉報處理準則」規範相關的調查標準作業程序、調查結果之處理、懲處及獎勵方式，並有專責單位處理相關事務，依辦法規定流程辦理，有關「舉報處理準則」之詳細內容，請詳本公司網站。</p>	(一)無重大差異。
<p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序，調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？</p>	V	<p>(二)本公司已訂定「舉報處理準則」，明確規範受理檢舉後之標準處理程序、調查後之措施及處分，與相關保密機制。</p>	(二)無重大差異。
<p>(三) 公司是否採取保護檢舉人因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	V	<p>(三)本公司「舉報處理準則」第四條明定，公司處理檢舉情事之相關人員應對於檢舉人身份及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。</p>	(三)無重大差異。
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？</p>	V	<p>本公司業已於公司網站、年報上揭露誠信經營守則及執行情形，若有變動會立即更新。</p>	無重大差異。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；本公司於2021年5月依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司「誠信經營守則」，本公司誠信經營運作情形與誠信經營守則無重大差異。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：</p>		無	

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露

無。

(八)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

鼎固控股有限公司 (SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

內部控制制度聲明書



日期：一一五年三月十三日

本公司民國一一四年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標之達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係參考「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一四年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一五年三月十三日董事會通過，出席董事 12 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鼎固控股有限公司

(SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED)

董事長：張洪本



總經理：張能耀



- 2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告
無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1.本公司2025年股東會重要決議

會議日期	重要決議	執行情形
2025.06.19	1.2024年度營業報告書及合併財務報表案	本公司2024年度財務報告公告於公司網站並依主管機關規定於期限內公告於公開資訊觀測站。
	2.2024年度盈餘分配案	已於2025年9月30日發放普通股現金股利新台幣417,671,276元(即每股配發新台幣0.24元)。
	3.修正取得或處分資產處理程序案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	4.修改公司章程案	已依股東會決議修訂完成並實施。
	5.全面改選董事及獨立董事案	業於2025年6月19日於公開資訊觀測站公告。
	6.解除新任董事競業禁止限制案	業於2025年6月19日於公開資訊觀測站公告。

2.董事會重要決議內容

日期屆次	重要決議
2025.03.14 (第五屆第12次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過2024年度內部控制聲明書 通過2024年度合併財務報告 通過本公司2024年度員工酬勞及董事酬勞 通過2024年度盈餘分配案 通過2025年度營運計劃 通過更換本集團財務報告之查核簽證會計師 通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 通過本公司獨立董事之薪資報酬 通過本公司經理人之薪資報酬 通過修正「內部控制制度-取得或處分資產處理程序」 董事選舉與提名董事候選人案 通過向股東會提案解除新任董事競業禁止限制案 通過受理股東提名2025年股東會董事相關事宜 通過受理股東之股東會提案 通過召開鼎固控股有限公司2025年股東常會
2025.05.09 (第五屆第13次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過2025年第一季合併財務報告 通過本公司董事酬勞分配及經理人之紅利分配 通過修改公司章程案 通過新增鼎固控股有限公司2025年股東常會之議程
2025.06.19 (第六屆1次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過推選張洪本先生為第六屆董事會主席 通過選任第六屆薪酬委員會委員 通過選任第二屆永續發展暨風險管理委員會委員
2025.08.22 (第六屆第2次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過2025年第二季合併財務報告 通過訂定除息基準日 通過授權董事長簽訂對本公司100%間接持有之子公司富樂國際有限公司最高額度不逾美金5.7億元銀行聯合貸款之背書保證
2025.11.11 (第六屆第3次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過2025年第三季度合併財務報告 通過修正「背書保證作業程序」 通過2026年年度稽核計畫
2026.03.13 (第六屆第4次)	<ol style="list-style-type: none"> 通過2025年度內部控制聲明書 通過2025年度合併財務報告 通過本公司2025年度員工酬勞及董事酬勞 通過2025年度盈餘分配案 通過2026年度營運計劃 通過委任簽證會計師及評估會計師之獨立性情形 通過本公司獨立董事之薪資報酬 通過本公司董事報酬 通過本公司經理人之薪資報酬 通過修正「背書保證程序程序」 通過受理股東之股東會提案 通過召開鼎固控股有限公司2026年股東常會

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

四、會計師公費資訊

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

金額單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	楊承修、馬偉峻	2025.01.01 - 2025.12.31	12,997	220	13,217	稅務簽證220仟元

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

不適用。

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

不適用。

五、在最近二年度及其期後期間有更換會計師情況者：

本公司於2025年3月14日更換會計師，主係配合會計師事務所內部調整。

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

無。

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

(一)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

職稱	姓名	2025年度		當年度(2026年)截至3月31日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
大股東	True Elite Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Great Sino Development Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Sino Engine Group Ltd. (註1)	0	0	0	0
大股東	Fairwheel Holdings Ltd. (註1)	0	0	0	0
董事兼大股東	張慶生(註2) (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
大股東	Forest Symbol Limited (註2)	0	0	0	0
大股東	Excellent Worth Holdings Limited (註2)	0	0	0	0
董事長	張洪本 (註1) (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼總經理	張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	0	0	0	0
董事兼財務長	馮安怡	0	0	0	0
董事	Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	0	0	0	0
董事	林豐正	0	0	0	0
董事	陳清忠	0	0	0	0
董事	汪渡村	0	0	0	0
獨立董事	劉詩亮	0	0	0	0
獨立董事	黃慧珠	0	0	0	0
獨立董事	蔡啟德	0	0	0	0
獨立董事	龔俊吉	0	0	0	0
副總	孫湘蕾	0	0	0	0
副總	王治軍(註3)	0	0	NA	NA
副總	鄭文焱	0	0	0	0
副總	池千駒	0	0	0	0

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

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

註3：資訊副總王治軍係於2025年12月29日退休。

(二) 股權移轉之相對人為關係人資訊

無。

(三) 股權質押之相對人為關係人資訊

無。

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

2026年3月31日；單位：仟股；%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱 (或姓名)	關係	
True Elite Holdings Limited 代表人：張虔生	677,880	38.95%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Great Sino Development Ltd 代表人：張洪本	339,971	19.54%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Sino Engine Group Ltd. 代表人：張洪本	333,321	19.15%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Fairwheel Holdings Ltd. 代表人：張洪本	174,058	10.00%	0	0%	0	0%	張虔生	兄弟	-
Forest Symbol Limited 代表人：張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
Excellent Worth Holdings Limited 代表人：張虔生	84,735	4.87%	0	0%	0	0%	張洪本	兄弟	-
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行 代表人：不適用	20,528	1.18%	0	0%	0	0%	-	-	-
渣打託管凱基證券亞洲有限公司 代表人：不適用	9,608	0.55%	0	0%	0	0%	-	-	-
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶 代表人：不適用	1,946	0.11%	0	0%	0	0%	-	-	-
陳州正	1,824	0.10%	0	0%	0	0%	-	-	-

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

本公司投資子公司係按國際會計準則第27號以成本法處理之，故不適用。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1.股份種類

2026年3月31日；單位：仟股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	1,740,297	439,703	2,180,000	-

2.股本形成經過

2026年3月31日；單位：新台幣仟元/仟股

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

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

註2：上市現金增資募集股款。

3.總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

2026年3月31日；股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
True Elite Holdings Limited		677,880,352	38.95%
Great Sino Development Ltd.		339,971,396	19.54%
Sino Engine Group Ltd.		333,321,053	19.15%
Fairwheel Holdings Ltd.		174,057,991	10.00%
Forest Symbol Limited		84,735,044	4.87%
Excellent Worth Holdings Limited		84,735,044	4.87%
匯豐託管法國巴黎銀行香港分行		20,528,453	1.18%
渣打託管凱基證券亞洲有限公司		9,608,391	0.55%
匯豐銀行託管高盛國際公司投資專戶		1,946,393	0.11%
陳州正		1,824,000	0.10%

(三)公司股利政策及執行情形

1.公司章程所訂之股利政策

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

2.本次股東會擬議股利分配之情形

(1)本公司董事會於2026年3月13日提議本次分派股東紅利新台幣208,835,638元，每股配發0.12元，全部以現金方式發放，將提報本次股東會決議。

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

3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明分配之情形：不適用。

(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

不適用。

(五)員工酬勞及董事酬勞分配情形(本公司無監察人，故僅揭露董事)

1. 公司章程所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍

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

- (1) 不超過百分之三作為員工酬勞；
- (2) 不超過百分之三作為董事酬勞。

2. 本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

(1) 本期估列員工酬勞及董事酬勞金額之估列基礎：

依本公司章程之規定，因2025年度虧損，故員工酬勞及董事酬勞分派為0元。

(2) 配發股票酬勞計算基礎：

董事會未通過發放員工股票酬勞。

(3) 實際配發金額，若與估列數有差異時之會計處理：

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 配發員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司2026年3月13日董事會通過2025年度員工酬勞及董事酬勞分派案如下：

決議配發員工酬勞新台幣0元及董事酬勞新台幣0元。董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞金額與認列費用年度估列金額並無差異。

(2) 擬議配發員工股票酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：擬議配發員工股票酬勞金額0元，占本期稅後純益及員工酬勞合計數之比例0%。

4. 前一年度員工及董事酬勞之實際配發情形(包括配發股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

(1) 本公司2025年3月14日董事會通過2024年度員工與董事酬勞之實際配發情形：員工酬勞新台幣14,331,000元及董事酬勞新台幣35,826,000元。

(2) 上述金額與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無差異。

(六) 公司買回本公司股份情形

無。

二、公司債辦理情形

無。

三、特別股辦理情形

無。

四、海外存託憑證辦理情形

無。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形

無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形

無。

七、資金運用計畫執行情形

(一) 計畫內容

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

(二) 執行情形

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

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.所營業務主要內容

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

2.主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元

項目	2024年度		2025年度	
	營業收入	比率	營業收入	比率
房地產銷售	5,842,530	69%	3,296,606	57%
商辦租賃	1,995,882	23%	1,806,552	31%
物業管理	458,407	5%	451,018	8%
其他	266,842	3%	241,155	4%
合計	8,563,661	100%	5,795,331	100%

3.公司目前營運（服務）項目

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

4.計劃開發之新商品（服務）

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

整體而言，本公司未來產品組合，將依地段、交通、面積、周圍的市政規劃與其發展潛力作最適的設計，同時考慮以下因素作不同產品的組合：

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

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

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

(1)建案銷售市場部分

2025年，中國大陸建案銷售市場在前期調控政策逐步放寬及各地支持性措施推動下，市場信心較前年有所改善，整體成交量呈現溫和修復趨勢。當地政府持續透過調降房貸利率、放寬限購措施及支持剛性與改善型住房需求等政策，以促進中國房地產市場平穩發展，但整體市場復甦仍屬漸進過程。一線城市如北京、上海，因經濟與人口流入支撐，房價較穩，改善型需求仍具韌性。二三線城市則持續面臨庫存壓力，房價調整，市場買氣復甦相對緩慢。

整體而言，2025年建案銷售市場仍處於修復階段，一線城市市場表現相對穩健，而部分二、三線城市仍需時間逐步消化庫存並恢復市場信心。

(2)商用不動產市場現況

2025年，中國商用不動產市場表現仍存在差異，主要受經濟復甦進度及市場供需調整影響。購物中心與零售商業物業方面，隨著消費市場逐步回穩，主要商圈人流量及商鋪出租率較前期有所改善，餐飲、娛樂及生活服務類租戶需求持續回升；惟部分高端消費品牌仍持續調整據點，使市場復甦節奏呈現差異。核心商業區購物中心表現相對穩定，而部分非核心區域仍需時間消化新增供給。

寫字樓市場方面，受新增供給增加及企業營運策略調整影響，整體租金與空置率仍承受一定壓力，一線城市亦出現供給高於需求之情形，市場仍處於供需調整階段。

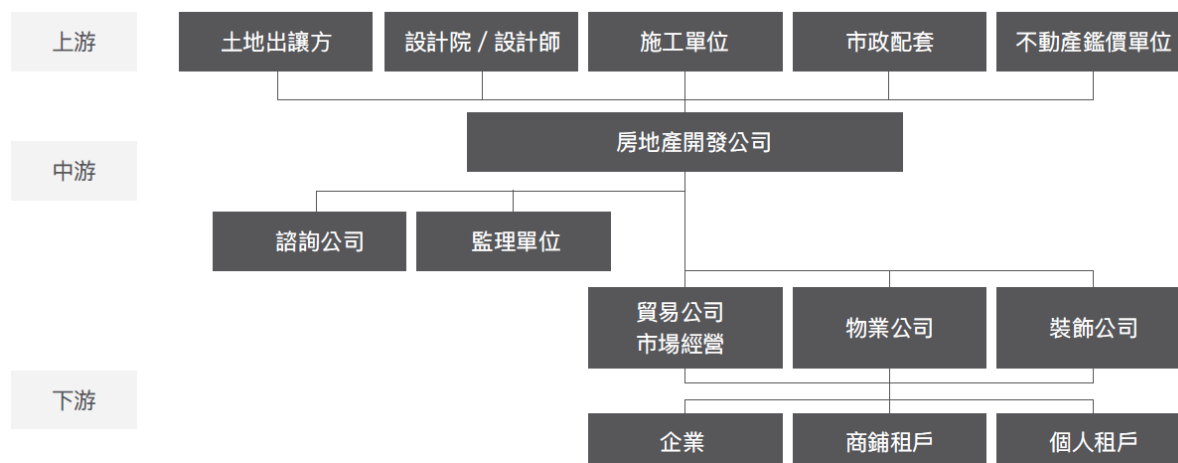
整體而言，零售商業物業需求逐步改善，而寫字樓市場仍處調整階段，核心城市商業地產長期仍具發展潛力。

2.產業上、中、下游之關聯性

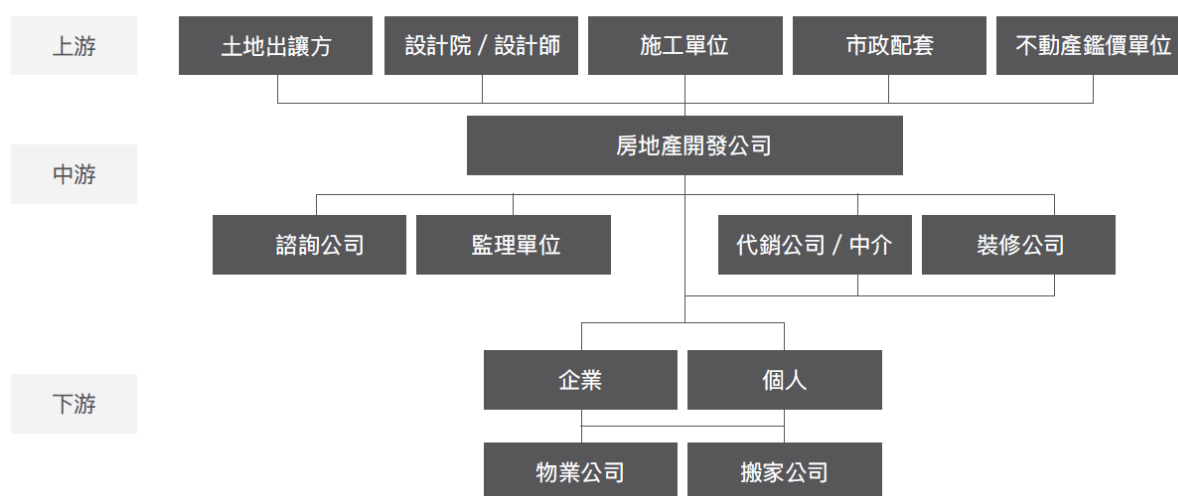
房地產業素有火車頭工業之稱，其上游產業涵蓋各種建材供應產業，下游包括購屋之個人與公司行號，另外有房屋代銷公司、建築監理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系，在整個體系中，建設公司實係居於協調整合之地位，其與各產業間具有相輔相成、相互依存之關係。

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

圖一：經營商場及寫字樓之出租業務價值鏈



圖二：房地產銷售價值鏈



3. 不動產商品發展趨勢

(1) 產品朝多元及貼近不同客層需求做調整

市場主流產品除住宅外，商業使用空間、辦公樓、渡假型住宅、綠色與環保概念住宅等商品，因應不同階層客戶需求，更顯多元，且隨著居民對居住品質與生活機能需求提升，從基本的實用性，轉而對建材設備品質、外觀設計的要求，再延伸到整體住宅環境規劃、社區功能等方面有更高需求，因此本公司的產品規劃將因應多元化需求做策略調整。

(2) 社區功能性更趨完整

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

(3) 住宅開發與軌道交通發展相結合

市區居住人口趨於飽和，城區內土地資源越發稀缺，城市外擴已然成為趨勢，近年中國持續推動軌道交通建設及城市交通基礎設施發展，其中北京、上海、廣州及深圳等主要城市已逐步形成網絡化交通系統，未來開發地段之選擇潮流趨勢將係搭配軌道交通及政府新市政規劃概念選地，故房地產開發住宅興建將更重視與軌道交通及城市整體規劃之結合，使交通便利性與生活機能相互提升。

整體而言，房地產開發業在中國大陸經過多年發展之後，已逐步從單純的注重開發量轉而追求更高的品質，開發商將更加關注企業品牌形象及差異化競爭，隨著中國政府部門持續完善相關政策與制度，開發商若能配合產業轉型方向並提升居住品質，長期而言仍具一定市場發展空間。

4. 競爭情形

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

(三)技術及研發概況

1.所營業務之技術層次

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

2.研究發展情形

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

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

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

3.研究發展人員與其學經歷：不適用。

4.最近五年度投入之研發費用：不適用。

5.開發成功之技術或產品：不適用。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期策略及發展計畫

(1)產品規劃

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

(2)施工建造

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

(3)行銷策略

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

(4)財務配合

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

2.中長期策略及發展計畫

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司近年來主要推案地區係以中國大陸之上海市、重慶市以及台灣台北為主，2008~2025年度之推案彙總如下：

年度	項目公司	項目屬性	個案名稱	用途	銷售地區
2008~ 迄今	上海鼎固	商場、辦公	御華山	商場出租及辦公樓出售	上海靜安區
2008~ 迄今	上海鼎莘	住宅、商場	春申麗園	住宅出售及商場出租	上海閔行區
2009~ 迄今	重慶鼎固	住宅、商場	重慶日月光中心廣場	住宅出售及商場出租	重慶渝中區
2009~ 迄今	昆山鼎耀	住宅	鼎耀花園	住宅出售	昆山
2010~ 迄今	上海鴻翔	住宅及商場	城市華庭 嘉定日月光中心	住宅出售、租賃及商場出租	上海嘉定區
2010~ 迄今	上海鼎榮	商場、辦公	上海日月光中心廣場 伯爵居	商場出租、寫字樓出租及辦公樓出售	上海黃浦區
2013~ 迄今	上海名龍	住宅	匯景華庭	住宅出售	上海嘉定區
2015~ 迄今	上海鼎通	住宅	鼎固君庭	住宅出售	上海嘉定區
2018~ 迄今	上海鼎溢	住宅	鼎固華庭	住宅出售	上海嘉定區
2023~ 迄今	台灣鼎固置業	住宅	鼎固日月光大樓(註)	住宅租賃	台北
2024~ 迄今	上海鼎嘉	辦公	嘉定鼎固大廈	寫字樓出租	上海嘉定區
2025~ 迄今	上海鼎霖	商場、辦公	日月光科創中心	商場出租及寫字樓出租	上海黃浦區

註：原個案名稱為天母傑仕堡。

2. 市場佔有率

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

3. 市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給面

A.房屋施工面積整體呈穩定開發趨勢

房屋施工面積呈逐年上升趨勢，惟2025年因受到經濟影響，房屋施工面積為659,890萬平方米，較上一年度下降10%，惟從長期趨勢觀察，自2011年以來住宅施工面積仍維持相對高占比，顯示市場供給量體仍具一定規模。

表三、中國大陸房屋施工總面積統計資料

項目	年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房屋施工面積(萬平方米)		975,387	904,999	838,364	733,247	659,890
YoY		5.20%	(7.20%)	(7.36%)	(12.70%)	(10.00%)
其中住宅部分(萬平方米)		690,319	639,696	589,884	513,330	460,123
YoY		5.30%	(7.30%)	(7.70%)	(13.10%)	(10.37%)
住宅佔比重		70.77%	70.68%	70.36%	70.01%	69.73%

B.住宅與商用建築比例保持穩定

從上述統計資料觀察，中國房屋供給量近年雖呈現下滑趨勢，惟住宅與商用建築之結構比例仍維持相對穩定，住宅占比約維持於七成左右。隨著中國都市化程度提升，人口往東南沿海大城市集中，由經濟成長拉動商業建築的增加，商業建築與住宅需求相互支撐，形成供給結構隨經濟成長調整之趨勢，整體房地產市場供給仍具一定穩定性。

(2)需求面

都市化是推動房地產發展的主要動力，一般情況下，都市化進程大致可分為四個步驟：都市化初級階段、都市化起步階段、都市化加速階段和都市化後期階段，目前中國都市化的進程如表四所示，都市化比率由2021年的64.72%上升至2025年的67.89%，都市人口的可支配收入亦由2021年的人民幣47,412元大幅上升至2025年的人民幣56,502元。2025年中國的城市化率僅為67.89%左右，與全球已開發國家平均值約在75%-80%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。近年中國房地產調控政策對市場短期供需產生一定影響，惟整體政策方向以促進市場穩定發展為主，並兼顧抑制房價過快上漲之目標。整體而言，房地產產業仍為支撐中國經濟發展之重要產業之一。

綜上所述，在未來5至10年間，中國房地產市場在都市化與人口流動支撐下，整體需求發展仍具成長潛力。

表四、中國2021-2025年都市化比率

項目	年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
全國總人口(百萬)		1,412.60	1,411.75	1,409.67	1,408.28	1,404.89
都市人口(百萬)		914.00	920.71	932.67	943.50	953.80
都市化比率(%)		64.72	65.22	66.16	67.00	67.89
都市家庭人均可支配所得(人民幣元/年)		47,412	49,283	51,821	54,188	56,502

資料來源：中國統計局2021-2025年統計公報

4. 競爭利基

(1) 土地成本具優勢

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

(2) 土地地段的選擇

不動產投資，傳統上認為最重要三個因素是「地段、地段、地段」(Location、Location、Location)，此觀念明確地點出了投資不動產最重要因素在於能產生租金收入或獲取增值資本利得的好地段。由於中國大陸幅員廣大，加上取得土地、建築期內均須投入龐大資本開支，就不動產開發業而言，其是否具競爭優勢在於「取得特定優質地塊」。有鑒於此，本公司推案地點大多位於中國一、二線城市，包括重慶及上海等直轄市，並搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念作為土地地段選擇依據，另本公司於2021年亦開始於台灣展開建案開發規劃，截至2025年12月底止，共計本公司仍持有13個個案，以下僅列示本公司已取得地段所處之優勢位置。

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

註：原個案名稱為天母傑仕堡。

(3) 商業產品提供穩定現金流入

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

(4) 財務政策穩健

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

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素

A. 中國政府大力推動城鎮化

2025年中國的城市化率僅為67.89%左右，與已開發國家75%-80%的水準相比，正處在都市化加速階段，人口大量流動，由小城市向大城市、鄉村向城鎮集中，而由此催生對於住宅需求及消費、服務相關的商業房地產的需求仍有較大成長空間。

B. 國民經濟穩定高速增長

近五年來大陸GDP年增長率約近5.42%左右，包括房地產業在內的基礎設施建設，製造業、服務業等眾多行業仍處在發展週期中上升階段。2016年以來，全國房地產投資保持增長，顯示中國大陸目前房地產開發業仍處於持續成長階段。

C. 居民收入大幅增加

伴隨國民經濟穩定高速增長，居民收入亦大幅增加，依據中國統計局公告，2021-2025五年間，都市家庭人均可支配所得增幅，高於國民經濟增長幅度。居民收入增加使得民間資本充裕，豐沛的民間資本是房地產業及本公司健康持續發展的基石。

(2) 不利因素及因應對策

A. 土地使用權取得、未遵循土地使用權出讓條款及取得毛地之風險

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

此外，若取得毛地(尚有未拆遷戶)，可能會增加土地拆遷成本或對發展項目造成時間之延誤。

因應措施：

- 積極強化土地開發能力，培養具有良好溝通能力與專業地政知識的土地開發人員，充分掌握主要城市土地釋出資訊。
- 除於一級市場向中國政府透過「招、拍、掛」程序取得外，尚可於二級市場收購已取得合適地塊的項目公司股權。
- 儘可能於中國政府規範有關動工開發期限內開發土地。
- 於2007年9月8日，中國之國土資源部頒佈「關於加大閒置土地處置力度的通知」，規定國有土地使用權原則上以「淨地」方式出讓，以降低拆遷不確定性，惟實務上仍可能因個案因素存在未完全完成拆遷之情形，故本公司將審慎評估相關風險，以控管開發成本及時程。

B.房地產項目開發不同階段取得核准文件之風險

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

因應措施：

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

C.投資資金需求龐大產生之流動性風險

為健全本公司財務結構及投資開發需求，避免資金調度困難的窘境。

因應措施：

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

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

因應措施：

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

E.土地取得難度提升，且地價及建造成本持續上漲。

因應措施：

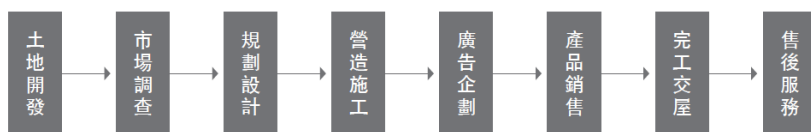
- 積極搜集主要城市土地釋出資訊。
- 採用更多元開發模式，包括合建及參與都市更新、危老重建等。
- 將產品融入創新服務，並採用綠色建材，提高產品價值，以增加銷售率及獲利。
- 研究消費者需求趨勢，如小坪數住宅、共享空間等，提供更符合市場需求的產品。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

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

2. 主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

1. 土地供應狀況

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

2. 營造工程及材料供應狀況

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

(四)主要進銷貨客戶名單

1. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱

單位：新台幣仟元

項目	2024年度				2025年度			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人關係
1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	8,563,661	100	無	其他	5,795,331	100	無
	銷貨淨額	8,563,661	100		銷貨淨額	5,795,331	100	

增減變動原因說明：

本公司2024~2025年度主要收入來源為房地產開發銷售、商場及辦公室租賃及物業管理等，其中商場及辦公室出租銷售對象，並無特別集中於單一商家身上，公寓住宅之銷貨對象亦為不特定之個人，對象極為分散，故2024~2025年度本公司並無佔年銷貨總額百分之十以上之客戶。

2. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之廠商名稱

單位：新台幣仟元

項目	2024年度				2025年度			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人關係
1	宏潤建設集團股份有限公司	709,095	33	無	宏潤建設集團股份有限公司	683,364	35	無
2	長業建設集團有限公司	252,180	12	無	-	-	-	-
3	上海市住安建設發展股份有限公司	236,414	11	無	-	-	-	-
	其他	974,190	44	無	其他	1,284,208	65	無
	進貨淨額	2,171,879	100		進貨淨額	1,967,572	100	

增減變動原因說明：

2024年進貨達10%以上之廠商分別為宏潤建設集團股份有限公司、長業建設集團有限公司上海市住安建設發展股份有限公司，其中宏潤建設集團股份有限公司為上海鼎霖建築工程之總承包商；長業建設集團有限公司為上海鼎嘉及上海鴻翔五期建築工程之總承包商；上海市住安建設發展股份有限公司為上海名龍四期建築工程之總承包商，故成為2024年之前三大供應商。2025年進貨達10%以上之廠商僅有宏潤建設集團股份有限公司，該公司為上海鼎霖建築工程之總承包商，故成為2025年之最大供應商。

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

年度	2024年		2025年		當年度截至2026年3月31日止	
	項目	數值	項目	數值	項目	數值
員工人數	經理人	90	經理人	80	經理人	72
	一般職員	143	一般職員	136	一般職員	136
	工程部門員工	27	工程部門員工	26	工程部門員工	23
	合計	260	合計	242	合計	231
平均年歲	41.52	平均年歲	42.30	平均年歲	42.57	
平均服務年資	7.41	平均服務年資	8.23	平均服務年資	8.49	
學歷分佈比例	博士	0.39	博士	0.41	博士	0.43
	碩士	5.00	碩士	4.55	碩士	4.33
	大專	82.69	大專	83.88	大專	83.98
	高中	5.00	高中	5.37	高中	5.20
	高中以下	5.92	高中以下	5.79	高中以下	6.06

四、環保支出資訊

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

無。

五、勞資關係

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

1.員工福利措施

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

- (1)為員工提供養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等保障；
- (2)提供具有市場競爭力的薪資條件，新進員工為男女同工同酬，薪酬福利不因性別而有所差別；
- (3)按照相關法規給予員工帶薪陪產假、帶薪年假；
- (4)每年組織員工進行免費體檢，每週有專業醫生定期為有需要的員工提供健康檢查，以此預防疾病並強化員工自我健康管理；
- (5)定期發放生日禮券；
- (6)鼓勵員工根據個人興趣組織成立羽毛球社團，並提供一定的活動經費；
- (7)為避免員工工作期間意外傷害帶來的風險，同時豐富公司薪酬福利計畫，公司視員工情形為員工投保商業保險，險種為雇主責任保險與團體人身保險。

2.進修及訓練情形

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

2025年公司教育訓練總時數達到1,012.09小時，平均學時4.41小時（不含公開網課及外部參訪）。

- (1)新員工培訓：為了幫助新入職員工熟悉企業發展歷程、企業文化以及各項政策，輔導新員工儘快適應工作環境，勝任新崗位。設置了企業發展歷史及現狀、員工守則和行為規範、企業文化及規章制度、財務報銷及行政申請等等培訓內容。
- (2)管理能力培訓：為健全公司之公司治理，建立員工對打造優秀商業地產項目的整體系統化認知，提升關於招商、運營、企劃等核心業務的技巧和方法，從業務和管理兩個維度將思考方法和實際工作落地有效結合，進而成就團隊卓越績效。本公司開辦《商業地產實操賦能系列課程》與《營運服務及管理核心能力賦能》等相關課程。
- (3)專業能力培訓：為滿足員工上崗資質要求，財會、物業、稽核以及資訊等崗位員工可向公司提出相應職業技能培訓申請，2025年度共計32人次參加了相關專業技能培訓。
- (4)通用能力培訓：為了幫助員工基本能力與專業知識得以發展與提升，公司組織《辦公樓退租流程線上化申請》、《資訊安全主題宣講會》、《上海法院最新勞動爭議裁審口徑解讀》等課程。
- (5)外部機構合作：為提升員工英語溝通能力，更好地服務外籍顧客，優化商場服務體驗，同時助力員工職業發展，公司與上海市打浦橋街道總工會合作，開展《商務英語專項培訓》。

董事及經理人於2025年度參與公司治理有關之進修與訓練如下表

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	張洪本	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事	張慶生	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事	張能耀	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事	Madeline D Chang	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事	Danielle Chang	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
董事	林豐正	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事	陳清忠	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
董事/ 財務長	馮安怡	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
		2025/11/18	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員「永續資訊之管理」相關內控實務解析	6
董事	汪渡村	2025/01/17	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	高階管理人員防制洗錢及打擊資恐研習班	2
		2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/05/23	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從 ESG 角度深入銀行的資訊安全策略	3
		2025/08/08	財團法人中華民國會計研究發展基金會	數位時代「金融犯罪」之法律責任與法遵實務解析	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
獨立 董事	劉詩亮	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
		2025/07/31	臺灣證券交易所	114 年度壯大臺灣資本市場高峰會	3
		2025/08/28	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	永續資訊之揭露趨勢-IFRS S1 及 S2 永續揭露準則之發布、影響及因應	3

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	黃慧珠	2025/05/22	社團法人中華公司治理協會	人工智慧背後的半導體產業革命新思維	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
		2025/10/22	財團法人中華經濟研究院	前瞻2026國內外與兩岸經濟情勢	3
獨立董事	蔡啟德	2025/04/14	社團法人中華公司治理協會	解讀美國川普政府的經貿戰略	3
		2025/07/07	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	會計師服務不動產業(建設業)的經驗分享	3
		2025/07/24	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	永續報告書確信機構規範及申請實務	3
		2025/10/15	社團法人中華公司治理協會	強化法令遵循確保永續經營	3
		2025/12/05	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	永續數據的起點：溫室氣體盤查與數據品質	6
		2025/12/11	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	公司法規暨公司登記實務解析	3
獨立董事	龔俊吉	2024/04/10	社團法人中華公司治理協會	ESG 下的公司治理	3
		2025/05/08	社團法人中華公司治理協會	企業誠信經營與企業社會責任	3
		2025/06/26	社團法人中華公司治理協會	公司重大消(訊)息揭露與董監責任	3
		2025/10/23	社團法人中華公司治理協會	營業秘密保護與競業禁止	3

3.退休制度與實施狀況

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

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

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

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

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

5.工作環境與員工人身安全的保護措施

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

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

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分

日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。

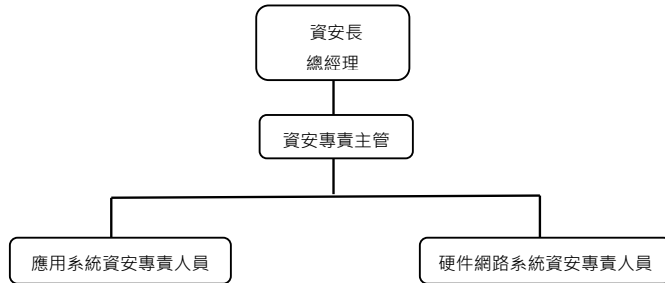
整體而言，本公司採人性化經營管理，並提供員工良好工作環境及各項福利措施，勞資關係和諧，尚無勞資糾紛而遭受損失之情事。

六、資通安全管理

(一)敘明資通安全工作組織、資通安全政策、具體管理方案等。

1.資通安全工作組織

本公司設立資訊安全小組，由總經理為其召集人，資訊安全小組負責制定公司資訊安全政策、統籌資安管理事務，以及推動公司其他部門落實資訊安全政策，並藉由定期鑑別內、外部資訊安全管理風險來達成利害關係人對本公司資訊安全要求與期望。資安工作小組每年至少一次向董事會進行資安工作彙報，最近一次報告日期為 2025 年 8 月 22 日。



2.資通安全政策：

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

3.具體實施與資源投入：

本公司對資通安全管理極為重視，持續優化並新建各項管理措施，2025 年度主要投入資通安全管理之資源如下：

- (1)委由認證機構對 CRM 會員系統進行網路安全等級保護評級；機房實體環境、應用系統安全、網路邊界安全防護、安全管理制度等進行全方位評測和改造，共計投入 30 個工作天，費用 27.6 萬。
- (2)為提倡全體公司同仁之資安意識，進行全員資訊安全培訓，公司人均參與相關活動 1 小時。
- (3)資安人員技能培訓，共計參加線上教育訓練 35 小時，投入費用 1.15 萬。
- (4)持續對資安管理辦法進行增修，投入 6 個工作天。
- (5)進行年度資通風險評估，投入 15 工作小時。
- (6)加強郵件安全，升級郵件防火牆，過濾進出郵件，共計投入 17 個工作天及費用 16 萬。
- (7)規範終端上網行為，升級上網行為管理系統，調整上網策略，共計投入 8 個工作天及費用 9.66 萬。
- (8)對全網伺服器及 WEB 服務進行漏洞掃描和評估，發現漏洞進行測試並修復，共計投入 25 個工作天。
- (9)對各系統的帳號權限進行全面梳理及複核，投入約 40 個工作天。
- (10)加強檔案伺服器管理，對文件夾檔案授權進行梳理和覆核，投入 12 個工作天。
- (11)對各系統檔、資料庫涉個人隱私資訊進行篩查，目前個人隱私資訊許可權設置嚴謹，無洩漏風險，投入 30 個工作天。
- (12)進行 3 次內外部資訊查核，皆無重大缺失。

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

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
貸款合約	上海鼎嘉與中國建設銀行上海分行	2014.01.30 ~ 2027.01.30	向中國建設銀行上海分行借款人民幣893,822,200元。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鴻翔與中國農業銀行自貿試驗區分行	2021.09.13 ~ 2046.09.12	上海鴻翔向中國農業銀行自貿試驗區分行借貸最高不超過人民幣2.2億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
聯貸契約	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行	2025.10.28 ~ 2030.01.27	富樂與台北富邦銀行以及星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元5.7億元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
聯貸契約	榮華與星展銀行	2021.12.30 ~ 2026.10.15	榮華與星展銀行及其代表的銀團借貸最高不超過美元80,000仟元之融資額度貸款；另由鼎固控股提供連帶擔保。	一般商業借款/質押/擔保條款/財務比率限制等
貸款合約	上海鼎榮與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2022.09.06 ~ 2032.09.15	上海鼎榮向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸最高不超過人民幣6億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與元大銀行	2023.11.01 ~ 2030.10.31	鼎固置業向元大銀行借貸額度台幣26億元。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	上海鼎霖與中國工商銀行上海市浦東開發區支行	2024.06.24 ~ 2039.08.15	上海鼎霖向中國工商銀行上海市浦東開發區支行借貸不超過人民幣25.4億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.07.09 ~ 2029.04.30	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣9.55億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2024.02.06 ~ 2029.04.30	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣20億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與星展銀行	2025.09.15 ~ 2045.09.15	富喜台灣分公司向星展銀行借貸不超過新台幣12億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與元大銀行	2025.11.11 ~ 2055.11.11	富喜台灣分公司向元大銀行借貸不超過新台幣353,390,000元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	富喜台灣分公司與兆豐銀行	2025.11.27 ~ 2045.11.27	富喜台灣分公司向兆豐銀行借貸不超過新台幣7.8億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與元大銀行	2024.08.13 ~ 2025.12.31	鼎固置業向元大銀行借貸不超過新台幣25億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與星展銀行	2025.09.04 ~ 2026.09.03	鼎固置業向星展銀行借貸不超過新台幣20億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與中信銀行	2025.09.01 ~ 2026.09.30	鼎固置業向中信銀行借貸不超過新台幣14.5億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款
貸款合約	鼎固置業股份有限公司與凱基銀行	2025.09.20 ~ 2026.09.19	鼎固置業向凱基銀行借貸不超過新台幣6億元額度之貸款。	一般商業借款/質押/擔保條款

陸、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元；%

項目	年度		差異	
	2024年度	2025年度	金額	%
流動資產	72,072,844	44,513,221	(27,559,623)	(38.24%)
不動產、廠房及設備	533,317	475,359	(57,958)	(10.87%)
投資性不動產	55,212,144	70,300,871	15,088,727	27.33%
其他資產	2,174,907	2,176,699	1,792	0.08%
資產總額	129,993,212	117,466,150	(12,527,062)	(9.64%)
流動負債	23,409,775	16,588,209	(6,821,566)	(29.14%)
長期借款	45,271,128	45,824,318	553,190	1.22%
其他非流動負債	9,509,743	8,422,105	(1,087,638)	(11.44%)
負債總額	78,190,646	70,834,632	(7,356,014)	(9.41%)
股本	17,402,970	17,402,970	-	-
資本公積	192,146	192,146	-	-
保留盈餘	36,535,032	29,813,380	(6,721,652)	(18.40%)
財務報表換算之兌換差額	(3,571,494)	(3,248,309)	323,185	9.05%
非控制權益	1,142,932	2,376,821	1,233,889	107.96%
權益	51,802,566	46,631,518	(5,171,048)	(9.98%)

最近二年度增減比例變動達10%以上，且變動金額達新台幣5億元者：

1. 流動資產減少，主係因透過損益按公允價值衡量之金融工具及存貨餘額減少。
2. 投資性不動產增加，主係因今年度子公司鼎霖之日月光科創中心大樓完工，自存貨轉列投資性不動產所致。
3. 流動負債減少，主係因短期借款餘額減少所致。
4. 其他非流動負債減少，主係因遞延所得稅負債減少所致。
5. 保留盈餘及權益減少，主係因本年度係為虧損所致。

二、財務績效

(一) 財務績效

單位：新台幣仟元；%

項目	年度		差異	
	2024年度	2025年度	金額	%
營業收入	8,563,661	5,795,331	(2,768,330)	(32.33%)
營業成本	(3,547,701)	(2,887,694)	660,007	(18.60%)
營業毛利	5,015,960	2,907,637	(2,108,323)	(42.03%)
營業費用	(510,339)	(539,042)	(28,703)	5.62%
其他收益及費損	(929,788)	(7,954,787)	(7,024,999)	(755.55%)
營業損益	3,575,833	(5,586,192)	(9,162,025)	(256.22%)
其他收入	577,893	423,605	(154,288)	(26.70%)
其他利益及損失	1,409,449	957,943	(451,506)	(32.03%)
財務成本	(2,030,697)	(1,786,609)	244,088	(12.02%)
稅前淨利(損)	3,532,478	(5,991,253)	(9,523,731)	(269.60%)
本年度淨利(損)	951,774	(6,022,092)	(6,973,866)	(732.72%)

最近二年度增減比例變動達10%以上，且變動金額達新台幣5億元者：

1. 營業收入、營業成本及營業毛利減少，主係因2025年度完工交屋及現房銷售較2024年度減少所致。
2. 其他收益及費損、稅前淨利(損)及本年度淨利(損)變動，主係因2025年度投資性不動產公允價值變動損失大幅增加所致。

(二) 預期銷售與其依據，對公司未來業務之可能影響及因應計畫

本公司未公開2026年度之財務預測，故不揭露預期銷售數量。

三、現金流量

(一)最近年度現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
7,349,878	189,531	334,971	7,874,380	-	-

本年度現金流量變動分析：

- 營業活動：本期來自營業活動之淨現金流入約1.9億元，主要係其他金融資產及應付帳款之淨變動數分別增加約28.48億元及12.01億元、存貨及合約負債之淨變動數分別減少11.41億元及27.57億元所致。
- 投資活動：本期投資活動之淨現金流入主要係處分透過損益按公允價值衡量之金融資產增加所致。
- 籌資活動：本期籌資活動之淨現金流出主要係償還短期借款所致。

(二)流動性不足之改善計畫

無此情形。

(三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年其他活動現金 淨流入量 (3)	預計現金剩餘 (不足) 數額 (1) + (2) + (3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
7,874,380	(1,540,738)	1,348,997	7,682,639	-	-

- 營業活動：預計2026年本公司營業活動之淨現金流出15.4億元，主要係持續大量投入在建房地以利用於未來持續推出建案。
- 投資活動：預計2026年本公司投資活動主要係持續投資有價證券，以達到資金之有效運用。
- 融資活動：資金來源主要係銀行借款，資金運用主要係建案開發投入。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

1.重大資本支出之運用情形及資金來源

無。

2.預計可能產生效益

無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

(一)本公司轉投資政策

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

(二)最近年度轉投資獲利或虧損之主要原因及改善計劃

本公司目前轉投資政策係配合集團營運所需，主要係以與本業相關之投資標的為主，基於房地產公司營運上之需求，分別設立項目開發、租賃及物業管理等不同功能公司，使本公司整體營運架構更加完整，以期為客戶提供全方位服務。所有轉投資公司均已併入本公司上市合併報表主體內，其2024年及2025年之獲利或虧損情形，主係受其所開發之個案是否已完工交屋認列收入、銷售進度，以及商場出租情形所影響；另部分子公司亦因投資性不動產公允價值變動而認列評價利益或損失。因此，隨著個案之完工交屋認列收入及商場出租率之提升，本公司轉投資事業之虧損情形將有所改善。

(三)未來一年投資計劃

未來一年未有重大之投資計畫。

六、風險管理分析評估事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對本公司損益之影響及未來因應措施

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

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

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

(三)未來研發計畫及預計投入及預計投入之研發費用

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

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

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

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

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

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

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司自2012年12月7日掛牌上市以來，於業界之形象一向良好。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司目前並無任何擴充廠房之計劃。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

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

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

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

無。

(十二)訴訟或非訟事件

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

(十三)其他重要風險及因應措施

資安風險評估說明

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

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

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

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

七、其他重要事項

無。

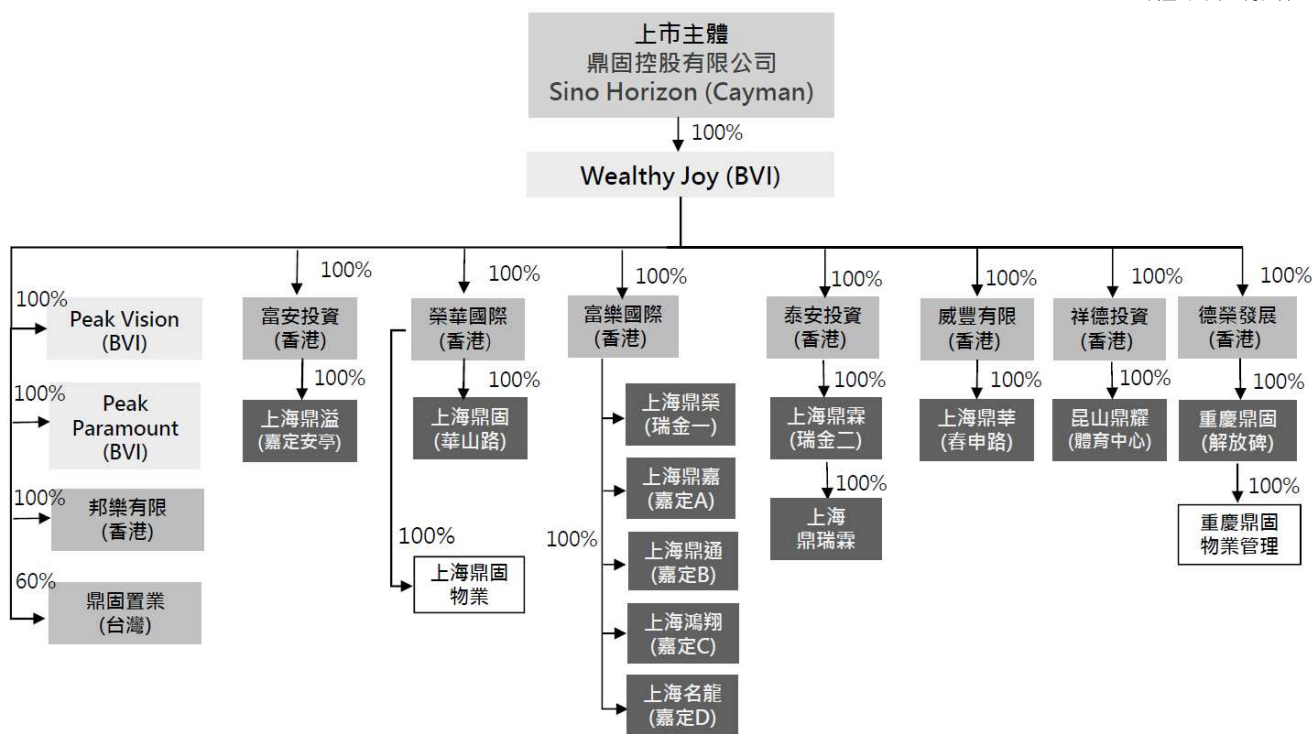
柒、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業組織圖

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

截至2025年12月31日



鼎固集團共計27家公司，其中：

- 開曼公司1家
- 英屬維京群島3家
- 香港8家
- 中國大陸14家；台灣1家



(二)各關係企業基本資料：

各關係企業基本資料

截至2025年12月31日

企業名稱	設立日期(註)	公司所在地	實收資本額(元)		主要營業或生產項目
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	2007/12/24	英屬維京群島	USD	500,000,000	投資
泰安投資有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	1,330,000,000	投資
富樂國際有限公司	2000/11/6	中國香港	HKD	2,543,580,000	投資
威豐有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
榮華國際有限公司	2001/4/11	中國香港	HKD	10,000	投資
祥德投資有限公司	2003/2/13	中國香港	HKD	10,000	投資
德榮發展有限公司	2005/3/14	中國香港	HKD	450,850,000	投資
邦樂有限公司	2002/10/17	中國香港	HKD	10,000	投資
富安投資發展有限公司	2007/1/4	中國香港	HKD	10,000	投資
Peak Vision International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
Peak Paramount International Limited	2009/8/18	英屬維京群島	USD	1	投資
鼎固置業股份有限公司	2010/9/15	台灣	NTD	4,760,000,000	不動產租賃
上海鼎莘置業有限公司	2004/12/7	中國上海	USD	10,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
昆山鼎耀房地產開發有限公司	2004/7/21	中國昆山	USD	25,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎霖房地產開發有限公司	2007/8/20	中國上海	RMB	2,441,100,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎嘉房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	900,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎通房地產開發有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	232,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鴻翔置業有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	307,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海名龍建設發展有限公司	2008/1/3	中國上海	RMB	21,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎榮房地產開發有限公司	2003/5/23	中國上海	USD	313,680,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎固置業有限公司	2003/1/15	中國上海	USD	33,610,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固房地產開發有限公司	2005/4/25	中國重慶	USD	64,640,000	房地產開發銷售及商辦租賃
重慶鼎固物業管理有限公司	2007/5/22	中國重慶	RMB	3,000,000	不動產管理
上海鼎固物業管理有限公司	2006/8/16	中國上海	USD	140,000	不動產管理
上海鼎溢房地產開發有限公司	2013/5/14	中國上海	RMB	18,000,000	房地產開發銷售及商辦租賃
上海鼎瑞商業管理有限公司(註2)	2025/1/20	中國上海	RMB	-	商辦租賃

註1：係為本公司取得該公司股權之日期。

註2：該公司登記資本額為人民幣50,000仟元，於2026年2月已收取人民幣15,000仟元股款，餘人民幣35,000仟元尚未收取。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業及分工情形

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

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

截至2025年12月31日

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
Sino Horizon Holdings Limited	董事長	Great Sino Development Ltd. 張洪本 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	339,971,396	19.54%
	董事	True Elite Holdings Limited 張虔生 (True Elite Holdings Limited法人代表人)	677,880,352	38.95%
	董事	True Elite Holdings Limited Madeline D Chang (True Elite Holdings Limited法人代表人)	677,880,352	38.95%
	董事	Great Sino Development Ltd. 張能耀 (Great Sino Development Ltd.法人代表人)	339,971,396	19.54%
	董事	馮安怡	566,160	0.03%
	董事	林豐正	165,080	0.01%
	董事	陳清忠	-	-
	董事	汪渡村	-	-
	獨立董事	劉詩亮	-	-
	獨立董事	黃慧珠	-	-
	獨立董事	蔡啟德	-	-
	獨立董事	龔俊吉	-	-

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
Wealthy Joy Co.,Ltd	董事	張洪本	-	-
	董事	張慶生	-	-
泰安投資有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	1,330,000,000	100%
富樂國際有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	2,543,580,000	100%
威丰有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
榮華國際有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
祥德投資有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
德榮發展有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	450,850,000	100%
邦樂有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
富安投資發展有限公司	董事	馮美珍	-	-
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張洪本	10,000	100%
Peak Vision International Limited	董事	馮美珍	-	-
	董事	張洪本	-	-
	董事	馮安怡	-	-
Peak Paramount International Limited	董事	馮美珍	-	-
	董事	張洪本	-	-
	董事	馮安怡	-	-
鼎固置業股份有限公司	董事長	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：馮美珍	285,600,000	60%
	董事	Wealthy Joy Co., Ltd 代表人：張能耀		
	董事	宏環建設股份有限公司	114,240,000	24%
	監察人	百吉投資有限公司	28,560,000	6%
上海鼎萃置業有限公司	監察人	萬宇投資有限公司	28,560,000	6%
	董事長	張洪本	-	-
	董事	張能耀	-	-
	董事	張慶生	-	-
昆山鼎耀房地產開發有限公司	監察人	馮美珍	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
上海鼎霖房地產開發有限公司	監察人	張慶生	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	張能耀	-	-
	董事	馮美珍	-	-
上海鼎嘉房地產開發有限公司	監察人	張慶生	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	-
上海鼎通房地產開發有限公司	監察人	張慶生	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	-
上海鴻翔置業有限公司	監察人	張慶生	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	-
上海名龍建設發展有限公司	監察人	張慶生	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
	董事	張能耀	-	-
上海鼎榮房地產開發有限公司	監察人	馮美珍	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	張慶生	-	-
	董事	張能耀	-	-
上海鼎固置業有限公司	監察人	馮美珍	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	馮美珍	-	-
重慶鼎固房地產開發有限公司	董事	張能耀	-	-
	董事長	張洪本	-	-
	董事	張慶生	-	-

企業名稱	職稱	姓名/代表人	持有股份	
			股數	持股(出資)比例%
重慶鼎固物業管理有限公司	董事、總經理	張能耀	-	-
	監察人	馮美珍	-	-
	執行董事、總經理	張洪本	-	-
	監察人	馮美珍	-	-
上海鼎固物業管理有限公司	執行董事	張洪本	-	-
	監察人	馮美珍	-	-
上海鼎溢房地產開發有限公司	董事長	張洪本	-	-
	董事	張慶生	-	-
	董事、總經理	張能耀	-	-
	監事	馮美珍	-	-
上海鼎瑞霖商業管理有限公司	董事長	張能耀	-	-

(六) 各關係企業營運狀況

截至2025年12月31日

企業名稱	資本額 (元)	資產總值 (仟元)	負債總值 (仟元)	淨值 (仟元)	營業收入 (仟元)	營業淨利 (仟元)	本期損益 (稅後)(仟元)	每股盈餘 (元)
Sino Horizon Holdings Limited	NTD 17,402,969,820	NTD 117,466,150	NTD 70,834,632	NTD 46,631,518	NTD 5,795,331	(NTD 5,586,192)	(NTD 6,022,092)	(NTD 3.62)
Wealthy Joy Co.,Ltd (含臺灣分公司)	USD 500,000,000	USD 1,294,455	USD 396,305	USD 898,150	USD 117	(USD 844)	(USD 4,927)	(USD 0.01)
泰安投資有限公司	HKD 1,330,000,000	USD 359,439	USD 301,742	USD 57,697	-	(USD 4)	(USD 13,115)	(USD 0.01)
富樂國際有限公司	HKD 2,543,580,000	USD 550,649	USD 580,716	(USD 30,067)	-	(USD 5)	(USD 35,781)	(USD 0.01)
威丰有限公司	HKD 10,000	USD 10,006	USD 9,880	USD 126	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.32)
榮華國際有限公司	HKD 10,000	USD 34,308	USD 44,967	(USD 10,659)	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.34)
祥德投資有限公司	HKD 10,000	USD 26,092	USD 26,320	(USD 228)	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.32)
德榮發展有限公司	HKD 450,850,000	USD 65,606	USD 7,845	USD 57,761	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.00)
邦樂有限公司	HKD 10,000	USD 2	USD 4	(USD 2)	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 0.19)
富安投資發展有限公司	HKD 10,000	USD 9,967	-	USD 9,967	-	(USD 3)	(USD 3)	(USD 0.34)
洪裕有限公司(註)	-	-	-	-	-	-	-	USD 0.00
Peak Vision International Limited	USD 1	USD 22,651	-	USD 22,651	-	(USD 2)	USD 11,625	USD 11,624,599
Peak Paramount International Limited	USD 1	USD 1	USD 20	(USD 19)	-	(USD 2)	(USD 2)	(USD 1,669)
鼎固置業股份有限公司	NTD 4,760,000,000	NTD 17,805,483	NTD 11,863,428	NTD 5,942,055	NTD 293,502	NTD 225,641	NTD 704,724	NTD 0.01
上海鼎萃置業有限公司	USD 10,000,000	RMB 131,587	RMB 36,014	RMB 95,573	RMB 1,072	(RMB 3,149)	(RMB 3,295)	不適用
昆山鼎耀房地產開發有限公司	USD 25,000,000	RMB 1,343,497	RMB 758,644	RMB 584,853	RMB 582,105	RMB 315,519	RMB 152,433	不適用
上海鼎霖房地產開發有限公司	RMB 2,441,100,000	RMB 4,082,013	RMB 2,255,262	RMB 1,826,751	-	(RMB 589,612)	(RMB 589,572)	不適用
上海鼎榮房地產開發有限公司	RMB 900,000,000	RMB 1,767,106	RMB 1,037,524	RMB 729,582	RMB 17,538	RMB 6,376	(RMB 30,114)	不適用
上海鼎通房地產開發有限公司	RMB 232,000,000	RMB 478,136	RMB 1,509	RMB 476,627	RMB 6,860	RMB 513	RMB 1,677	不適用
上海鴻翔置業有限公司	RMB 307,000,000	RMB 1,040,016	RMB 295,176	RMB 744,840	RMB 40,316	(RMB 42,102)	(RMB 46,392)	不適用
上海名龍建設發展有限公司	RMB 21,000,000	RMB 3,037,894	RMB 1,010,965	RMB 2,026,929	RMB 125,889	(RMB 34,911)	RMB 8,035	不適用
上海鼎榮房地產開發有限公司	USD 313,680,000	RMB 7,169,030	RMB 1,582,227	RMB 5,586,803	RMB 327,081	(RMB 331,606)	(RMB 151,237)	不適用
上海鼎固置業有限公司	USD 33,610,000	RMB 771,381	RMB 116,701	RMB 654,680	RMB 23,117	(RMB 26,993)	(RMB 12,923)	不適用
重慶鼎固房地產開發有限公司	USD 64,640,000	RMB 1,924,616	RMB 1,060,954	RMB 863,662	RMB 45,978	(RMB 59,391)	(RMB 82,791)	不適用
上海鼎溢房地產開發有限公司	RMB 18,000,000	RMB 76,393	RMB 135	RMB 76,258	RMB 4,813	(RMB 4,884)	(RMB 3,292)	不適用
重慶鼎固物業管理有限公司	RMB 3,000,000	RMB 2,265	RMB 335	RMB 1,930	RMB 1,972	(RMB 54)	(RMB 54)	不適用
上海鼎固物業管理有限公司	USD 140,000	RMB 66,829	RMB 34,696	RMB 32,133	RMB 104,438	RMB 42	RMB 461	不適用
上海鼎瑞霖商業管理有限公司	RMB 50,000,000	RMB 44,784	RMB 44,881	(RMB 97)	-	(RMB 155)	(RMB 97)	不適用

註：該公司業於114年1月註銷。

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形

無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形

無。

四、其他必要補充說明事項

無。

五、與我國股東權益保障規定重大差異之說明

無。

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



鼎固控股有限公司



董事長 張洪本



