



2023 永續報告書 King's Town Construction ESG REPORT



目錄 CONTENTS



前言

董事長的話
關於報告書
報告書撰寫與品質管理
報告邊界範疇
利害關係人與重大主題鑑別流程

穩健的公司治理

1.1 董事會監督與績效管理
1.2 道德行為與誠信經營
1.3 風險管理與內控機制
1.4 營運績效
1.5 法令遵循
1.6 外部組織參與

安心的建築工藝

2.1 建築的核心工藝理念
2.2 零妥協的營建標準
2.3 精實的工程品質管理
2.4 核心營建能力的持續提升
2.5 拓展建築技術的深度與廣度

踏實的土地開發

3.1 安全的土地選擇與生物多樣性
3.2 負責扎實的管理機制
3.3 嚴謹穩健的開發調查
3.4 實踐都市更新，注入再生能量

貼心的客戶服務

4.1 妥善的客戶服務
4.2 客戶權益與資訊安全管理
4.3 保障客戶隱私

共融的多元職場

5.1 人權保障與職場多元共融
5.2 人才招聘與結構
5.3 薪酬與員工福利
5.4 攜手打造零工傷的職場環境
5.5 健康促進與管理

環境永續

6.1 氣候變遷與能源管理
6.2 廢棄物管理
6.3 水資源管理

社會共榮

7.1 教育支援
7.2 醫療援助
7.3 就業機會
7.4 多元社會共融
7.5 經濟與社會融合

附錄

8.1 GRI 準則索引表

CH0 前言



0.1 董事長的話

京城建設的企業永續發展理念中，始終堅信，健全的公司治理、利益相關人的均衡利益、環境保護，以及對社會的熱忱奉獻，是實現可持續經營的關鍵。自京城建設成立以來，深耕在企業永續發展的各項事務上，期望成為一個永續經營的企業，並藉由每年的企業永續報告書，向您們報告京城建設持續進化的企業精神和成就。公司治理是企業永續發展的基石之一。京城建設一直以來重視透明、公正、負責任的公司治理，並積極遵守相關法規，確保公司營運的規範和有效性。透過建立高效率的決策架構，確保企業內部的溝通順暢，並強調各層級之間的溝通和協作。

在營運過程中，我們不僅關注股東的權益，更重視廣大利害相關人的利益。京城建設努力尋求綜合利益平衡，與員工、客戶、供應商、社區和環境攜手合作，共創共享價值。我們深知，只有在關懷每一位利害相關人的需求和利益的同時，才能永續經營。保護地球環境是我們責無旁貸的使命。致力於推動綠色建築和可持續發展，以降低對環境的影響。積極採納節能減碳的技術，並優先選擇環保材料，以確保建設項目能為地球貢獻一份綠色的力量。同時，京城建設深深明白，企業必須回饋社會，才能真正實現永續經營。

因此，不僅在建設過程中致力於促進當地社會經濟發展，也積極參與公益事業，支持社會各項公益活動。這是對社會的熱忱奉獻，也是擔當企業社會責任的具體行動。各位利害相關人，感謝您們一直以來對京城建設的關注和支持。我們將持續不懈地努力，致力於企業永續發展的道路上，以實際行動回應社會期望，追求更高的綜合利益平衡，並對社會做出更多的貢獻。



0.2 關於報告書

京城建設股份有限公司(以下簡稱為「京城建設」、「本公司」或「我們」)，榮幸地呈上企業永續報告書。本報告書涵蓋自2023年1月1日至2023年12月31日期間，關於企業永續發展相關績效的資料揭露。為確保資訊揭露的完整性，本報告書也包含部分涉及營運的資訊，將在內文中作出相應的說明。撰寫本報告書時，參考全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative, GRI)於2021年發布的GRI永續性報導準則、永續會計準則(SASB)、氣候相關財務揭露(TCFD)以及政府主管機關的要求，即「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」。這些參考標準和指引將確保報告內容合乎國際標準，並使利害關係人能夠充分了解本公司永續發展情況。謹此，本公司誠摯地向各位利害關係人呈上這份企業永續報告書，並期待著未來持續改善和發展的旅程。

報告書撰寫與品質管理

京城建設由「永續發展委員會」之專責推動單位負責報告書編製事宜。

彙整與編撰

京城建設以永續發展委員會之各小組為本報告之編輯團隊，由推動單位負責整體報告規劃、溝通協調、資料彙整與編撰編輯修訂等業務

審查

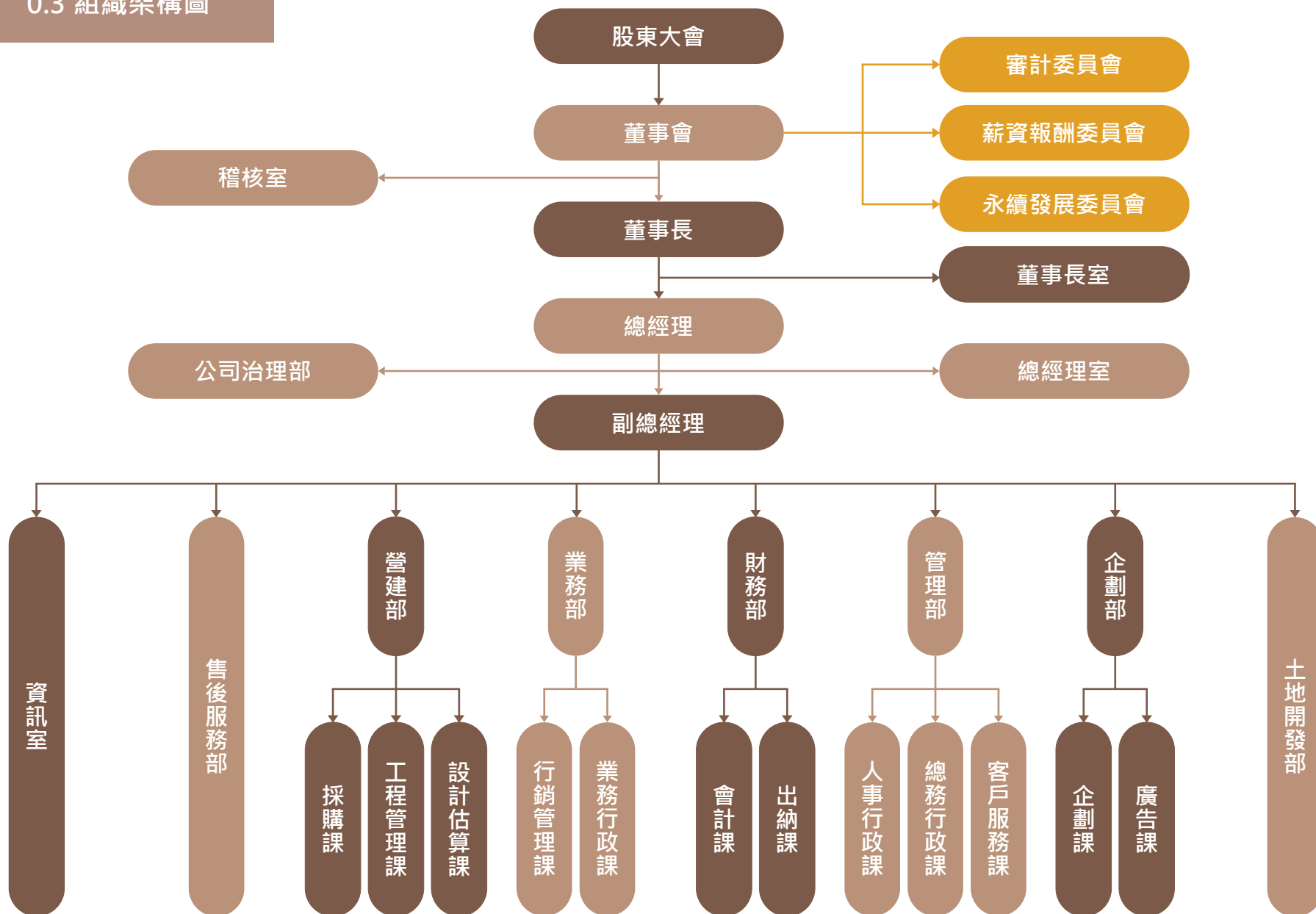
由推動單位彙整並完成本報告，透過各單位主管覆核定稿，提交京城建設永續發展委員會審核

出版

通過永續發展委員會審核之後，再簽核總經理與董事長，並將成果提報至董事會。通過董事會核可後即公開出版



0.3 組織架構圖



報告邊界範疇

京城建設自 2022 年起每年自發性編製與發行「京城建設永續報告書」，迄今已連續發行 2 年。本報告書揭露期間為 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，部分呈現過去及未來規劃內容，以完整呈現 ESG 相關資訊。

本次發行日期：2024 年 8 月
為落實環境保護，僅以電子版公告。
(上次發行日期 2023 年 9 月)

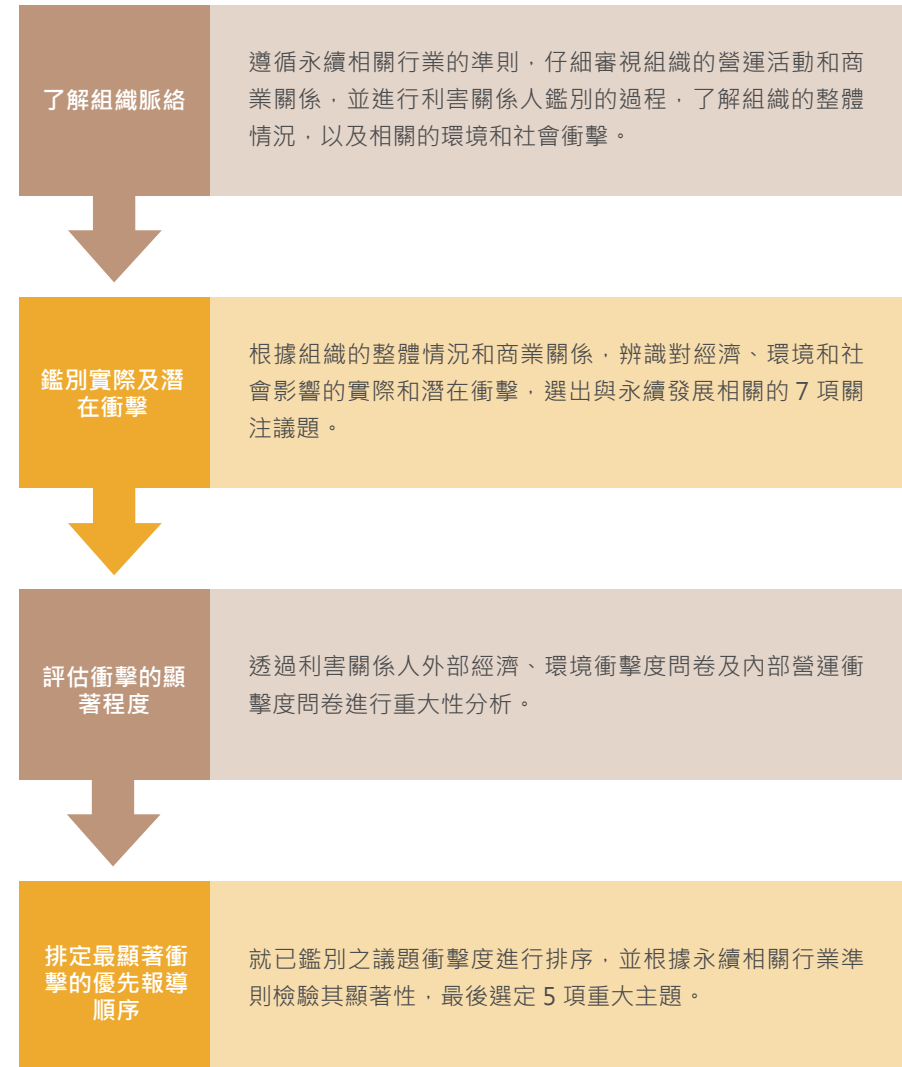


意見回饋與聯絡資訊

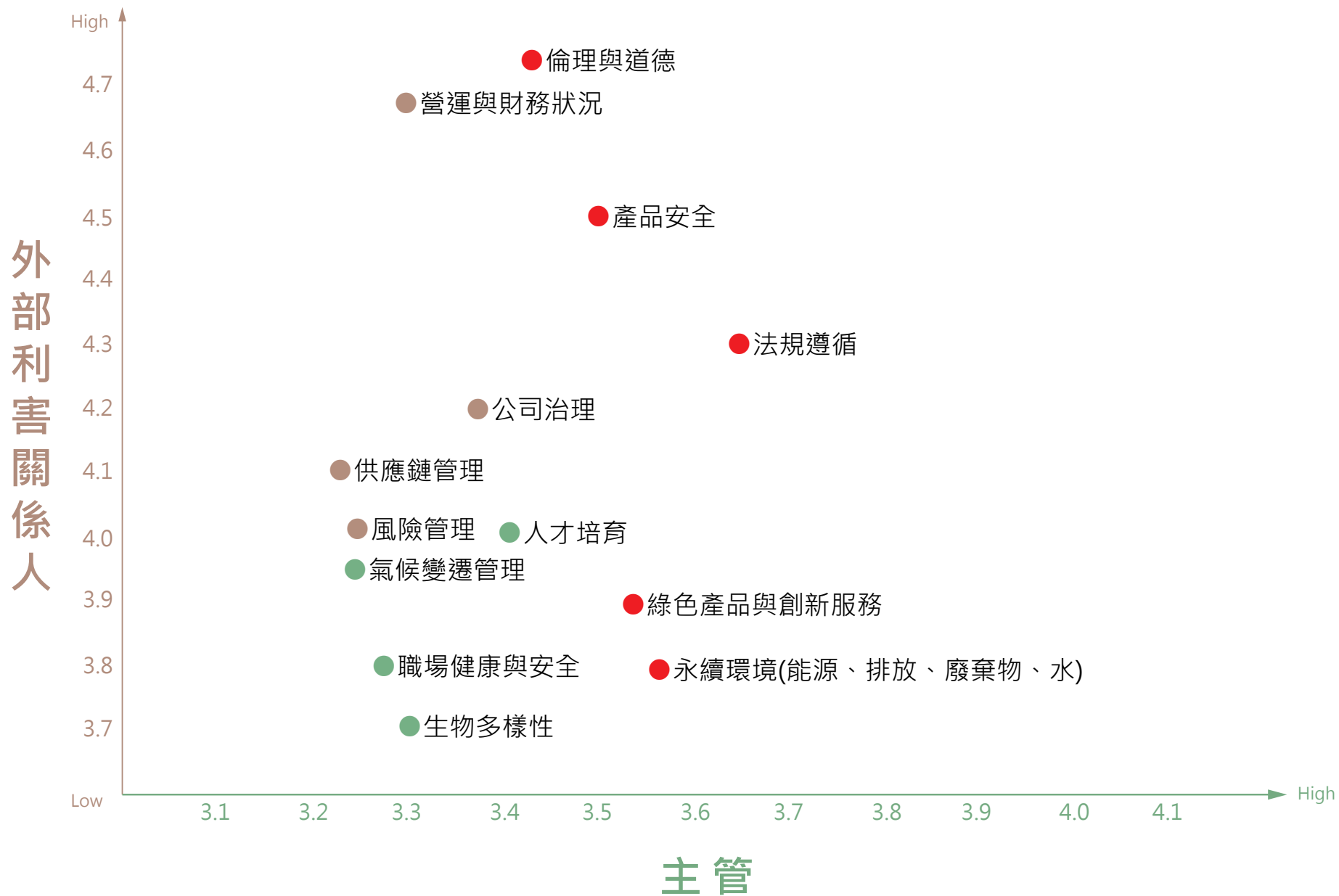
若您對於 2023 年度京城建設永續報告書有任何疑問與指教，非常歡迎您透過以下方式與我們聯繫，幫助我們持續改進。

京城建設股份有限公司 公司治理部
地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 16 樓
電話：+886-7-558-6368 分機 214
傳真：+886-7-557-2111
E-mail：bruce@kingtown.com.tw
官方網站：https://www.kingtown.com.tw/

利害關係人與重大主題鑑別流程



重大主題矩陣



重大主題衝擊評估結果

	環境 (E)		
項目	正向影響力	負向影響力	
法規遵循	48	28	76
職場健康與安全	39	33	72
人才培育	45	25	70
永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	37	32	69
綠色產品與創新服務	40	29	69
產品安全	37	32	69
倫理與道德	41	24	65
公司治理	34	31	65
營運與財務狀況	33	31	64
供應鏈管理	36	26	62
氣候變遷管理	31	31	62
風險管理	38	22	60
生物多樣性	33	24	57

	社會面 (S)		
項目	正向影響力	負向影響力	
產品安全	43	31	74
倫理與道德	47	26	73
法規遵循	47	25	72
氣候變遷管理	39	33	72
生物多樣性	42	28	70
人才培育	40	30	70
永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	40	29	69
公司治理	42	26	68
營運與財務狀況	47	21	68
綠色產品與創新服務	40	27	67
供應鏈管理	35	31	66
風險管理	34	30	64
職場健康與安全	34	24	58

重大主題衝擊評估結果

項目	治理面 (G)		
	正向影響力	負向影響力	
永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	41	36	77
綠色產品與創新服務	40	36	76
法規遵循	41	30	71
風險管理	38	33	71
生物多樣性	42	29	71
公司治理	41	29	70
倫理與道德	43	25	68
營運與財務狀況	39	28	67
產品安全	41	26	67
供應鏈管理	35	31	66
職場健康與安全	35	29	64
人才培育	39	25	64
氣候變遷管理	36	27	63

項目	ESG 整體衝擊與影響力評估
法規遵循	73.0
永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	71.7
綠色產品與創新服務	70.7
產品安全	70.0
倫理與道德	68.7
人才培育	68.0
公司治理	67.7
營運與財務狀況	66.3
生物多樣性	66.0
氣候變遷管理	65.7
風險管理	65.0
職場健康與安全	64.7
供應鏈管理	64.7



重大議題

重大議題	法規遵循	永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	綠色產品與創新服務	產品安全	倫理與道德
政策與承諾	定期進行客戶訪視及員工訪談來瞭解需求並持續優化，加強對客戶及員工權益的保障，進而降低消費者及勞資相關爭議。	致力於透明和系統性揭露我們在氣候變遷方面的風險和機會，減少對自然環境的影響，並提升我們的環境韌性。	透過綠建築工法積極減碳及採用綠建材，強化可再生能源系統運用與消費者一同邁向永續共生的居住環境。	持續對各項施工細節建立精確品質管理標準，精進員工職能，蒐集並整合市場最新技術及資訊，持續推出高品質建案。	依循「誠信經營守則」及「社會責任實務守則」要求全員落實，並杜絕一切重大不法事宜，展現誠信經營價值。
關鍵績效指標	◆致力消弭消費爭議 ◆維持 0 勞資爭議	◆將持續關注全球風險報告中的重要議題，並通過採取實際行動，減少風險，增強企業韌性，為實現永續發展與保護地球環境貢獻力量	◆使建築連接地方人文與環境創造共生空間 ◆落實低碳節能住宅設計理念與相關工法	◆定期進行施工品質及安全衛生查核	◆強化公司誠信經營守則與觀念宣導
2023 年度成效說明	◆ 2023 年發生消費爭議共 3 件已全數結案，2022 年尚有 1 件爭議案仍持續討論中 ◆未發生勞資相關爭議	◆ ISO 14064-1 溫室氣體盤查架構導入	◆依綠建築工法完成建設 2023 年共 4 案	◆定期進行施工品質及安全衛生查核執行率 100%	◆未發生誠信經營相關內、外部舉報事件 ◆執行年度誠信經營全員宣導覆蓋率 100%



利害關係人溝通頻率與管道

對象	主要關注議題	我們的回應與作為 (請參閱對應章節)	溝通管道	溝通頻率	2023 年度溝通實績
員工	法規遵循 供應鏈管理 倫理與道德 公司治理 風險管理 營運與財務狀況 永續環境(能源、 排放、廢棄物、水) 綠色產品與創新服務 生物多樣性 氣候變遷管理 職場健康與安全 人才培育 產品安全	1.1 董事會監督與績效管理 1.2 道德行為與誠信經營 1.3 風險管理與內控機制 1.4 營運績效 1.5 法令遵循	•績效考評(1次/年) •主管會議(1次/月) •部門會議(1次/週) •部門聚餐(4次/年) •勞資會議(2次/年) •教育訓練(不定期) •員工意見信箱(不定期) •職工福利委員會(4次/年)	•各部門每年績效考評 •每月召開主管會議 •不定期召開勞資談話會議 •職工福利委員會會議召開4次 (含通訊群組會議) •不定期教育訓練	•績效考評(1次/年) •主管會議(1次/月) •部門會議(1次/週) •部門聚餐(4次/年) •勞資會議(2次/年) •教育訓練(不定期) •員工意見信箱(不定期) •職工福利委員會(4次/年)
員工	法規遵循 倫理與道德 營運與財務狀況 產品安全	1.2 道德行為與誠信經營 1.4 營運績效 1.5 法令遵循 2.3 精實的工程品質管理	•教育訓練(不定期)	不定期教育訓練	•教育訓練(不定期)
合作夥伴(供應商/營造商/代銷商)	法規遵循 供應鏈管理 倫理與道德 營運與財務狀況	1.2 道德行為與誠信經營 1.4 營運績效 1.5 法令遵循 2.6 負責任的永續供應商管理	•規劃/銷售會議(1次/週) •供應商評核(不定期) •廠商面訪(不定期) •合約(不定期) •利害關係人檢舉信箱(不定期)	•供應商均經過本公司內部評鑑 •與供應商、代銷商、營造商固定期間會議	•規劃/銷售會議(1次/週) •供應商評核(不定期) •廠商面訪(不定期) •合約(不定期) •利害關係人檢舉信箱(不定期)

利害關係人溝通頻率與管道

對象	主要關注議題	我們的回應與作為 (請參閱對應章節)	溝通管道	溝通頻率	2023 年度溝通實績
投資人	供應鏈管理 倫理與道德 風險管理 營運與財務狀況 生物多樣性 氣候變遷管理 產品安全	1.2 道德行為與誠信經營 1.4 營運績效 1.5 法令遵循 2.6 負責任的永續供應商管理 6.1 氣候變遷與能源管理	•股東會 (1 次 / 年) •永續報告書 (1 次 / 年) •法人說明會 (2 次 / 年) •年報與財務報告 (1 次 / 年) •公開資訊觀測站 (不定期) •官方網站 (不定期)	•召開 1 次股東常會 •受邀參加 1 次法人說明會及不定期法人會談 •發布 23 則重大訊息	•股東會 (1 次 / 年) •永續報告書 (1 次 / 年) •法人說明會 (2 次 / 年) •年報與財務報告 (1 次 / 年) •公開資訊觀測站 (不定期) •官方網站 (不定期)
媒體	供應鏈管理 倫理與道德 風險管理 營運與財務狀況 生物多樣性 氣候變遷管理 產品安全	1.2 道德行為與誠信經營 1.3 風險管理與內控機制 1.4 營運績效 1.5 法令遵循 2.3 精實的工程品質管理 2.6 負責任的永續供應商管理 6.1 氣候變遷與能源管理	•專線、電子信箱與社群網站 (不定期) •媒體訪談 (不定期) •發佈新聞稿 (不定期) •記者會 (不定期) •接受媒體採訪或對外回應新聞報導 (不定期)	•發布 0 則媒體澄清公告 •接受媒體採訪公司財務、業務概況並發布報導。	•專線、電子信箱與社群網站 (不定期) •媒體訪談 (不定期) •發佈新聞稿 (不定期) •記者會 (不定期) •接受媒體採訪或對外回應新聞報導 (不定期)
其他 (地主、銀行)	法規遵循 倫理與道德 公司治理 營運與財務狀況 永續環境 (能源、排放、廢棄物、水) 綠色產品與創新服務 職場健康與安全 人才培育 產品安全	1.2 道德行為與誠信經營 1.3 風險管理與內控機制 1.4 營運績效 6.1 氣候變遷與能源管理 6.2 水資源管理	•實地拜訪 (不定期) •公文往來 (不定期) •融資說明書 (不定期) •電話及郵件溝通 (不定期)	•金融機構不定期來訪或透過電話及郵件交流 •不定期拜訪地主或透過電話及郵件交流	•實地拜訪 (不定期) •公文往來 (不定期) •融資說明書 (不定期) •電話及郵件溝通 (不定期)

利害關係人溝通頻率與管道

對象	主要關注議題	我們的回應與作為 (請參閱對應章節)	溝通管道	溝通頻率	2023 年度溝通實績
客戶 / 消費者	2023 年度利害關係人溝通以質化資訊為主，故無進行利害關係人數據分析，未來持續朝向搜集量化數據目標優化	1.2 道德行為與誠信經營 1.4 營運績效 1.5 法令遵循 2.6 負責任的永續供應商管理 6.1 氣候變遷與能源管理	• 客戶滿意度調查 (不定期) • 網站電子信箱 (不定期) • 官方網站、社群網站、0800 免付費服務專線 (不定期) • 區分所有權大會 (不定期) • 驗交屋 / 客變 (不定期) • 維修服務 (不定期)	• 受理維修案件數 1,921 件	• 客戶滿意度調查 (不定期) • 網站電子信箱 (不定期) • 官方網站、社群網站、0800 免付費服務專線 (不定期) • 區分所有權大會 (不定期) • 驗交屋 / 客變 (不定期)
社區 / 非營利組織		7 社會共榮	• 非營利組織基金會活動舉辦 (不定期) • 輔導區權會成立 (不定期) • 舉辦、贊助人文藝術活動、公益活動 (不定期) • 發行永續報告書 (每年) • 公司網站 ESG 專區 (不定期)	• 贊助 112 年瞬間 - 穿越繪畫與攝影之旅 • 輔導區權會成立計 1 案 • 發行 2022 年度中文版永續報告書	• 非營利組織基金會活動舉辦 (不定期) • 輔導區權會成立 (不定期) • 舉辦、贊助人文藝術活動、公益活動 (不定期) • 發行永續報告書 (每年) • 公司網站 ESG 專區 (不定期)
政府機關			• 主動拜會 (不定期) • 公文往來 (不定期) • 電話及郵件溝通 (不定期) • 公聽會或說明會 (不定期) • 問卷調查 (不定期)	• 回覆主管機關函文 • 提交證交所問卷計 19 份 • 遵循主管機關規定辦理各項業務	• 主動拜會 (不定期) • 公文往來 (不定期) • 電話及郵件溝通 (不定期) • 公聽會或說明會 (不定期) • 問卷調查 (不定期)

CH1 公司治理

京城建設堅持誠信、公平、透明為核心價值，透過明確的行為準則推動誠信文化。高階管理層以身作則，避免利益衝突，並設立「申訴與檢舉管道」保障員工與利害關係人權益。公司致力於提升業界標準，重視客戶權益，讓消費者安心購屋。



1.1 董事會監督與績效管理

董事會為京城建設最高經營與治理單位，本公司於 2023 年完成第 14 屆董事會改選，強化董事多元及接班規劃。本公司董事成員均具備面臨組織衝擊之多面向應變能力，如豐富經營管理、領導決策及相關產業知識等。

董事會組成及運作：

京城建設董事會成員之提名與遴選係遵照公司章程之規定，採用候選人提名制，遵守「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」，以確保董事成員之多元性及獨立性。2023 年董事會共設置 8 名董事，其中包含 4 名獨立董事（占比 50.00%），獨立董事於上任後任期皆為 3 年。董事會目前已改選至第 14 屆（第 14 屆就選任日 2023 年 06 月 28 日），董事國籍皆為中華民國，其中有 2 名董事為女性，女性占比為 25.00%，因營建業特性女性從業比率本即偏低，本公司致力維持相當比例之女性董事參與。董事會成員背景訴求專業，來自財會、企業管理、人資管理、行銷管理、營建、建築、資產開發等多元領域。2023 年董事會共開會 10 次，出席率 79.68%

穩健的公司治理

項目	倫理與道德	法規遵循	公司治理
政策與承諾	依循「誠信經營守則」及「社會責任實務守則」要求全員落實，並杜絕一切重大不法事宜，展現誠信經營價值。	定期進行客戶訪視及員工訪談來瞭解需求並持續優化，加強對客戶及員工權益的保障，進而降低消費者及勞資相關爭議。	提昇經營效能，增長獲利，建置公司治理架構，強化公司之績效與責任，確保利害關係人權益。
關鍵績效指標	強化公司誠信經營守則與觀念宣導	致力消彌消費爭議維持 0 勞資爭議	- 達成公司治理評鑑 61% 至 80% - 展現董事會職能，精進公司治理
2023 年度成效說明	- 未發生誠信經營相關內、外部舉報事件 - 執行年度誠信經營全員宣導覆蓋率 100%	2023 年發生消費爭議共 3 件已全數結案，2022 年尚有 1 件爭議案仍持續討論中 - 未發生勞資相關爭議	2023 年京城建設公司治理評鑑結果為 81% 至 100% - 董事會召開 10 次



功能性委員會

名稱	說明
審計委員會	• 京城建設於 2017 年 06 月 28 日成立「審計委員會」，設置審計委員會取代原本監察人制度，由董事會的 3 席獨立董事擔任委員，每季至少召開 1 次會議。 • 委員會運作目的為監督公司財務報表之允當表達、公司內部控制實施有效性、公司法令遵循情形、公司對已知或潛在風險之控管、簽證會計師之選(解)任及簽證會計師之獨立性與績效等。 • 2023 年共召開 10 次會議，平均實際出席率為 97.22%。
薪資報酬委員會	• 京城建設於 2017 年 06 月 28 日成立薪資報酬委員會，由董事會的 3 席獨立董事擔任委員，每年至少召開 2 次會議。 • 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、標準與結構及定期評估董事及經理人之薪資報酬。 • 目前已改選至第 3 屆，由 4 名獨立董事組成，依各董事任期擔任。2023 年薪資報酬委員會共開會 2 次，出席率達 85.71%。
永續發展委員會	• 京城建設於 2023 年 09 月 28 日成立永續發展委員會，由本公司之高階主管擔任委員，每年至少召開 1 次會議。 • 設立永續辦公室擬訂企業永續政策與相關管理方針，每年定期向董事會報告委員會執行成果，以確保企業永續發展相關工作的推動與落實。 • 目前已開始運作，並於 2024 年開始進行正式會議。

董事會管理與績效評估說明

候選人提名	依據提名人選學經歷、獨立董事意見、《董事選舉辦法》及《公司治理守則》等規範，並考量提名人選多元性、獨立性、對於組織面臨衝擊應變能力及利害關係人的意見，由董事會審查後，經股東會投票選任。
獨立監督與利益迴避	董事依照《公司章程》、《董事會議事規則》及相關法令行使職權。依循《董事會議事規則》之利益迴避規定，對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係相關之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，亦不得代理其他董事行使其表決權。
教育訓練	不定期邀請外部專家舉辦董事進修課程。
績效與酬勞評估	每年董事會、董事成員及功能性委員會績效依《董事會績效評估辦法》進行自評、每三年至少由外部專業獨立機構或專家學者團隊進行績效評估一次。

執行成果：董事持續進修情形

京城建設為強化董事會職能，董事亦持續進修，每年皆安排董事定期進修各類課程，課程內容涵蓋公司治理、風險管理及永續發展等趨勢及最新規定，提供多元外部機構進修課程予董事成員，以強化其於執行職務時所需具備之各項能力，與時俱進。

1.2 道德行為與誠信經營

京城建設基於誠信、公平、透明的原則及落實誠信經營，對於本司誠信經營不僅是一項政策，更是本公司經營管理的核心價值。藉由「誠信經營作業程序及行為指南」為董事及經理人提供了明確的行為準則，要求他們在所有業務交往中堅持誠信，並確保每一位員工都能理解並實踐這些原則；且誠信經營政策已經董事會全力支持下通過執行，並於公司官網中公開，以彰顯我們對透明度的承諾。高階管理層不僅在會議中提倡這些原則，更在日常運營中身體力行，以此來培養公司內部的誠信文化。

針對潛在的利益衝突，我們設立了嚴格的管理措施，確保所有董事在可能影響公司利益的決策中均能保持公正。當董事發現自身與議題存在直接或間接的利害關係時，必須在會議中透露並避免參與討論和表決，確保決策公正性，並於公司年報中進行揭露說明。此外，為搜集員工及相關利害關係人的聲音，設立了完善的「申訴與檢舉管道」，保障員工、客戶及供應商皆能安全地與公司進行回饋。本公司承諾對所有檢舉信息絕對保密，並對檢舉屬實的個案給予獎勵。

京城建設致力於通過這些全面的措施，持續推動誠信經營的文化，保障公司及其利害關係人的共同利益。我們相信，堅定的誠信承諾將引領我們達到更高的經營標準，並在業界中樹立榜樣。

鑑於本公司所屬的建築開發產業與客戶買賣交易一向遵守政府法令，並重視客戶權益，誠信經營是此產業立足的重要課題。近年來，政府也致力於推動房屋買賣交易安全，除了訂定房屋買賣合約範本外，公司也將更加努力履行誠信經營，讓消費者更安心購屋。

2023 年度誠信經營執行實績如下：

本公司定期進行相關主題的內部教育訓練，並鼓勵員工進一步提升專業能力，本年度舉辦了與誠信經營議題相關的內部宣導活動參與人次共計 90 人次，人員參與率達 90%。

誠信經營管理狀況皆經董事會確認，本年度發生任何檢舉不合法或不道德行為的件數為 0 件。

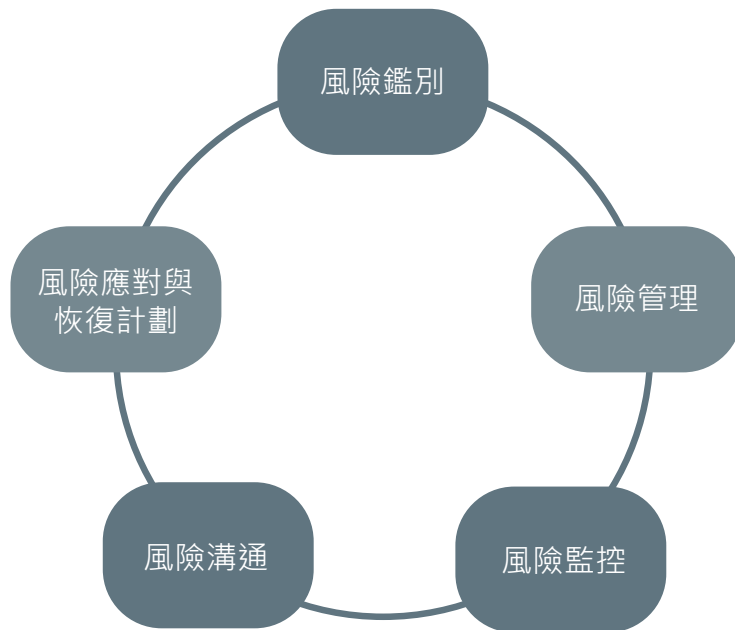
京城建設因違反貪腐、反競爭行為、反托拉斯及壟斷行為等不誠信經營之不法行為，案件數為 0 件，未來將持續要求，持續擔任利害關係人信賴的最佳夥伴。



1.3 風險管理與內控機制

在京城建設，本公司相信穩健的內部控制制度是能促使公司落實風險管理。依據金融監督管理委員會訂定「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，本公司設計並實施了完整的內控機制。此系統由高階經理人設計，經董事會審核與批准，由各層級員工執行，確保我們在高效率經營的同時，符合所有相關的法律與法規。

1.3.2 風險管理的策略與框架



京城建設籍由此風險管理架構，增強了對現有風險的應對能力，也持續提升對未來潛在風險的預測和準備。本公司致力於透過持續的內部控制與風險管理實踐，保障公司與股東的長期利益與持續發展。

1.3.1 內部控制的結構與實施

本公司內部稽核單位直接隸屬於董事會，保證其操作的獨立性與客觀性。稽核室配置專任的稽核主管及稽核人員，與審計委員會緊密合作，定期檢查並覆核內部控制制度的運作，確保控制措施的持續適用性與效力。

每年依據董事會核准的稽核計劃，本公司稽核室進行多項稽核作業，專注於識別內部控制制度的潛在缺失與異常，並確保所有發現得到適當的處理與跟進。我們的稽核報告不僅透明地揭露這些發現，還確保通過季度追蹤、報告追蹤改進措施的實施狀況。

風險管理是本公司內部控制系統的核心部分。本公司的風險管理架構包括以下管理流程：

- 1. 風險鑑別：**本公司透過全面的風險評估，識別可能對公司造成財務或運營影響的內部和外部風險。這包括從市場變動、環境挑戰到政治和法律風險。
- 2. 風險管理：**對於識別的風險，我們開發並實施了多元的風險管理策略，從風險避免、風險轉移到風險接受和緩解措施，特別是對於高風險領域，我們採取更為嚴格的控制措施。
- 3. 風險監控：**我們建立了全面的風險監控機制，定期評估風險管理策略的效果，持續瞭解利害關係人最新動態，確保公司持續符合法規要求及利害關係人之期待。
- 4. 風險溝通：**我們透過內部報告機制確保所有管理層及董事會成員都能獲得實質的風險狀態更新。此外，本公司強調風險管理的內部溝通和員工培訓，確保每位員工都能理解和實施這些風險策略。
- 5. 風險應對與恢復計劃：**我們為各種潛在的危機情況制定了應急準備和業務恢復計劃，從自然災害到重大技術故障，保證業務能夠迅速恢復至正常運營。

1.4 營運績效

京城建設透過土地開發、品質管理、成本管控及新工法引進，使公司發揮最佳經營效益，並得以持續且穩定的成長，透過財務績效的展現。

2023 年度營業收入及稅後淨利較上年度成長，雖受全球通膨壓力抑制及原物料、建材及人工走升的趨勢影響，但高雄地區目前正推進多項重大公共工程，包括楠梓北城計劃、高雄輕軌捷運環狀系統全線完工、黃線捷運系統、以及亞洲新灣區特貿三開發計劃等。除此之外，台積電後續的建廠計劃也是重要的發展項目。目前台積電已對外說明，確定在高雄推動 2 奈米晶圓廠，預計 2025 年量產，其高雄 2 奈米晶圓廠計劃將對整個地區的產業發展產生積極且重大影響。這些重大建設和產業進駐將帶動整個大高雄地區的房地產市場。隨著這些計畫的完工與推進，相應的基礎設施將得到改善，社區的便利性和生活品質將提升，這將吸引更多的居民和企業來到高雄地區，推動房地產市場的發展。對於地產開發商來說，這些重大建設計畫將提供更多的發展機會。而對於投資者來說，這些建設計畫的進展將增加投資高雄地區房地產的吸引力。總體而言，高雄地區的重大建設和產業進駐將為整體房地產市場帶來正面影響，促進該地區的經濟發展與永續成長。因此，高雄地區的房地產市場將在未來持續受到關注並有望蓬勃發展，使稅後淨利率及每股盈餘提升。

項目		2019	2020	2021	2022	2023
產生之直接經濟價值	營業收入	5,990,199	8,667,849	6,657,244	3,384,130	2,553,746
分配之經濟價值	營運成本	3,398,823	5,684,124	3,970,638	1,429,196	1,276,115
	員工薪資和福利 * (註 1)	168,057	181,810	177,916	177,956	175,920
	支付政府的款項 * (註 2)	58,646	208,375	221,759	209,124	150,864
	支付出資人的款項 * (註 4)	4,386	-	114,285	34,446	8,341
	社區投資 ** (註 3)	-	-	-	-	-
留存之經濟價值 (產生 - 分配) * (註 5)		1,656,570	1,684,892	1,687,409	1,009,674	442,041

註 1：包含獎金、退休金、提繳工資墊償費用等其他用人費用。

註 2：支付之所得稅。

註 3：捐助政府機構、其他社團及敦親睦鄰公益支出。

註 4：當年度配股配息。

註 5：係為當年度稅後獲利。

***2019 年至 2023 年皆信永中和聯合會計師事務所查核簽證。**

股利政策說明：京城建設秉持穩健經營持續成長的原則，為持續增加資本支出使公司持續成長的規劃下，採取不配發股利政策，以持續創造營運最大效益以回應股東的長期支持。

1.5 法令遵循

為了降低違法風險，京城建設特訂定相關行為守則，要求公司管理階層和從業人員在商業行為時遵守誠信和公平原則，並參與產業競爭。此外，京城建設根據法令和公司內規，與法務中心及其他權責部門合作，定期為不同部門和職級的同仁進行法規培訓，包括新人訓練、實體課程、宣導和外部培訓等，並提供海報和內部網頁等工具，讓同仁隨時接觸法規認知。這些努力有助於提升同仁的從業道德和法規遵循意識。

在 ESG 永續發展中，針對環境 (Environmental) 部分，京城建設致力於環境保護和永續發展。公司在工程施工過程中，積極採取環保措施，減少資源消耗和廢棄物產生；社會 (Social) 方面，京城建設重視員工的健康與安全，提供良好的工作環境和安全培訓，確保員工的福祉，也積極參與社會公益活動，回饋社會，提升社會影響力；至於公司治理 (Governance)，京城建設高度重視公司治理，確保公司遵循法律法規和道德標準，保持透明度與公平性。公司設置功能性委員會監督公司內部運作，加強董事會職能，同時，京城建設推崇高效的決策機制，保障公司的穩健發展。最後，本公司屬建築開發產業，與客戶買賣交易一向遵守政府法令，並保障客戶權益，誠信經營是本產業立足的重要課題。近年來政府致力於房屋買賣交易安全之推動，除訂定房屋買賣合約範本之外，都為公司履行誠信經營更向前邁進一步，本公司也將在履行誠信經營作更多努力，讓消費者更安心購屋。

2023 年京城建設違反環境保護法、公平交易法及職業安全衛生法之相關案件共 1 件，罰款金額 1,200 元，明細如下：

類別	違反法規	違法說明	裁罰金額	裁罰日期	管理及預防措施
環境	廢棄物清理法第 11 條第 1 款	所有土地上廢棄物未清除，影響公共衛生。	1,200 元	112/6/12	加強工地管理，並配合相關植栽或清除 (運) 廠商進行雜草、垃圾及廢棄物清除 (理) 作業。



1.6 外部組織參與

京城建設為持續精進，對於產業趨勢、市場脈動與國家法令之了解，並增進與其他企業與組織之合作，積極參與相關協會及非營利組織，與各協會成員相互交流提升自我能力，發揮社會影響力，創造產業價值鏈的交流與發展。

參與組織名稱	身份
高雄市不動產開發商業同業公會	會員
台南市不動產開發商業同業公會	會員
中華民國公開發行公司股務協會	會員
高雄市建築經營協會	會員

CH2 安心的建築工藝

京城建設始終堅持，建築不僅是結構與空間的堆砌，而是與自然環境和地域文化共生的藝術作品。在京城建設，每一項建築案都是對土地深厚情感的體現和尊重，我們認為建築應該像樹木一樣從土壤中汲取養分，並最終為這片土地帶來庇護與繁榮。



2.1 建築的核心工藝理念

京城建設始終堅持，建築不僅是結構與空間的堆砌，而是與自然環境和地域文化共生的藝術作品。在京城建設，每一項建築案都是對土地深厚情感的體現和尊重，我們認為建築應該像樹木一樣從土壤中汲取養分，並最終為這片土地帶來庇護與繁榮。這種理念指引我們創造出符合地理、歷史與文化條件的獨特建築，不斷推動設計與規劃的革新。

面對全球環保與節能的挑戰，京城建設也積極參與國際綠建築的相關活動，將先進的綠能技術與低碳生活理念融入我們的建設項目。持續思考如何將歐美國家推行的低碳永續生活融入臺灣，過去建築團隊持續瞭解綠建築及綠能技術概念，在臺灣，我們用企業力量讓世界更美，讓建築與環境永續共生。建設綠能建築從開創能源開始，在大樓屋頂建置太陽能光電板與風力發電機，產生的電量用於公共用電，有效節省電費支出。建築外觀、梯廳、停車場及庭園景觀的照明節能規劃，大量採用用電節能且壽命長的 LED 燈具，創造日後長久的節電效益，以科技為環保盡一份心力。屋頂的高性能隔熱規劃與外牆深凹窗設計，則可以避免陽光直接照射，降低室內溫度減少空調使用。此外，綠建築設計的雨水回收系統、垃圾分類冷藏及汽車充電，亦使資源再利用，達到儲能效果，我們不僅關注建築本身的能效，也致力於提高居住舒適度和環境品質。京城建設的每一項建設都是對未來城市美好願景的具體實踐，力求達到與環境的和諧共生。

京城建設為提升資源效率已將以下措施，逐步規劃於建築物及居家設計中：

建築使用節能設計及節能設備

檢討水資源節約方式與省水設備之使用

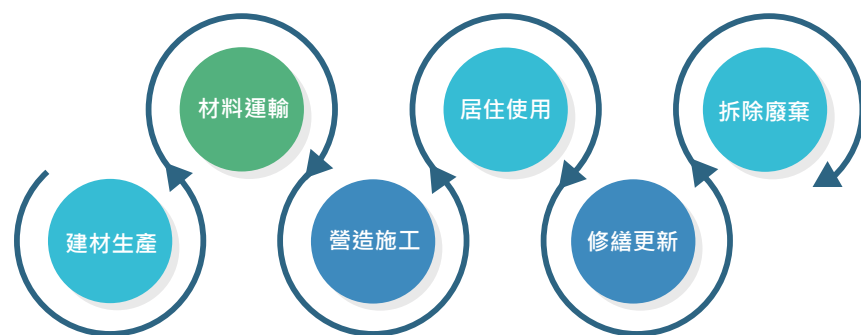
建築雨水回收再利用

可再生能源運用



2.2 零妥協的營建標準

京城建設為了讓每一棟建築都能展現出京城建設的專業與堅持，我們從源頭到成品皆採用最嚴謹的標準與流程。無論是建材的選擇、施工前的規劃，還是施工中的監督，各項環節不允許任何瑕疵。在追求高品質的同時，我們也不斷追尋創新與進步，引進最新資訊與技術，提升設計與服務品質，創造出更多符合時代需求的建案。這不僅為集團創造經濟價值，更為社會帶來深遠影響。秉持永續經營的精神，京城建設致力於提供更美好的居住環境與生活品質，讓每一位住戶都能感受到京城建設的品質保證。



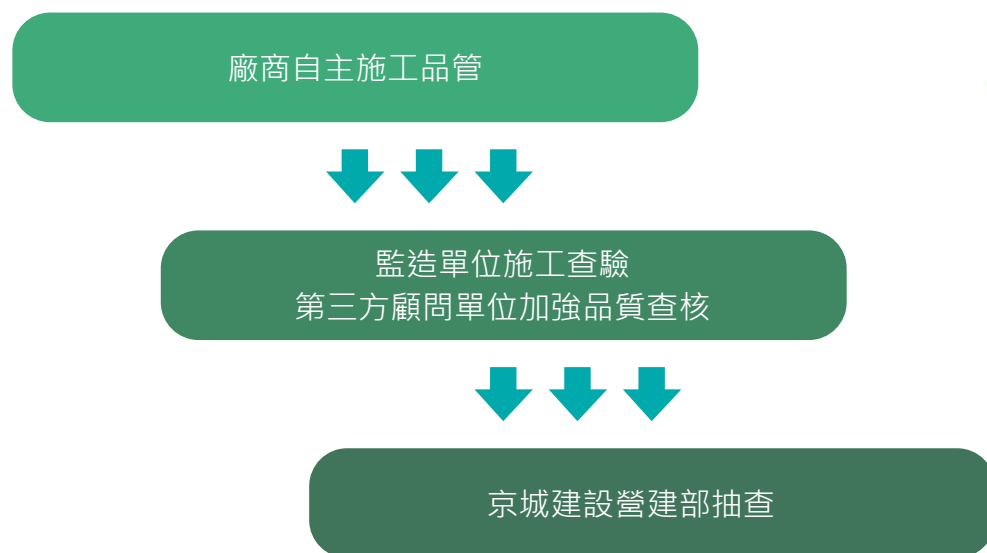
年份	建案名稱	理念介紹
2023	京城馥之森	本案利用大型灰色框架進行量體分割，再嵌入白色造型豎向板形塑天際線與外觀語彙層，再者，於景觀陽台外突部分，採綠色玻璃呈現，藉以呼應周遭之自然環境。夜間配合燈光設計創造豐富的立面表情，將外觀語彙整合串連，以期創造呼應環境，內斂沈穩之外觀美學。
2016	京城天贊	世界級豪宅，景觀視野決定一切，高雄農十六特區，萬坪公園第一排，世界最貴珍稀豪宅，全都圍繞著景觀而來。倫敦海德公園、紐約中央公園、台北大安森林公園，無一不是因為公園第一排而珍貴，北高最繁華的一角地，聚集了 600 億開發能量富邦 BOT、雙漢神百貨、聯上停 35、義聯集團，上市集團全數聚焦，高雄農十六特區，正對凹子底森林公園第一景，獨擁萬坪綠金，無法復刻再版
2018	京城美術皇居	打造全台唯一超長 50 米空中梵谷泳池，擎天 29 層美國 EPS 制震系統，讓您穩穩立足城市至高點，仰望無垠星空，俯瞰萬家燈火，城市就在您腳下，京城團隊傾力鉅獻，高雄最驕傲的藝術地標建築。
2018	時尚京城	以時尚簡約外觀風格，結合豪宅等級建材配備，展現建築精緻質感，位處漢神巨蛋百貨生活圈的對外交通，除了捷運紅線在三民家商旁設置 R14 站區、孟子路旁設有 R15 站區，更涵蓋北高雄多條主要交通要道，距高速公路鼎金系統交流道僅約 5 分鐘車程，台鐵新左營站設置完成後，同時結合三鐵共構，形成新的軌道站區商圈發展型態。
2014	京城鉅誕	漢神巨蛋第一排，80~120 坪 EPS 制震豪邸，【京城鉅誕】領袖大人物，泳池會館大戶名門。坐擁高雄最核心地段。漢神巨蛋百貨，出門 10 秒步行就到。
2010	京城凱悅	香港 P&T 跨國監製，高雄灣唯一留名，全棟以全崗石和鋼骨建造而成，高雄看海豪宅，性價比最高，坐落於 60 米民生路林蔭大道，身價不凡，盡顯名人氣度與偉大成就，讓主人傳奇的 success 史與偉大建築融合永續延綿。

2.3 精實的工程品質管理

提供客戶安全且高品質的住宅一直是京城建設的追求與願景，也是消費者信賴我們的基礎。為了確保每一棟房子都能安心交付給客戶，我們從制度面與技術面全面檢視工作流程，並構建完善的建造制度。

嚴格品管掌握營建品質

京城建設進行嚴格的品質管理，採用「三級品管制度」。第一級自主品管要求所有營造商全程落實，第二級查驗由駐地監造單位辦理，並委由營造顧問單位加強品質查核工作，而第三級抽查則由京城建設技術本部品管組負責，監督營管顧問單位及監造單位落實品質查驗任務，通過這三階段確保建案品質堅實。



嚴格品管掌握營建品質

京城建設周全管理營造施工的每一個細節。我們透過內部完整的施工標準作業程序 (SOP)，迅速掌握工程進度並提升建築品質。營造商在進場施工前，必須提出詳盡的「施工計劃書」並召開施工前說明會，逐一檢視施工計畫細節。若發現任何不符合建設規範的項目，確保營造商改善後才能繼續啟動作業。

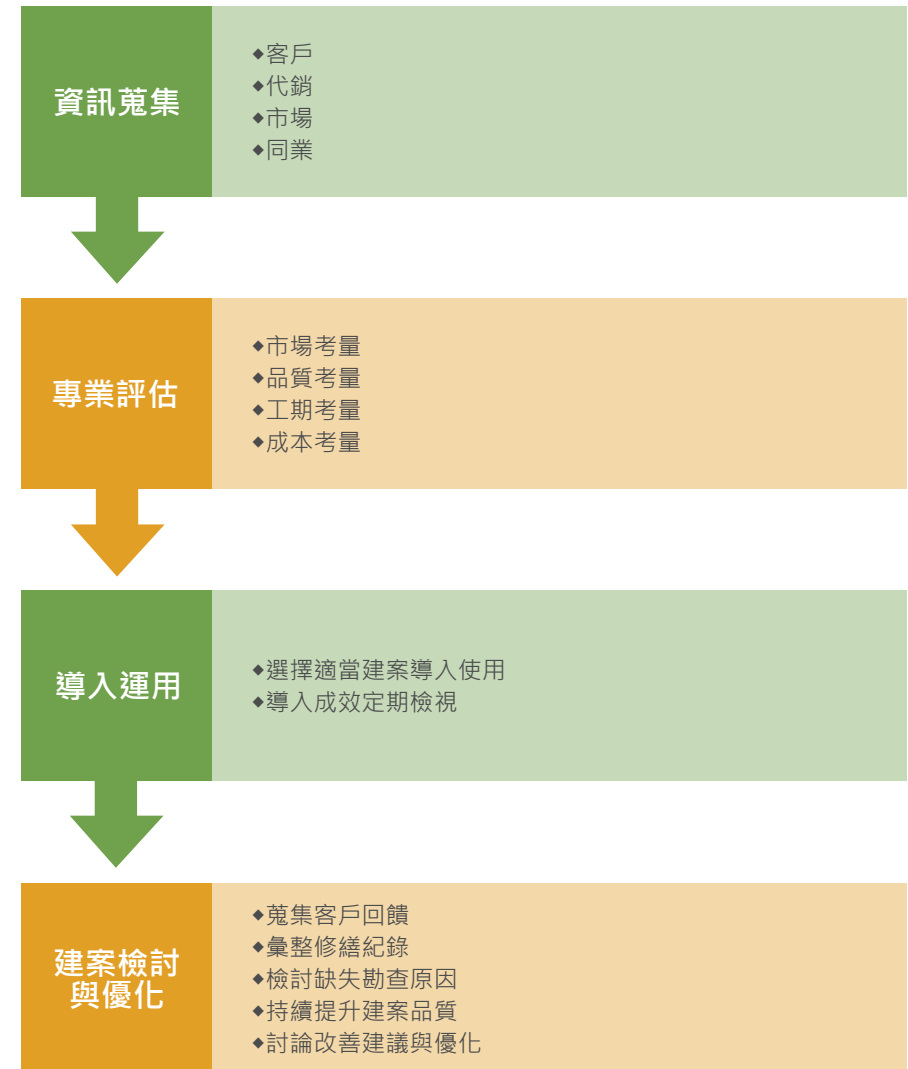
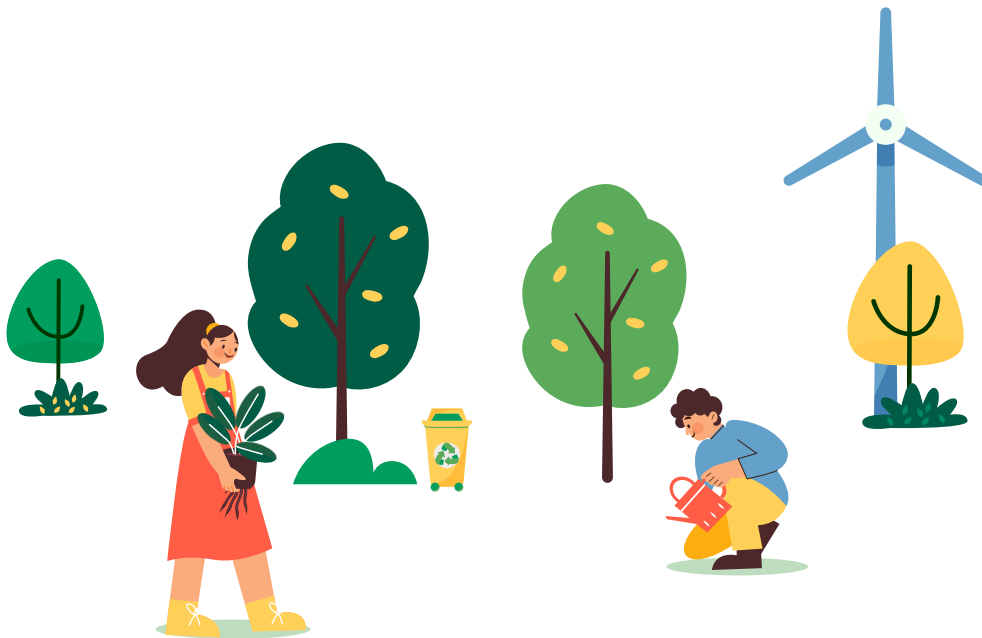


2.4 核心營建能力的持續提升

全方位提升品質管理

京城建設追求打造符合時代脈動的優質住宅，我們從人才和組織兩方面入手。為了培養更多優秀的建築專業人才並提升團隊的核心能力，我們積極參與各種建築資訊交流活動，包括外部研討會、展覽參訪和拜訪會議，抓住每一個學習最新建材、工法和市場趨勢的機會，並將這些知識轉化為內部的教育訓練。

除了持續吸收外部知識來提升專業能力，我們還採用專案制組織，設立專責單位監督工程品質，並將每個建案的檢討和反饋作為改進的依據。透過客服組的紀錄，我們找出修繕的缺失項目並提出改善方案，持續優化建築工法、建材和品管程序。通過知識累積與持續調整優化，我們在不動產生命週期的各個階段展現京城建設的管理實力。



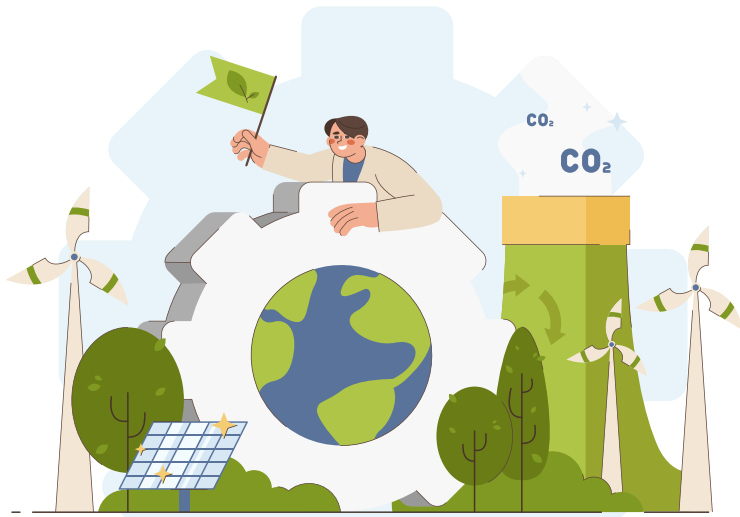
2.5 拓展建築技術的深度與廣度

京城建設不斷追求創新與突破，根據客戶需求、工期、成本、成效等因素，選擇最適合的建材與工法，提升建案的品質與價值，持續掌握最新的建築技術資訊，為客戶打造最理想的居住空間環境。

2.5.1 材料要求

京城建設以合格的耐震設計及對建築材料的嚴格要求，確保建築物的安全，讓客戶更安心。在進行結構設計分析時，地質工程的地質調查是建築設計的第一步。京城建設會將地質參數適當折減來提高安全係數，並選擇適當的基礎工法以強化結構安全，杜絕土壤液化的風險。我們透過嚴密的檢測反饋到建築設計，以確保整個建築物的安全性。

自 1971 年以來，設計耐震規範經歷了三次大幅修正，耐震設計思維逐漸轉變為考量震區的地表加速度，特別是在 921 大地震之後，震區的劃分及近斷層考量更為細緻，使我們的設計更為嚴謹，多數建物都能承受 5 至 6 級的震度。



結構工程

- ◆筏式基礎
- ◆基礎連續壁
- ◆SA 級套筒鋼筋壓接
- ◆美國 EPS 制震系統
- ◆BRB 斜撐制震系統

機電工程

- ◆感控節能照明
- ◆電動車充電設備
- ◆綠色再生能源
- ◆太陽能板

防水工程

- ◆三層室外牆接縫防水
- ◆雙層式屋頂防水
- ◆水和凝固型防水材應用

綠建材

- ◆隔熱砂漿
- ◆LOW-E 玻璃
- ◆雨水蓄收
- ◆低碳工法
- ◆景觀人行道透水工法

裝修工程

- ◆輕隔間應用、地毯工程
- ◆室內中空樓板
- ◆廚具工程
- ◆帷幕系統
- ◆室內隔音墊

「品質、耐震、安定」是我們對建築設計與材料的基本要求。

2.5.2 工法設計

我們的耐震設計不僅符合當前的法規要求，還進一步提升標準，以確保在極端條件下建築物的安全性。這些耐震設計包括使用高強度的建築材料和先進的施工技術，以提高建築物的整體穩定性和耐久性。此外，我們還注重建築物的細部結構設計，如梁、柱和基礎的連接處，以確保它們能夠在地震時有效吸收和分散震動能量，減少結構損壞。

在對環境與社會盡一份心力，我們於 2016 年取得由內政部建築研究所頒發之南台灣首張耐震、綠建築雙標章，評審檢驗項目包括綠化、保水、水資源、日常節能、廢棄物減量、污水垃圾改善等 6 項，並已達到內政部取得綠建築標章的標準，目前推出之建案累計取得 2 張綠建築認證，我們力求為客戶提供良好居住環境，即便每坪要多出 1.5 萬元到 2 萬元的成本，仍然持續堅持品質第一的信念，讓客戶住的安心。

京城建設致力於提供客戶最高水準的建築品質和安全保障。我們的每一個步驟和每一個決策，都以客戶的安全和滿意為最高優先，通過不斷的技術創新和嚴格的品質控制，讓每一位住戶都能安心居住在我們的建築中。我們將繼續努力，保持行業領先地位，並為社會及環境的永續發展作出貢獻。



『京城天贊』的 SRC(鋼骨鋼筋混凝土)結構，制震系統則是 BRB 斜撐制震。當地震來臨時能有效發揮消能機制，吸收地震的能量，減少對大樓結構的破壞。

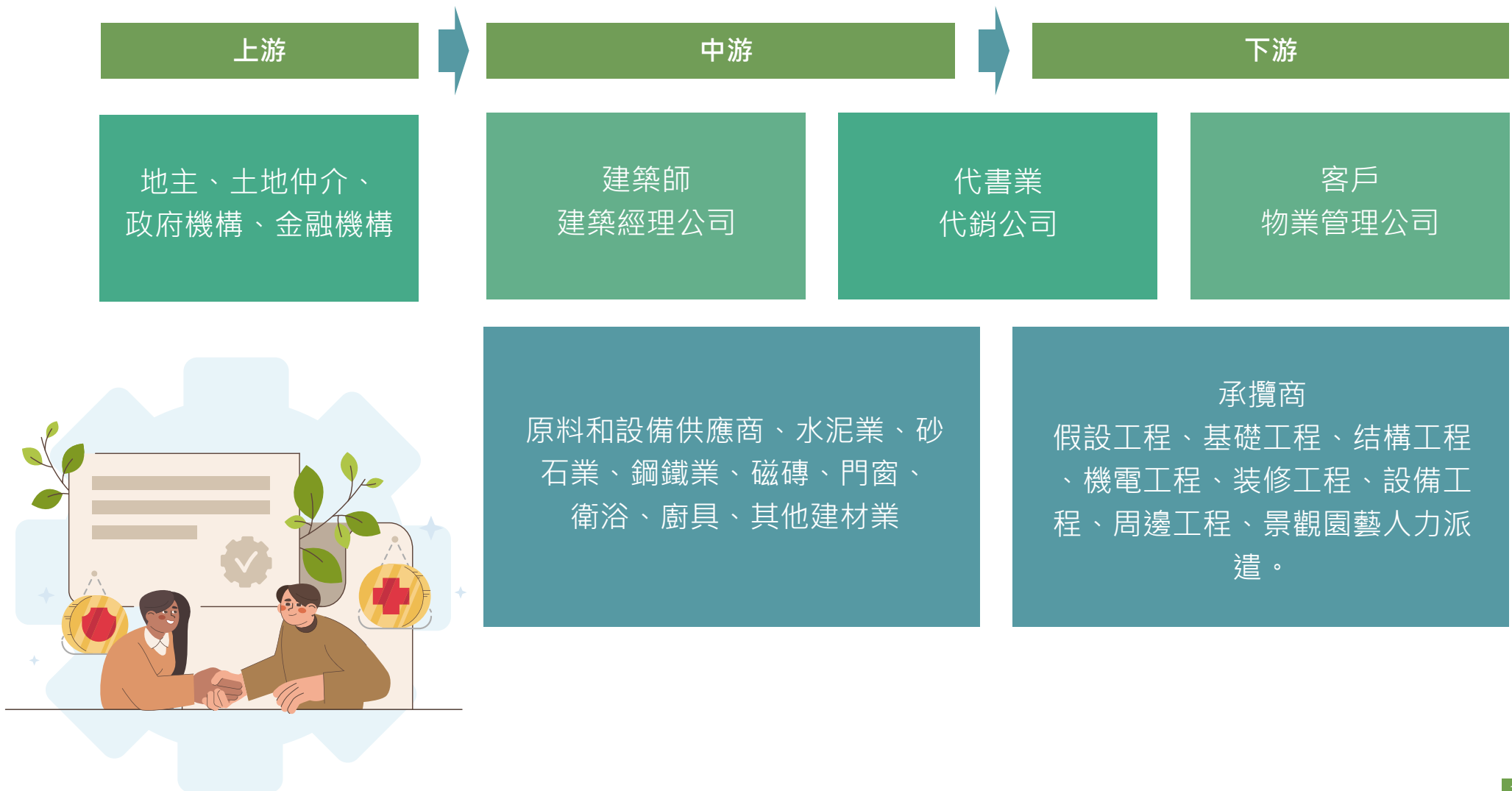


『京城鉅誕』採用的美國 EPS 制震壁，當地震來臨時能有效吸收樓地板的搖晃程度。『綠翡翠』與『天峰』也是採用此制震系統。



2.5.3 負責任的永續供應商管理

京城建設價值鏈包括：上游的地主、土地仲介、政府機構、金融機構，中游的建築師、建築經理公司、代書業、代銷公司、承攬商，下游的客戶、物業管理公司等合作夥伴。



永續採購理念及政策

京城建設為了建立採購發包的標準模式，加速採購流程並降低成本，制定了「採購作業流程」，規範了請購、發包、簽報、驗收等作業事項。在所有採購合約中，明確規範了職業安全衛生法、工地勞工安全衛生、禁止雇用非法勞工、禁止侵犯智慧財產權、不接受饋贈與宴請等事項，並要求供應商「嚴禁賄賂並進行關係人迴避」及「落實職安規範」，以維護勞工權益和誠信廉潔。

京城建設提供營造之大宗原物料包括鋼筋、水泥、預拌混凝土、磁磚及空心磚等。根據承攬個案預估用料需求，依品項分別採年度、半年度或逐季採購方式進行發包，與供應商簽訂採購合約，以便掌握成本控制、確保供貨需求及降低物價波動風險。例如，鋼筋材料每季統購，價格與國內盤價比價，採供應商價格統一聯合採購，供應商以供貨區域分配，減少運輸達到減碳目標，並降低因物價波動導致供應商違約的風險。

京城建設及京城營造期望透過穩固發展與供應商間的夥伴關係，持續提高整體供應鏈韌性，並具體落實責任採購。因此，在日常採購作業中，除成本、交期與品質的考量外，逐步將供應鏈所產生的整體永續價值納入評估，與供應商共同持續成長。京城建設深知企業永續（ESG）的重要性，因此在採購策略中融入環境、社會及治理（ESG）概念，以實現企業的長期可持續發展目標。

環境（E）

京城建設致力於減少對環境的影響。在採購過程中，優先選擇環保材料，並鼓勵供應商採用可再生能源和環保生產技術。此外，京城建設採取措施減少運輸過程中的碳排放，例如透過區域供應商分配模式，減少長途運輸，以達到減碳目標。

社會（S）

在社會責任方面，京城建設重視工人的權益和安全。所有合約中都包含職業安全衛生法的要求，並強制供應商提供安全的工作環境。同時，京城建設堅持不雇用非法勞工，並強調對智慧財產權的保護。公司還鼓勵供應商推行符合社會責任的政策，並透過環境、社會及治理報告展示其相關承諾和成就。

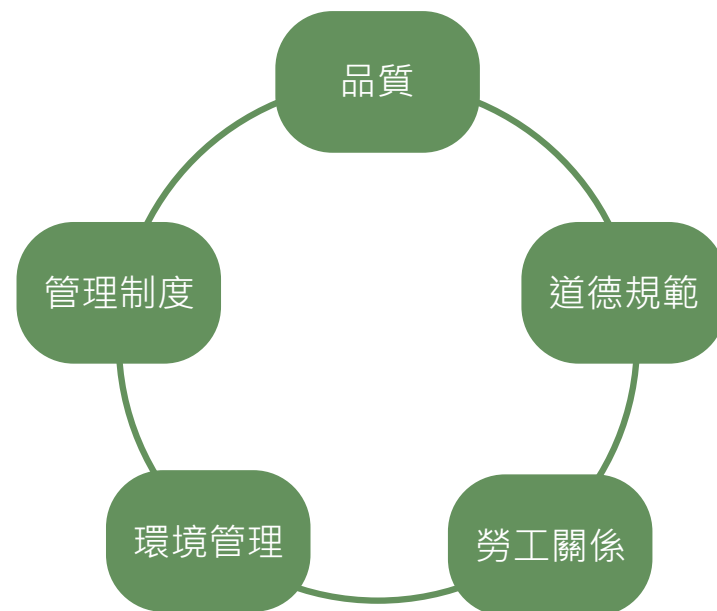
治理（G）

在公司治理方面，京城建設要求供應商「嚴禁賄賂並進行關係人迴避」及「落實職安規範」，確保供應鏈的透明度和誠信度，提供供應商檢舉貪腐行為的管道，促進公平交易與廉潔經營。

永續採購與發展

京城建設及京城營造致力於通過穩固的供應商夥伴關係，提升供應鏈韌性並推動永續發展。在日常採購中，公司不僅關注成本、交期與品質，還逐步將供應鏈所產生的整體永續價值納入評估，與供應商共同實現持續成長。公司要求供應商遵循其永續相關採購政策，並鼓勵供應商為其自身的供應商制定永續採購政策，將環境、社會及治理的元素融入公司營運中，以展示其相關承諾和表現。

京城建設與各個合作夥伴攜手打造優質建案，無論是建築師、設計師、營造商、外部顧問、代銷公司、媒體廣告商、設備發包廠等單位，每月會根據廠商的管理制度、道德規範、勞工關係、環境管理和施作品質進行評選。如果發現廠商違反或明顯偏離上述標準要求，將根據廠商管理規則進行監督改善。同時，建立舉報機制，在報價時告知廠商，若發現不公平、不公正行為或可能違反法令法規、專業準則的情況，廠商可以直接舉報。值得一提的是，截至 2023 年度，收到廠商相關的申訴案件為 0，且發生廠商重大違反環保和職安法規事件為 0 件，並未對公司的營運造成衝擊。



項目	2021 年	2022 年	2023 年
申訴供應商案件	0	0	0
供應商重大違反環保	0	0	0
供應商重大職安法規事件	0	0	0



永續供應鏈管理

京城推動減排目標不遺餘力，除設備改善規劃提升外，優先考慮 ESG 績效表現較佳及符合公司規範之供應商作為持續合作的優先對象，例如：電梯、塗料、電器設備及瓷磚等類別，挑選時除考量產品特性及價格外，該公司在 ESG 區塊的努力及成果，也皆在評估的範圍內，在追求節能減碳和實現淨零碳排放的目標下，京城建設在建案採購中採用了多項方案，以確保每一個項目都符合永續發展的標準：

1.環保綠建材的應用

京城建設在住戶內油漆的選擇上，全面使用得利健康居除甲醛乳膠漆或虹牌無味抗菌兒童漆，這些環保綠建材能有效降低甲醛等有害物質，提升室內空氣品質，保障住戶健康。

2.高效節能照明

所有燈具均採用LED，以減少能源消耗，實現高效節能，降低整體碳足跡。

3.節水設施

全面採用具省水標章的馬桶，顯著減少水資源的消耗，支持水資源保護與管理。

4.支持電動車發展

響應政府2050淨零轉型政策，每戶皆預留電動車充電樁的擴增備載容量，推動運具電動化及無碳化，促進低碳交通。

5.透水鋪面景觀設計

景觀地坪部分面積採用透水鋪面，具透氣、透水效果，除了美觀外，還能儲存降水，減低下水道負荷，緩解都市「熱島效應」，保護地下水資源。

6.太陽能應用

在屋頂架設太陽能光電板，將太陽能轉化為電力，降低對傳統能源的依賴，減少溫室氣體排放，推動可再生能源的應用。

7.節能電梯系統

未來，京城建設將陸續在電梯中加裝「電力回生系統」，進一步提升節能效果，減少能源消耗。

8.綠化遮蔭

增加喬木種植面積讓基地內增加樹蔭面積，以達到基地降溫效果。

9.基地保水

減少硬鋪面設置，提高自然透水層，可以有效降低基地太陽輻射照射下蓄熱問題，更可吸收部分地表逕流，減緩淹水發生。

10.基地水縮設置

建築物配置面臨面前道路退縮設置，增加綠化及基地保水面積，更可以有效增加都市風廊流動減緩都市蓄熱。

CH3 踏實的土地開發

京城建設深知土地是建築的基礎和居住的保障，因此我們將土地安全視為購地過程中的關鍵要素。京城建設嚴格遵守建築法規，並進行嚴謹且詳細的土地調查與分析，確保每一棟建築都擁有堅固的安全防護網。



3.1 安全的土地選擇與生物多樣性

京城建設深知土地是建築的基礎和居住的保障，因此我們將土地安全視為購地過程中的關鍵要素。京城建設嚴格遵守建築法規，並進行嚴謹且詳細的土地調查與分析，確保每一棟建築都擁有堅固的安全防護網。

區段選擇

優先考量安全性、機能性、居民便利性、針對當地對生物多樣性潛在影響

管理機制

專責辦理，嚴謹審核把關土地選擇，主動蒐集土地資訊

開發調查原則

嚴謹穩健為核心原則，為客戶層層把關



優先 評估

1. 安全為首要考量
2. 鄰近交通與生活機能完善
3. 解決畸零地與產權複雜土地
4. 多角化開發策略，活化區域發展
5. 不影響當地生物棲地

優先 迴避

1. 位處山坡地形
2. 鄰近地區有嫌惡設施者
3. 面前道路條件不佳者等
4. 使用分區不允許興建住宅或僅小比例可施作住宅者
5. 保育類動物棲地

3.2 負責扎實的管理機制

專責部門

為消費者預先調查可立即開發之土地、都市更新開發之土地、持續深化市場研究、潛力區段研究等

運作機制

土地追蹤會議：進行嚴格及確實的市場調查

呈報土地會議決策：購地內部簽核前，再次召開土地審議

呈報董事會：每季向董事會報告執行狀況

內部單位稽核：每半年執行一次稽核作業程序

2023 年 成效

土地開發 100% 遵守建築法規

2023 無發生不符程序行為，也無發生任何購地糾紛情事

3.3 嚴謹穩健的開發調查

土地開發階段

針對政府的重要或最新政策、公共建設的進度、區域戶政與標的等現狀，主動執行調查分析，評估個案的投資開發潛力與風險。在完成土地取得程序之前，優先考量企業經營及客戶與股東權益，創造客戶之最大利益。

現況調查

法令分析

計算成本

分析調查階段

建案進行結構設計之前，先實施地質鑽探分析檢討，以確保結構的安全性與施工的可行性。建案在開工之前，對基地周邊的鄰房進行鑑定，以預防日後可能發生的鄰房損害事故，並減少對脆弱地區的影響，保障客戶與周遭鄰房的健康與安全。

地質探勘

區域鑑定

結構外審



3.3 嚴謹穩健的開發調查



3.4 實踐都市更新，注入再生能量

面對快速變遷時代，京城建設深知都市需要不斷更新、活化、再生，才能延續質感且美好的生活環境。我們秉持社會責任、經濟效益與環境保護三重原則，與政府機構、社區居民攜手合作，

推動都市更新計畫，改善老舊建築的安全性、舒適性與設計性，創造永續都市願景發展。京城建設興建超過 479 戶的建築，興建 33 層超高住宅，品質與品牌皆獲得住戶的信任，2021 年為公司提升餘地資產價值及開發效益，開始整合「高雄博愛大樓」危老合建案，透過多方的互相溝通、協商、講座說明，傾聽吸收多方角色意見後，提出變更事業計畫報告，預計於 2029 年完工推出。

項目	博愛社會住宅事業計畫
社區成立時間	民國 55-60 年興建
都更整合時間	民國 97-102 年
基地位置	高雄市苓雅區中正一路、福德三路口
基地規模	4,415 平方公尺
都更計畫核定日期	第一次核定民國 102 年 1 月 第二次核定民國 111 年 5 月
產品規劃	35-52 坪
更新後總戶數	479 戶
綠建築認證	符合永續經濟活動認定參考指引
推出新案時間	預計 2029 年

都更合作案例



CH4 貼心的客戶服務

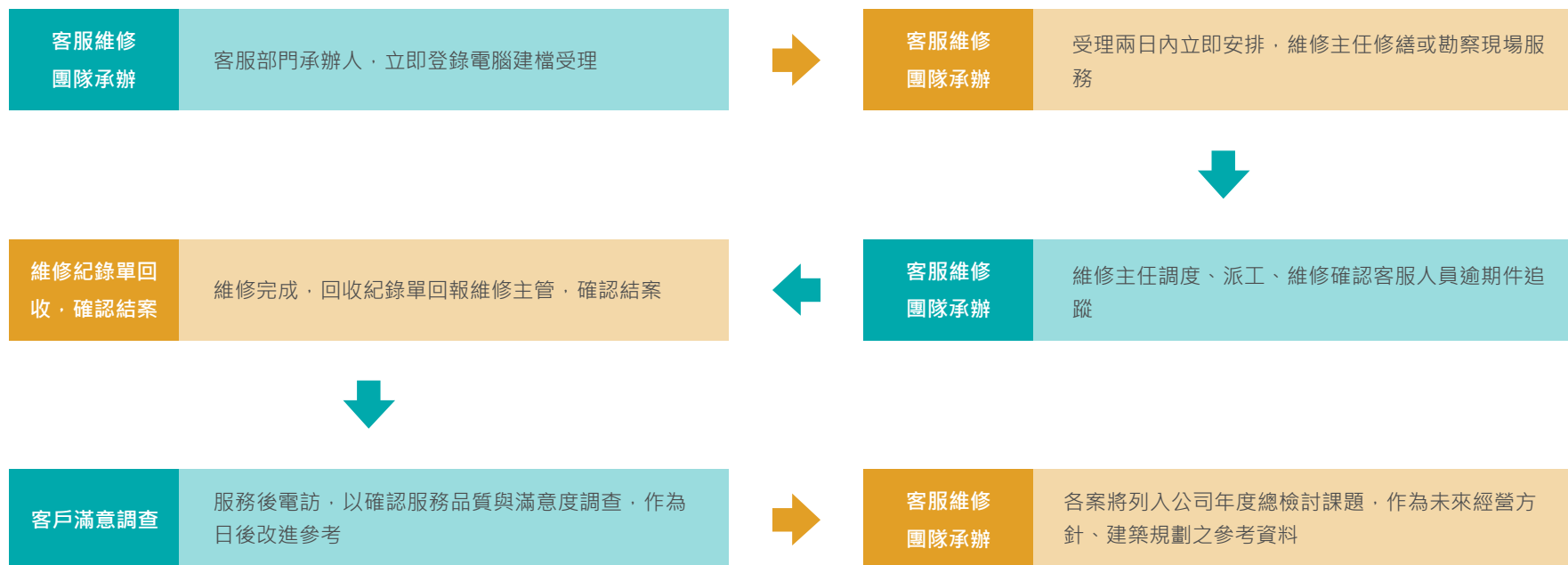
許多人的人生目標就是能擁有一間屬於自己的房屋，京城建設始終以客戶為核心，致力於提供卓越的產品與服務。我們承諾保障每一位買方的權益，確保交易過程透明、公正。我們制定了嚴格的品質控制和售後服務體系，確保所有產品符合最高標準。同時，我們重視客戶的意見和需求，提供服務與協助。



4.1 妥善的客戶服務

許多人的的人生目標就是能擁有一間屬於自己的房屋，京城建設始終以客戶為核心，致力於提供卓越的產品與服務。我們承諾保障每一位買方的權益，確保交易過程透明、公正。我們制定了嚴格的品質控制和售後服務體系，確保所有產品符合最高標準。同時，我們重視客戶的意見和需求，提供服務與協助。無論是在購買過程中還是售後，我們都會全力以赴，確保每位客戶都能享受安心、滿意的體驗，並建立長期互信的合作關係。

客戶服務流程



京城建設，專注於提供優質且專業的客戶服務，瞭解客戶需求並主動解答疑問。同時，客服人員負責處理客戶抱怨與投訴，以快速、有效的方式解決問題，確保客戶滿意度和忠誠度。此外，也負責進行客戶滿意度調查，收集客戶反饋意見，並將結果轉化為改進措施，提升服務品質。這些努力有助於維護良好的客戶關係，增強公司口碑，並促進長期的業務合作。

4.2 客戶權益與資訊安全管理

資通安全風險管理架構

本公司將成立資訊安全委員會由管理部主管擔任資訊安全主管、資訊室主任擔任資安人員。已制定發行資訊安全管理目標及政策、個人資料管理政策，並定期檢討修訂。

資通安全政策

確保本公司主機、網路設備及網路通訊安全，有效降低因人為疏失、蓄意或天然災害等導致之資訊資產遭竊、不當使用、洩漏、竄改或破壞等風險，並建立資通安全管理規範。確保本公司業務資訊之機密性、完整性與可用性。機密性：確保被授權之人員才可使用資訊。完整性：確保使用之資訊正確無誤、未遭竄改。可用性：確保被授權之人員能取得所需資訊。

具體管理方案

制訂定期盤點資訊資產及個人資料清冊，依資訊安全及個人資料風險評鑑進行風險管理，落實各項管控措施。委外廠商須簽定保密協議，以確保使用本公司提供的資訊服務或執行相關資訊業務者，有責任及義務保護其所取得或使用本公司之資訊資產，以防止遭未經授權存取、擅改、破壞或不當揭露。重要資訊系統或設備已建置適當的備份、備援或監控機制並定期演練，以維持其可用性。個人電腦均安裝防毒軟體且定期確認病毒碼之更新，並禁止使用未經授權的軟體。要求同仁帳號、密碼與權限應善盡保管與使用責任並定期換置密碼。已制定資訊安全事件的回應及通報標準程序，由資訊安全緊急應變小組負責資訊安全事件處置，以適當對資訊安全事件做即時處理，避免損害擴大。每年定期實施內部稽核，以確保資訊安全、個資保護管理制度之有效性，2023 年，我們來自客戶或主管機關之相關資訊安全相關申訴數量為 0，亦未發生相關情事。



4.3 保障客戶隱私

京城建設深知資訊安全與客戶隱私的重要性，致力於保護每位客戶的個人資料，並提供安心且安全的服務體驗。為此，我們制定了嚴格的資訊安全政策和執行守則，確保在所有服務過程中對客戶資料的保護達到最高標準。2023 年，我們來自客戶或主管機關之相關個人資料相關申訴數量為 0，亦未發生侵犯客戶隱私權或遺失客戶資料的情事。

個人資料保護措施

為了保護客戶個人資料不被外流、濫用或竊取，我們依據《個人資料保護法》，制定了詳細的隱私權政策。該政策明文規範了個人資料的合法使用情境、保存措施、當事人權利行使方式與申訴管道等。我們每年進行風險評估，識別並改進資訊安全的弱點，提升員工對法令的遵循意識，並確保他們了解相關法規、常見問題及資訊安全案例。

保障客戶權益

京城建設始終將客戶權益放在首位，未來也將繼續強化資訊安全管理。我們以客戶申訴與主管機關申訴為 0 件，做為資安管理目標，持續維持與努力，確保所有客戶都能安心享受我們的服務。

持續精進與法規遵循

我們重視員工的資訊安全培訓，不定期舉辦相關教育活動，讓員工充分了解個人資料保護法規及資訊安全實務操作。我們的內控制度每年進行風險評估，確保所有流程都符合最新的法規要求，並持續改進資訊安全管理。

透明度與承諾

京城建設承諾在所有業務活動中遵循透明原則，讓客戶了解我們如何保護他們的個人資料。購買我們的建案或使用我們的服務，包含經由電話、網站、人員或其他方式與我們互動的客戶，都可以查閱我們的隱私權政策，瞭解其個人資料如何被蒐集、處理和利用。

具體措施

資訊安全管理

京城建設已設立資訊安全管理專責人員，負責規劃與推動各項資訊安全管理作業。這些作業包括系統存取控制、加密管理、數位媒體及文件安全管理、電腦系統及通訊安全管理等。我們同步建立完整安全及可信賴的資料保護機制，以防止資料遭竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。

資訊安全內部稽核

京城建設已建立資訊安全內部稽核機制，包含稽核週期、內容和程序等。我們定期確認內部單位對於各項資訊安全作業的落實情況，並持續優化管理流程和資訊安全異常事件的匯報機制，確保公司在資訊安全方面始終保持最高標準。

京城建設將繼續致力於資訊安全與客戶隱私的保護，確保每一位客戶都能安心信賴我們，並享受我們所提供的優質服務。



CH5 共融的多元職場

京城建設深信，員工是企業邁向永續發展目標的關鍵。因此，我們在規劃人才發展策略時，不僅考慮公司長遠的發展願景和目標，還注重連結員工個人的學習和成長需求。京城建設投入大量心力，逐步建立了從人才策略與佈局、人才識別與遴選到人才發展與追蹤的完整體系，打造出具有永續性的員工發展策略。



5.1 人權保障與職場多元共融

項目	人才培育
政策與承諾	依人才職能需求強化人才、培育人力資本，支持員工多元學習發展、使人才職能與組織發展策略連結。
關鍵績效指標	每年度教育訓練人才訓練需求總體核准執行率達 80% 以上
2023 年度成效說明	2023 年度教育訓練人才訓練需求總體核准執行率達 100%

5.1.1 人權管理

京城建設深信，員工是企業邁向永續發展目標的關鍵。因此，我們在規劃人才發展策略時，不僅考慮公司長遠的發展願景和目標，還注重連結員工個人的學習和成長需求。京城建設投入大量心力，逐步建立了從人才策略與佈局、人才識別與遴選到人才發展與追蹤的完整體系，打造出具有永續性的員工發展策略。

我們致力於平等對待員工，不論性別、種族、國籍、政治傾向或出身背景，給予一視同仁的待遇。公司每年定期宣導人權保障及防治方法，以確保消除歧視、制定員工懲處及騷擾政策，禁止童工及強迫勞動，同時關注員工的照顧與關懷，提供申訴管道，以確保相關人權保障政策的執行。

人權盡職目標

總目標：遵循法規要求並遵守國際相關勞動人權規範及權威性全球性標準。
績效 / 成果：2023 年無任何重大違法及有關人權相關之申訴事件。

5.1.2 勞資溝通

勞資溝通的目的是促進雇主與員工之間的有效交流，並遵守國際相關勞動人權規範及權威性全球性標準制定相關人權政策。這不僅有助於解決問題，增進合作，建立良好的工作關係，還能提高工作效率和滿意度，減少衝突，確保勞工權益，創造穩定的工作環境，促進企業發展，共同實現組織目標。

京城建設深信，唯有通過有效的溝通，才能實現組織的發展與進步。我們尊重每位員工表達意見的自由與權利，並積極提供多種溝通管道，確保員工能夠安心表達建議、提出要求或提問。在京城建設的資訊系統中，設立了開放的意見表達信箱，員工可以自由地分享想法和建議。我們對於提出建議的員工保證保密，以免造成任何顧慮。這種開放式的溝通環境鼓勵員工敞開心扉，積極參與組織的發展。我們還定期召開主管會議和月例會，提供員工與管理階層直接交流的機會，聽取員工對勞動條件、環境安全和職場健康的需求和期待，共同建構友善且支持性的職場。

在 2023 年，京城建設未接獲任何員工申訴，勞資糾紛事件為 0 件，這是全體員工共同努力的成果。

5.2 人才招募與結構

5.2.1 吸引與保留優秀人才

為了吸引和保留優秀人才，京城建設制定了各種薪資、福利、休假和退休相關政策。此外，為了激勵員工更加努力，公司採用績效為基準的薪酬和晉升制度，並提供增資認股獎勵計劃，鼓勵員工不斷自我提升，提高競爭力。

2023 年京城建設人力資源結構現況

項目	員工類別	京城建設	
		男性	女性
職務	理級以上主管	12	6
	藍領人員	0	0
	其他人員	8	13
雇用	永久聘僱員工 (全職)	20	19
	臨時員工 (非全職)	0	0
契約	全職員工	0	0
	兼職員工 (短期契約人員、長期臨時工、一年期顧問)	3	-
	無時數保證員工 (工讀人員)	0	0
國籍	當地進用	23	19
	外地進用	0	0
	外國籍 (白領)	0	0
	外國籍 (藍領)	0	0
員工合計		23	19
總計		42	

2023 年底京城建設年底仍在職外包人數

男性人數	女性人數
23	19

2023 年員工學歷分布

項目	員工類別	人數	占比
年齡	16 歲以下	-	0.0%
	16 歲 ~20 歲	-	0.0%
	21 歲 ~30 歲	2	4.8%
	31 歲 ~40 歲	3	7.1%
	41 歲 ~50 歲	17	40.5%
	51 歲 ~60 歲	12	28.6%
	61 歲以上	8	19.0%
學歷	博士	-	0%
	碩士	8	19%
	大專	27	64%
	高中	7	17%
	高中以下	-	0%

2023 年新進員工與離職員工人數 & 男女占比

類別	年齡	京城建設			
		男		女	
		人數	占比	人數	占比
新進員工	16 歲 ~20 歲	0	0.0%	0	0.0%
	21 歲 ~30 歲	0	0.0%	1	20.0%
	31 歲 ~40 歲	0	0.0%	1	20.0%
	41 歲 ~50 歲	3	60.0%	0	0.0%
	51 歲 ~60 歲	0	0.0%	0	0.0%
	61 歲以上	0	0.0%	0	0.0%
合計		3	60%	2	40%
離職員工	16 歲 ~20 歲	0	0.0%	0	0.0%
	21 歲 ~30 歲	0	0.0%	0	0.0%
	31 歲 ~40 歲	0	0.0%	1	50.0%
	41 歲 ~50 歲	0	0.0%	0	0.0%
	51 歲 ~60 歲	0	0.0%	0	0.0%
	61 歲以上	1	50.0%	0	0.0%
合計		1	50%	1	50%

5.2 人才招募與結構

5.2.2 招募與選才

為確保持續吸引優秀人才，京城建設透過多元的招募管道進行招聘。招募時，我們不僅看重專業能力，更重視品德和態度，並制定多項選才標準，確保新進人員與公司的理念相符。同時，公司提供明確的教育訓練規劃和學習資源，建立公正客觀的員工績效評核制度，並與人才發展制度結合，協助員工實現快速成長，更好地融入公司的共同目標與願景。

2023 年新進員工來源

實習轉正	退役軍人	內部招募與輪調	內部舉薦	主動搜尋人才	人力銀行 (104、1111、 就業服務站 (二度就業)、 等單位)
0	0	0	0	0	5

2023 年新進員工率與員工離職率

新進率	11.90%
離職率	4.76%

新進率 = 【當年度新進總人數】 / 【當年度期末總人數】

離職率 = 【當年度離職總人數】 / 【當年度期末總人數】

5.2.3 多元的職涯發展

京城建設為員工提供多元化的職涯發展環境，傾聽他們的需求，並提供良好的福利和照顧。京城建設擁有健全的人力資源系統，致力於滿足員工的職涯發展需求。我們推動多元培訓計劃，使員工具備應對未來挑戰所需的各種能力，從而提升工作績效，強化組織效能，保持市場競爭力。

2023 年京城建設員工訓練情形

外訓時數	892
內訓時數	0
外訓人次	110
內訓人次	0
平均外訓時數	8.1
平均內訓時數	0.0
總訓練時數	892
總訓練人次	110.0
平均訓練時數	8.11
教育訓練申請核準率	100%
總人數	42
已受訓人數	15
訓練普及率	36%
平均每月外訓時數	74.3
平均每月內訓時數	0.0
平均每月外訓人次	9.2
平均每月內訓人次	0.0

2023 年員工訓練之職別與性別統計

項目		男性	女性	男性	女性
年度訓練總時數	經理級以上主管	348	220	592	300
	行政人員	244	80		
	其他人員				
年度訓練總人次	經理級以上主管	44	26	75	35
	行政人員	31	9		
	其他人員				
年度訓練普及率	經理級以上主管	12%	7%	24%	12%
	行政人員	12%	5%		
	其他人員				
年度訓練平均時數	經理級以上主管	7.9	8.5	7.89	8.57
	行政人員	7.9	8.9		
	其他人員				

5.3 薪酬與員工福利

京城建設致力於提供合理且具市場競爭力的薪酬與相關福利政策，以吸引優秀人才加入並強化現有員工的留任。公司員工薪資取決於學歷、經歷、績效及市場行情，各項薪酬制度的訂定與實施不因性別、種族、宗教、政治立場或婚姻狀況而有所差別，確保員工獲得公平、合理的薪酬待遇。

總經理年度總薪酬與其他員工年度總薪酬之中位數比率為 6.74 倍，年度總薪資報酬變化比率則為 100.34%。

5.3.1 薪酬政策

京城建設的薪酬福利政策嚴格遵循相關法令規定，包括最低工資、工作時間（含加班時間）、保險、退休金制度和其他法定福利。我們確保每位員工的薪酬福利皆符合法律要求，並致力於創造一個公平、透明的工作環境，讓員工能夠安心工作並實現個人職業目標。

京城建設堅持以人為本，通過提供具競爭力的薪酬和全面的福利計劃，努力成為業內最具吸引力的雇主之一，促進公司與員工共同成長與發展。

非主管職薪資資訊

	2021	2022	2023
非主管年薪中位數	569,876	693,723	662,910
非主管年薪平均數	554,144	687,906	588,520
單位：千元 N T D	554	687	588

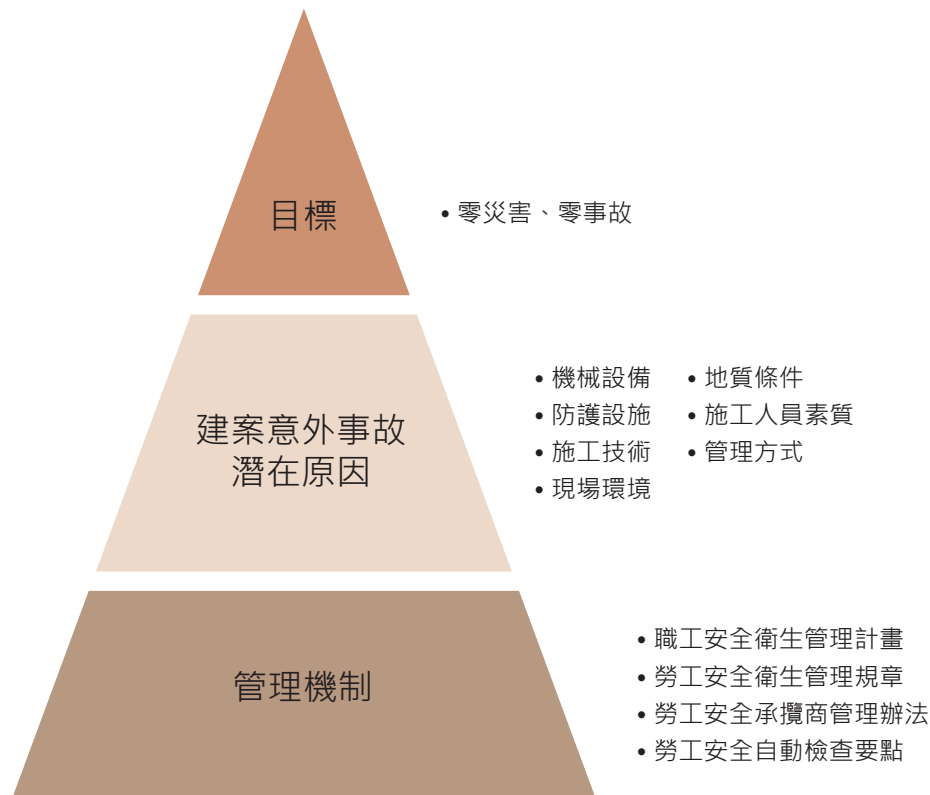
5.3.2 員工福利

京城建設注重員工的福利與關懷。我們提供全面的福利計劃，包括健康保險、員工關懷計劃及各種休閒娛樂設施，確保員工在工作之餘能夠充分放鬆和享受生活。我們還設立員工意見反饋機制，傾聽他們的聲音，並根據反饋不斷改進和優化福利措施。

員工福利	說明
保險福利	為了確保員工的基本權益，除了按照勞動法規為每位員工加入勞工保險和全民健康保險外，還為員工設計團體綜合保險，其中包括意外險和職業災害險，以提高員工的整體保障水平。
休假福利	提供完善的薪資年假、病假、產假、男性陪產假、女性生理假、育嬰留職停薪以及彈性排休假期等假期安排。
旅遊活動	增進員工間的情感連結，福利委員會定期組織員工旅遊活動，每年舉辦一次，選擇不同的旅遊目的地，並分梯次進行。透過這些旅遊活動，紓解員工的壓力，促進彼此之間的交流和友誼。
定期健檢	所有全職員工並且經過正式雇用的人員，每隔兩年有一次員工健康檢查的機會。
各項補助	除了提供婚、喪、生育、住院、傷殘補助等福利外，其他員工還可享受年節獎金（端午、中秋、春節）、母親節及父親節禮券、生日禮金等福利。此外，若員工或其家屬遇到災禍事故且無力解決時，公司還提供急難救助金作為支援。
員工購屋優待	員工可根據各專案條件享受優惠價承購公司自建住宅，提供獨特機會給予員工擁有舒適的住宅，這樣的福利政策不僅吸引人才，也鼓勵員工長期穩定地貢獻於公司。
員工制服	由公司提供制服，凸顯專業形象、增進員工凝聚力，提高客戶信心，簡化管理，促進工作效率，維護安全衛生，展現一致高品質形象。
其他	公司定期舉辦員工聚餐和聖誕晚會，促進同事間的情誼與凝聚力，這些活動提供歡樂的時光，讓員工在輕鬆的氛圍中交流互動，同時增進公司文化和團隊合作。

5.4 攜手打造零工傷的職場環境

京城建設視安全工作環境為首要任務，作為京城建設對供應商負責的重要基礎；負責建築施工的營造商，要求他們制定職業安全健康管理政策，並實行施工安全自主管理等機制，以確保供應商所提供的作業環境符合員工安全要求，從而有效降低職業安全風險，並與供應商共同實現「零工傷」的職場環境。實踐供應商管理不僅體現我們對作業安全的承諾，更期望能激勵供應商一同努力，建立更安全且健康的工作場域。



5.4.1 實踐職業健康與安全

京城建設遵守法規，致力於提升工作者的安全 and 健康水平。為因應不同業務屬性，將職業安全衛生管理分為兩部分：營建工程人員按照職安計畫書來實施職業安全衛生管理，而辦公室同仁則根據職安訂立職業安全衛生計畫進行管理。這項職業安全管理涵蓋本公司全體工作者，包括正式員工和約聘僱員工。

為提高同仁的職業安全意識，本公司採取多種措施。除了在新進人員報到時依法規進行職業安全衛生訓練外，還通過工地安全訓練、職業安全證照課程以及全體消防演練等方式來培訓同仁並強化安全觀念的建立。致力於打造一個安全、健康的工作環境，讓每位工作者能在安全的氛圍下工作。

項目	2021	2022	2023
失能傷害人次數	0	0	0
職業病總數	0	0	0
失能傷害之總損失日數	0	0	0
傷害率 (IR) 註 1	0	0	0
職業病率 (ODR) 註 2	0	0	0
損工率 (LDR) 註 3	0	0	0
缺勤率 (AR) 註 4	0	0	0
失能傷害頻率 (FR) 註 5	0	0	0
失能傷害嚴重率 (SR) 註 6	0	0	0

註 1：傷害率 (IR)=(失能傷害人次數 / 工作總時數) *200,000

註 2：職業病率 (ODR)=(職業病總數 / 工作總時數) *200,000

註 3：損工率 (LDR)=(失能傷害之總損失日數 / 工作總時數) *200,000

註 4：缺勤率 (AR)=(1) 病假 +(2) 事假的工時 / 總工時 *100%

註 5：失能傷害頻率 (FR)=(失能傷害人次數 *106)/ 總經歷工時 (工作總時數)

註 6：失能傷害嚴重率 (SR)=(失能傷害日數 *106)/ 總經歷工時 (工作總時數)

5.4.2 危害辨識、風險評估及事故調查

根據作業條件，可能危害的類型進行 2023 年的辨識工作，並將其分成五大分類。為了有效控制和防護工程上的潛在危險，已針對每一類型制定相應的防護措施和宣導計劃。這些措施旨在確保工程進行過程中的安全管控和防護措施得以有效實施。

項目	說明
墜落、滾落	在高處作業時，例如在建築物、施工架、梯子、樓梯等地進行工作，可能發生人員墜落的情況。
衝撞	除了墜落、滾落和跌倒之外，還包括人體因與靜止物或動態物碰撞的情況。
感電	電流通過人體時，受到電流的衝擊現象，特別是在與電氣設備、電線或電路有關的工作環境中，必須嚴格遵守相關的安全操作規定和採取適當的防護措施。
物體飛落、倒塌	物體飛落和倒塌是指在工作場所，包括飛來物、落下物、堆積物、施工架、建築物等主體碰撞人體的情況。這樣的意外事件可能導致嚴重的傷害，因此務必實施適當的防護措施，確保工作環境的安全和員工的身體健康。
其他一般事項	除了上述提及的危害類型外，還有其他一般事項需要注意，以維護現場作業安全。可能包括但不限於防火措施、使用個人防護裝備、遵守操作規程、定期進行安全檢查等。



5.5 健康促進與管理

京城建設每兩年實施職業健康檢查，並安排特定項目的健康檢查。根據檢查結果進行異常分級管理，為員工提供個人健康指導和相關疾病衛生教育宣導，並追蹤複檢情況，以加強健康管理措施。截至 2023 年底，公司通過健康檢查未發現任何職業病或疑似職業病的案例。

5.5.1 健康促進

在健康促進方面，職業安全部門除了提供相關健康安全宣導外，還積極推動員工協助方案。公司鼓勵員工參與健康活動，包括家庭日、路跑活動、球類競賽以及各類體育活動，以促進員工身心健康。這些健康促進措施將有助於建立一個健康、活力的工作環境，提升員工的生活質量。

5.5.2 育嬰留停政策

京城建設積極打造適合員工孕育子女的最佳職場環境，為有育嬰需求的員工提供充分支持。我們遵循「性別工作平等法」的規定，任職滿半年以上的同仁，若有照顧 3 歲以下年幼子女的需要，可申請育嬰留職停薪。這項政策旨在幫助員工平衡工作與家庭生活，確保他們能夠在照顧子女的同時，保持職業生涯的連續性。

京城建設為符合資格的員工提供育嬰留職停薪的選擇，允許他們在家庭需要時，暫時離開工作崗位以專注於照顧年幼子女。我們關注並支持已復職員工的職業發展，確保他們在重返工作崗位後，能夠順利適應並繼續發展。針對已復職之同仁，公司亦持續觀察其任職情形，並進行相關人數統計，以便持續改進和優化育嬰政策。

育嬰假執行現況

項目	男性	女性	合計
享有育嬰假之員工總數 (A)	0	0	0
實際使用育嬰假之員工總數 (B)	0	0	0
育嬰留停申請率 (B/A)	-	-	-
育嬰假屆滿應復職之員工總數 (C)	0	0	0
育嬰假屆滿實際復職員工總數 (D)	0	0	0
育嬰假屆滿復職率 (D/C)	0	0	0



CH6 環境永續

氣候變遷已是全球企業必需當責課題，京城建設為此積極減少建築物日常使用所產生的碳排放，並於 2023 年導入 ISO14064-1 溫室氣體盤查系統，採用了 ISO14064-1:2018 最新標準進行自主盤查。



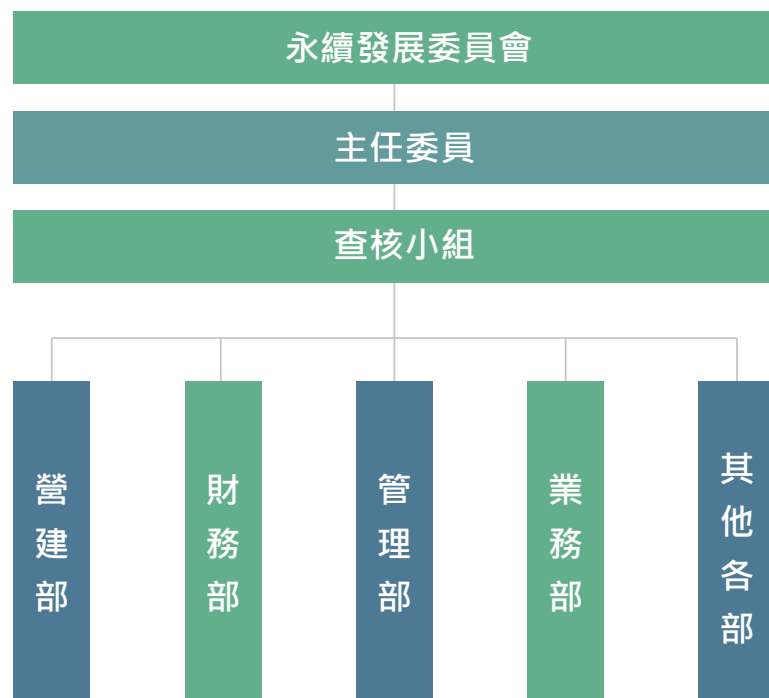


6.1 氣候變遷與能源管理

氣候變遷已是全球企業必需當責課題，京城建設為此積極減少建築物日常使用所產生的碳排放，並於 2023 年導入 ISO14064-1 溫室氣體盤查系統，採用了 ISO14064-1:2018 最新標準進行自主盤查。

6.1.1 節能減碳專案

我們持續不斷精進能源使用效率，期望可達成有效的能源管理，並由永續發展委員會組織各部門進行能源優化管理專案。這些專案包括使用綠色能源、提升能源效率及減少不必要的能源消耗等，以確保我們在氣候變遷與調適議題走在前列，為保護地球環境盡一份力。京城建設承諾將持續推動環保措施，為實現永續發展目標而努力。



項目	2023 年總公司	2023 年末交屋建案
外購電力 (GJ)	192.645	4284.975
汽油 (GJ)	0.125	
柴油 (GJ)	0.056	
總能源使用量 (GJ)	4477.801	
能源密集度 (GJ/ 百萬元營收)	1.7539	
註 1：初級能源為汽油、柴油 註 2：次級能源為外購電力，並無使用再生能源 註 3：能源轉換係數參考環保署公布之溫室氣體排放係數管理表 6.0.4 版本中各種能源的熱值係數（汽油：7,800Kcal/L；柴油：8,400Kcal/L）；電力以 1 度電 = 0.0036GJ 換算 註 4：範疇包含辦公室高雄 1 處；末交屋建案共計 12 處 註 5：能源使用數據涵蓋率達 100%		

6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構

2024 年世界經濟論壇 (World Economic Forum) 發表的《全球風險報告》 (The Global Risks Report 2024)，將未來的全球風險收斂至五大關鍵風險主題：經濟面、環境面、地緣政治面、社會面與科技面 (如圖 4 所示)。這些風險主題囊括了經濟穩定性、自然環境生態系統、人類健康水平、人類安全 and 數位權利，強調各利害關係人不可輕忽風險間的相依性。

溫室氣體盤查是控制組織溫室氣體排放量並依循 TCFD 架構的重要步驟。京城建設自 2023 年起，採用 ISO14064-1:2018 最新標準，對直接和間接排放源進行全面的排放量盤查。通過內部間接溫室氣體排放顯著性分析後，我們確認並納入所有相關的間接溫室氣體排放源進行盤查，以確保我們的環保措施全面且有效。京城建設將持續完善和優化溫室氣體管理，為實現可持續發展目標而努力。

溫室氣體排放數據統計

項目	2023 年總公司
範疇一 ^{註 1}	13.2866 tCO ₂ e
範疇二 ^{註 2}	26.4352 tCO ₂ e
單位營收排放量 (公噸 CO ₂ e/ 新台幣佰萬元)	0.0156
^{註 1} ：京城建設皆以「溫室氣體盤查議定書 (GHG Protocol)」自主盤查溫室氣體，相關係數使用環保署公告之溫室氣體排放係數管理表 6.0.4 版。 ^{註 2} ：2023 年電力排放係數係引用能源局公告電力排碳係數 0.495 公斤 CO ₂ e/ 度 ^{註 3} ：全球暖化潛勢 (Global Warming Potential,GWP) 採用聯合國政府間氣候變遷專家小組 (IPCC) 第六次評估報告 (AR6) 之係數	

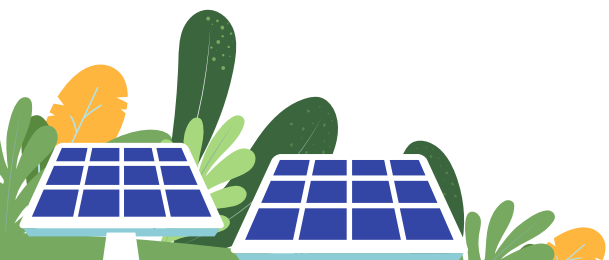
6.1.3 京城建設的環境承諾與行動

京城建設高度重視這些全球風險，特別是在環境和氣候變遷方面。我們積極響應全球氣候行動，並採用 TCFD (氣候相關財務資訊揭露工作組) 的框架，致力於透明和系統地揭露我們在氣候變遷方面的風險和機會。我們通過實施綠色建築設計、推動節能減碳專案和採用最新的環保技術，減少對自然環境的影響，並提升我們的環境韌性。

我們根據 TCFD 的建議，進行全面的氣候風險評估，並將氣候變遷風險納入企業策略和財務規劃中。評估方向包括：

- ◆治理結構：公司高層直接參與並監督氣候相關風險和機會的管理。
- ◆策略：制定中長期氣候策略，評估氣候變遷對我們業務的影響。
- ◆風險管理：識別、評估和管理氣候相關風險，並納入整體風險管理框架。
- ◆指標和目標：設定減碳目標，並定期追蹤和披露我們在減少碳排放方面的進展。

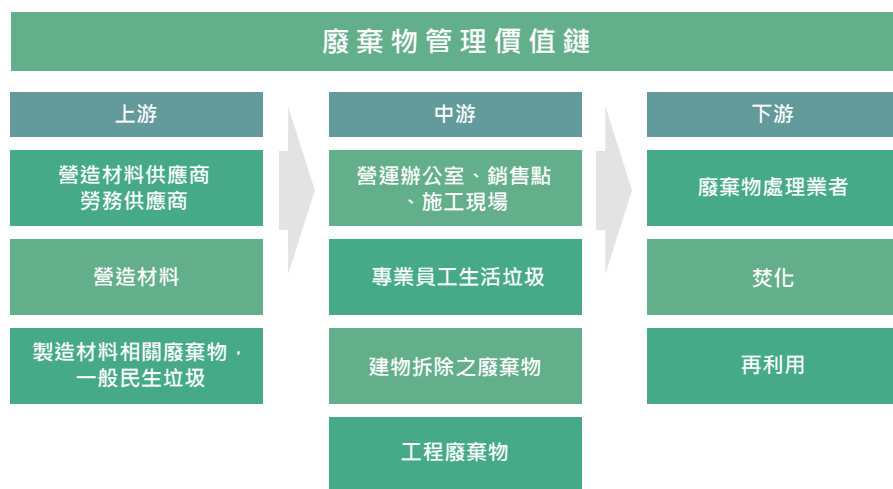
京城建設承諾，將持續關注全球風險報告中的重要議題，並通過採取實際行動，減少風險，增強企業韌性，為實現永續發展與保護地球環境貢獻力量。



6.2 廢棄物管理

京城建設一直致力於打造符合永續發展的建築，不僅對建案品質持續改進，更深刻認識到環境議題的重要性。我們在重視建築品質的同時，亦注重廢棄物及水資源管理，致力於將環保理念融入每一個建築項目中。

我們在廢棄物管理方面，採取了多項措施以減少環境影響。我們注重建材廢棄物的減量、回收與再利用，並在建築施工過程中嚴格控制廢棄物的產生量和種類。我們通過分類回收和妥善處理，確保施工現場的廢棄物得到有效管理，減少對環境的影響。



6.3 水資源管理

隨著氣候變遷加劇，台灣面臨降雨失衡等極端氣候現象，水資源管理已成為企業經營的重要挑戰。京城建設在全台設有 1 個營業據點，主要取水來源為生活用水。我們致力於優化水資源管理，確保在面對氣候變遷帶來的挑戰時，能夠持續提供穩定且高品質的服務。藉由節水設施與提升用水效率，我們不僅在建築施工過程中減少了對水資源的依賴，也為環境保護做出了貢獻。京城建設將繼續努力應對這一挑戰，確保企業的永續發展。

京城建設歷年用水量

項目	2023 年
總用水量 (m3)	42556.37
員工人數 (人)	42
用水強度 (m3/人)	1013.25
註：範疇包含辦公室高雄 1 處；未交屋建案共計 12 處	



CH7 社會共榮

京城建設深知社會回饋是一項重要使命，致力於通過多元的社會服務與慈善行動，支持弱勢群體、環保項目和教育計劃，以促進社會進步。公司秉持共榮共生的理念，與各界合作，促進經濟繁榮，同時關注環境可持續性，以確保現在與未來世代的共同幸福。



京城建設深知社會回饋是一項重要使命，致力於通過多元的社會服務與慈善行動，支持弱勢群體、環保項目和教育計劃，以促進社會進步。公司秉持共榮共生的理念，與各界合作，促進經濟繁榮，同時關注環境可持續性，以確保現在與未來世代的共同幸福。

7.1 教育支援

京城建設提供各種教育計劃，包括獎學金、補習班和職業培訓，幫助弱勢學生獲得更好的教育機會。公司與地方學校合作，提供資源和支持，確保所有孩子都有平等的學習機會，從而提升未來的就業能力。

7.2 醫療援助

在醫療援助方面，京城建設設立專項基金，為弱勢家庭提供醫療費用支持，並舉辦定期的免費健康檢查和醫療講座。公司還與醫療機構合作，提供專業醫療資源，確保弱勢群體獲得及時和適當的醫療照顧。

7.3 就業機會

京城建設積極創造就業機會，特別是為弱勢群體提供培訓和職業發展計劃。公司設立專項招聘計劃，優先錄用弱勢群體，並提供職業培訓，幫助他們提升技能，增加就業競爭力。

7.4 多元社會共融

京城建設倡導社會融合，通過舉辦各類社區活動，促進與弱勢群體的互動和理解，營造溫馨尊重的社區氛圍。公司鼓勵員工參與志工活動，包括社區與公益活動，增進社會和諧。

7.5 經濟與社會融合

京城建設倡導社會融合，通過舉辦各類社區活動，促進與弱勢群體的互動和理解，營造溫馨尊重的社區氛圍。公司定期組織員工志願者活動，參與社區建設和公益活動，增進社會和諧。公司亦與各界合作，共同促進經濟繁榮，確保經濟發展與環境保護協調一致，達到永續發展的目標。

CH8 附錄



8.1 GRI 準則索引表

使用聲明：京城建設已依循 GRI 準則報導 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間的内容

使用的 GRI 1：GRI 1：基礎 2021

適用的 GRI 行業準則：無

GRI 準則	編號	揭露項目	參考章節	頁碼
GRI2: 一般揭露	組織及報導實務			
	2-1	組織詳細資訊	報告邊界範疇	7
	2-2	組織永續報導中所包含的實體	關於報告書	5
	2-3	報導期間、報導頻率與聯絡人	報告邊界範疇	7
	2-4	資訊重編	關於報告書	5
	2-5	外部保證 / 確信	關於報告書	5
	活動與工作者			
	2-6	活動、價值鏈與其他商業關係	2.5.3 負責任的永續供應商管理	30
	2-7	員工	5.2.1 吸引與保留優秀人才	46
	2-8	非員工工作者	5.2.1 吸引與保留優秀人才	46
	治理			
	2-9	治理結構及組成	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-10	最高治理單位的提名與遴選	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-11	最高治理單位的主席	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-13	衝擊管理的負責人	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-14	最高治理單位於永續報導的角色	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-15	利益衝突	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-16	溝通關鍵重大事件	利害關係人溝通頻率與管道	12

8.1 GRI 準則索引表

GRI 準則	編號	揭露項目	參考章節	頁碼
GRI2: 一般揭露	2-17	最高治理單位的群體智識	1.1 董事會監督與績效管理	15
	2-18	最高治理單位的績效評估	1.1 董事會監督與績效管理	16
	2-19	薪酬政策	5.3.1 薪酬政策	48
	2-20	薪酬決定的流程	5.3.1 薪酬政策	48
	2-21	年度總薪酬比率	5.3 薪酬政策	48
	策略、政策與實務			
	2-22	永續發展策略的聲明	0.1 董事長的話	4
	2-23	政策承諾	重大議題	11
	2-24	納入政策承諾	重大議題	11
	2-25	補救負面衝擊的程序	1.2 道德行為與誠信經營	18
	2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1.2 道德行為與誠信經營	18
	2-27	法規遵循	1.5 法令遵循	21
	2-28	公協會會員資格	1.6 外部組織參與	22
	利害關係人議合			
	2-29	利害關係人議合方針	利害關係人與重大主題鑑別流程	7
	2-30	團體協約	本公司無工會組織，依法規定期召開各項團體會議進行利害關係人議合	-
	管理方針			
	3-1	決定重大主題的流程	利害關係人與重大主題鑑別流程	7
	3-2	重大主題列表	重大主題衝擊評估結果	8
	3-3	重大主題管理	重大主題衝擊評估結果	9

8.1 GRI 準則索引表

GRI 準則	編號	揭露項目	參考章節	頁碼
GRI 200：經濟特定主題揭露 2016	經濟績效			
	201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	1.4 營運績效	20
	201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	6.1.3 京城建設的環境承諾與行動	54
	201-3	定義福利計畫義務與其他退休計畫	5.3.2 員工福利	48
	市場地位			
	202-1	不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比例	5.3.1 薪酬政策	48
	202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	5.2.1 吸引與保留優秀人才	46
	反貪腐			
	205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	1.2 道德行為與誠信經營	18
	205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	1.2 道德行為與誠信經營	18
	205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	1.2 道德行為與誠信經營	18
GRI 300：環境特定主題揭露 2016	能源			
	302-1	組織內部的能源消耗量	6.1.1 節能減碳專案	53
	302-2	能源密集度	6.1.1 節能減碳專案	53
	303-3	減少能源消耗	6.1.1 節能減碳專案	53
	水			
	303-3(2018)	取水量	6.3 水資源管理	55
	排放			
	305-1	直接（範疇一）溫室氣體排放	6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構	54
	305-2	間接（範疇二）溫室氣體排放	6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構	54
	305-4	溫室氣體排放密集度	6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構	54

8.1 GRI 準則索引表

GRI 準則	編號	揭露項目	參考章節	頁碼
GRI 300：經濟特定主題揭露 2016	廢棄物			
	306-1 (2020)	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	6.2 廢棄物管理	55
	306-2 (2020)	廢棄物相關顯著衝擊之管理	6.2 廢棄物管理	55
	306-3 (2020)	廢棄物的產生	6.2 廢棄物管理	55
	供應商環境評估			
	414-1	採用環境標準篩選新供應商	2.5.3 負責任的永續供應商管理	32
GRI 400：社會特定主題揭露 2016	勞雇關係			
	401-1	新進員工和離職員工	5.2.1 吸引與保留優秀人才	46
	401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	5.3.2 員工福利	48
	401-3	育嬰假	5.5.2 育嬰留停政策	51
	勞 / 資關係			
	402-1	關於營運變化的最短預告期	5.1.2 勞資溝通	45
	職業安全衛生			
	403-1(2018)	職業安全衛生管理系統	5.4.1 實踐職業健康與安全	49
	403-2(2018)	危害辨識、風險評估、及事故調查	5.4.2 危害辨識、風險評估及事故調查	50
	403-3(2018)	職業健康服務	5.5 健康促進與管理	51
	403-5(2018)	工作者健康促進	5.5 健康促進與管理	51
	403-6(2018)	職業傷害	5.4.1 實踐職業健康與安全	49
	403-7(2018)	職業病	5.4.1 實踐職業健康與安全	49
	訓練與教育			
	414-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	5.2.3 多元的職涯發展	47

8.1 GRI 準則索引表

GRI 準則	編號	揭露項目	參考章節	頁碼
GRI 400：社會特定主題揭露 2016	員工多元化與平等機會			
	405-1	治理單位與員工的多元化	1.1 董事會監督與績效管理	15
	不歧視			
	406-1	歧視事件以及組織所採取的改善行動	5.1.1 人權管理	45
	供應商社會評估			
	414-1	使用社會標準篩選之新供應商	2.5.3 負責任的永續供應商管理	32

8.2 氣候相關財務揭露 (TCFD) 索引表

1	敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	目前已完成重大氣候風險架構導入，後續將由永續發展委員會進行風險鑑別、管理與監督，並由委員會各小組提出風險管理評估與行動方針	54
2	敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務（短期、中期、長期）		
3	敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。		
4	敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。		
5	若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。		
6	若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。		
7	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。		
8	若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證 (RECs) 以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證 (RECs) 數量。	依據「ISO 14064-1:2018」標準，揭露公司營運邊界涵蓋運營相關之「直接溫室氣體排放源（類別 1）」及「能源間接溫室氣體排放源（類別 2）」排放情形，永續發展委員會已將依管理方針，持續優化管理，並以 2028 年取得確信報告為執行目標並落實執行。詳細內容請參閱「6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構」	
9	溫室氣體盤查及確信情形		

8.3 永續會計準則委員會 (SASB) 索引表

主題	代碼	揭露指標	揭露內容	頁碼
能源管理	IF-RE-130a.1	能源使用數據涵蓋範圍占總樓地板面積的比例	京城建設之能源使用數據涵蓋率分別為 100%	-
	IF-RE-130a.2	能源總消耗量	京城建設之能源消耗量分別為 447.8GJ；外購電網電力佔總能源百分比分別為 100%；京城建設與旗下子公司目前尚未購買再生能源	-
		使用電網佔總能源消耗比例		
		使用再生能源佔總能源消耗比例		
	IF-RE-130a.3	能源使用改變率 (與前一年度相比)	京城建設的能源用量較 2022 年為 0.55%(註)	-
	IF-RE-130a.4	符合下列條件的樓地板面積比例	京城建設目前的營運據點無參加相關的能源評等。京城建設旗下建案共有 7 案獲得台灣綠建築銀級認證，ENERGY STAR 為美國之認證系統，台灣並不適用	-
		通過能源評比		
		獲得 ENERGY STAR 認證		
	IF-RE-130a.5	描述在投資分析與策略擬定時如何考量能源管理	詳細內容請參閱「6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構」	54
水資源管理	IF-RE-140a.1	用水數據涵蓋率佔以下項目的比例	京城建設用水數據涵蓋率為 42,556.37m3 京城建設與旗下子公司皆未處於高水壓力地區	-
	IF-RE-140a.1	總樓地板面積		
	IF-RE-140a.1	屬於高水壓力地區	京城建設用水量為 42,556.37m3 京城建設與旗下子公司皆未處於高水壓力地區	-
	IF-RE-140a.2	總用水量		
	IF-RE-140a.2	屬於高水壓力地區的總用水量		
	IF-RE-140a.3	用水量改變率 (與前一年度相比)	京城建設的用水量較 2023 年增加 20.06%	-
	IF-RE-140a.4	描述水資源管理風險，並說明因應策略	詳細內容請參閱「6.3 水資源管理」	55

8.3 永續會計準則委員會 (SASB) 索引表

主題	代碼	揭露指標	揭露內容	頁碼
客戶永續衝擊管理	IF-RE-410a.1	計入提升資源效率成本的新租賃合約的百分比	2022 年並無投入提升資源使用效率之成本，亦無簽訂相關租賃合約	-
		相關合約面積		
	IF-RE-410a.2	可單獨計量或分攤計量以下項目的客戶占比	京城建設出租予客戶，且可由獨立電表或分攤計量取得能源用量之樓地板涵蓋率為 5.296%；用水之樓地板涵蓋率為 5.296%	-
		消耗電網電力		
		用水量		
	IF-RE-410a.3	說明評估或提升客戶永續衝擊的方法	請參閱 P.24 「2.1 建築的核心工藝理念」	24
氣候變遷調適	IF-RE-450a.1	位於 100 年一遇洪水中的房產面積	參考中華民國政府資料公開平台所公告之淹水潛勢圖，無任何房產座落於相關地點位於 100 年一遇洪水區	-
	IF-RE-450a.2	說明氣候變遷風險之暴露分析、暴露程度和降低策略	請參閱 P.54 「6.1.2 溫室氣體盤查與 TCFD 架構」	54
活動指標	IF-RE-000.A	按房地產部門分類的資產數量	京城建設旗下所屬 0 筆資產皆屬商業大樓（含店面）	-
	IF-RE-000.B	按物業分界別分類的可出租樓地板面積	商業大樓的可出租樓地板面積總計為 0 平方公尺	-
	IF-RE-000.C	按房地產子行業分類的間接管理資產百分比	商業大樓的可出租樓地板面積總計為 0 平方公尺 京城建設旗下 0 筆商業大樓資產有 0% 屬間接管理資產	-
	IF-RE-000.D	按房地產子行業分類的平均入住率	京城建設旗下商業大樓資產的平均入住率為 0%	-

 京城建設股份有限公司

