



京城建設股份有限公司

股票代號2524

114年度年報

本年報查詢及下載網址：

公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

本公司網站 <http://www.kingtown.com.tw>

編印日期：中華民國115年5月1日編印



一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

- (一)姓 名：周敬恆、陳瑞俐
- (二)職 稱：協理、協理
- (三)聯 絡 電 話：(07)558-6368
- (四)電子郵件信箱：bruce@kingtown.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

- (一)總公司地址：高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓
總公司電話：(07)558-6368
- (二)分 公 司：無
- (三)工 廠：無

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

- (一)名稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部
- (二)地址：台北市建國北路一段 96 號地下一樓
- (三)網址：<https://www.tssco.com.tw/>
- (四)電話：(02)2504-8125

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

- (一)姓 名：莊淑媛、卓傳陣會計師
- (二)事務所名稱：信永中和聯合會計師事務所
- (三)地 址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 1
- (四)網 址：<http://www.moorestephens.com.tw/>
- (五)電 話：(07)332-2003

五、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：

- (一)海外有價證券掛牌交易場所名稱：無
- (二)查詢海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：<http://www.kingtown.com.tw/>

京城建設股份有限公司

114 年度年報總目錄

壹、致股東報告書	01
一、114 年度營業結果	02
二、115 年度營業計劃概要	03
三、未來公司發展策略	04
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境之影響	04
貳、公司治理報告	06
一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	06
二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金	10
三、公司治理運作情形	13
四、簽證會計師公費資訊	29
五、更換會計師資訊	29
六、本公司之董事長、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所屬事務所或其關係企業之情形	29
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、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	30
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊	32
九、公司、公司之董事、監察人、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，並合併計算綜合持股比例	33
參、資本及股份	34
一、股本來源	34
二、主要股東名單	36
三、公司股利政策及執行狀況	36
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	37
五、員工、董事及監察人酬勞	38
六、公司買回本公司股份情形	39
七、公司債之辦理情形	39
八、特別股之辦理情形	39
九、海外存託憑證之辦理情形	39
十、員工認股權憑證之辦理情形	39
十一、併購或受讓他公司股份發行新股之辦理情形	39
十二、資金運用計劃執行情形	39

肆、營運概況	40
一、業務內容	40
二、市場及產銷概況	41
三、從業員工	45
四、環保支出資訊	46
五、勞資關係	46
六、資通安全管理	47
七、重要契約	48
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	49
一、財務狀況	49
二、財務績效	50
三、現金流量	51
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	51
五、最近年度轉投資政策政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	51
六、風險事項評估	51
七、其他重要事項	52
陸、特別記載事項	53
一、關係企業相關資料	53
二、私募有價證券辦理情形	61
三、其他必要補充說明事項	61
四、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	61

壹、致股東報告書

各位敬愛的京城建設股東，大家好，

2025 年台灣房地產市場在政府信用管制及市場觀望氣氛仍濃之背景影響下，整體呈現量縮價穩格局。受中央銀行選擇性信用管制及銀行放款趨嚴影響，投資性需求明顯降溫，市場交易量較 2024 年下滑，購屋族態度轉趨保守，整體房市已由過去快速上漲階段逐步進入盤整修正期。惟在營建成本、土地價格及通膨因素支撐下，房價仍具一定支撐力，市場呈現個案表現與區域發展差異化現象。

政府近年持續推動各項房地產相關政策，包括選擇性信用管制、房屋稅 2.0、預售屋禁止換約轉售及租屋市場改革等措施，主要目的在於抑制短期投機炒作、健全市場秩序並提升居住正義。雖然相關政策短期內對市場交易量造成影響，但長期而言，有助於房地產市場回歸基本面發展。

國際經濟方面，美國利率政策與關稅措施仍持續影響全球金融市場，地緣政治風險與區域衝突亦增加全球景氣變數。然而人工智慧（AI）產業快速發展，帶動半導體、高科技產業鏈持續擴張，台灣在全球科技供應鏈中的重要性持續提升，亦進一步強化南台灣產業投資與人口移入動能。

高雄與台南地區在台積電擴廠效應，科技產業投資及重大公共建設持續推進下，長期發展前景仍然受到市場看好。尤其高雄橋頭科學園區、楠梓產業園區、亞洲新灣區及台南科學園區周邊區域，未來仍具備穩定住宅與商辦需求，有助於支撐區域房地產市場長期發展。

截至 2025 年底，全年建物買賣移轉棟數 261,308 棟，較 2024 年的 350,525 棟減少 25.45%。其中，六都的交易量合計為 204,596 棟，年減 24.59%。而高雄市房地產市場走勢比較整體為弱，2025 年高雄市建物買賣移轉棟數 31,196 棟，比較 2024 年減少約 31.05%，是六都中最弱的。而高雄在六都之中，是新興科技產業聚落、重大公共建設及人口持續移入區域，仍具相對穩定需求；惟部分前波漲幅較大的地區，價格漲勢已明顯收斂。

整體而言，2025 年台灣房市已由過去「全面普漲」逐步轉向「產品競爭」與「區域選擇」市場，具備地段優勢、交通建設、生活機能及品牌口碑之個案，仍較能維持銷售穩定性。高雄地區方面，受到中央信用管制與市場資金降溫影響，房市交易量較前幾年明顯趨緩，市場逐漸回歸自住需求主導。然而，受惠於半導體產業投資、高科技供應鏈布局、亞洲新灣區開發及軌道建設等長期利多，高雄整體發展前景仍具支撐。尤其北高雄台積電設廠效應持續帶動楠梓、橋頭、左營等區域發展，仍吸引人口與產業進駐，成為支撐區域房市的重要動能。

而本公司今年推案狀況，2026 年未有新個案完工，餘屋將成為銷售主力產

品，是 2026 年主要入帳個案。

(以上數據資料來源：行政院主計處、內政部營建署、高雄市政府地政處)

茲就 114 年度營業報告及 115 年度營業計劃概要報告如下：

一、114 年度營業結果：

(一)114 年度營業計劃實施成果：

114 年度本公司合併報表營業收入淨額為新台幣 3,675,047 仟元，較 113 年度營業收入淨額新台幣 9,283,423 仟元，減少新台幣 5,608,376 仟元，稅前淨利為新台幣 801,141 仟元，稅前純益率為 21.80%。

(二)預算執行情形：

本公司 115 年度並未對外公開財務預測，因此不作本項分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣 仟元

項目		114年度	113年度	增減率
財務收支	營業收入	3,675,047	9,283,423	-60.41%
	營業毛利	1,679,117	4,177,968	-59.81%
	營業利益	1,158,155	3,460,655	-66.53%
	財務成本	386,420	324,683	19.01%
	稅前損益	801,141	3,140,832	-74.49%
	稅後損益	628,678	2,831,693	-77.80%
	綜合損益總額	629,307	2,832,878	-77.79%
獲利能力	資產報酬率(%)	2.32	7.91	-70.67%
	股東權益報酬率(%)	3.02	14.79	-79.58%
	佔實收資本比率(%)	營業利益	93.68	-66.21%
		稅前利益	85.02	-74.25%
	純益率(%)	17.11	30.50	-43.90%
	每股盈餘(元)	1.71	7.67	-77.71%

1. 財務收支

114 年度投入在建工程金額比較 113 年度大幅減少，因此存貨金額僅小幅增加，但 114 年度營業收入比較 113 年度大幅減少，致使營業活動淨現金小幅流入新台幣 98,898 仟元，投資活動淨現金流出新台幣 512,474 仟元，籌資活動淨現金流出新台幣 1,415,873 仟元，總負債比率從 113 年 49.99% 下降至 114 年 47.30%。114 年度之利息支出為新台幣 386,420 仟元，較 113 年度新台幣 324,683 仟元增加新台幣 61,737 仟元(+19.01%)。

2. 獲利能力分析：

114 年度營業利益為新台幣 1,158,155 仟元，營業利益佔實收資本比率為 31.65%，較 113 度新台幣 3,460,655 仟元減少新台幣 2,302,500

仟元；114 年度稅後淨利為新台幣 628,678 仟元，純益率為 17.11%，較 113 年度新台幣 2,831,693 仟元減少新台幣 2,203,015 仟元；資產報酬率較 113 年減少 70.67%，股東權益報酬率較 113 年減少 79.58%。

(四)研究發展狀況：

在土地開發方面，本公司持續秉持專業化及積極穩健之開發策略，審慎評估具發展潛力之區域，進行市場調查、資料分析及土地整合與取得作業，並由專業土地開發團隊結合建築師、代書及相關專業顧問，即時掌握與研究相關法令及市場趨勢，以因應市場環境變化並提升開發效益。目前土地開發重點區域仍以高雄市及台南市為主。

在營建技術及住宅品質方面，本公司持續提升工地管理效率與施工品質，致力於開發高附加價值之住宅產品，以強化市場競爭力、提升產品毛利及品牌口碑。同時，透過優化施工流程及工程管理機制，適度縮短工期，以降低原物料及營建成本上升之影響；另於物業管理與居住服務方面，將持續強化與樓管公司之合作，提升社區管理品質與住戶居住滿意度。

二、115 年度營業計劃概要：

(一)經營方針：

1. 本公司將秉持穩健經營原則，維持適度且穩定之推案規模，並審慎評估市場需求、區域發展及投資效益，慎選優質建地推出個案，以兼顧營運穩定與風險控管。
2. 持續提升個案規劃品質與產品附加價值，強化成本控管與營建效率，以提高個案毛利及整體經營績效，進一步提升公司市場競爭力。
3. 本公司深信建築不僅是居住空間，更是城市文化與生活美學的一部分，秉持對城市發展之使命感，致力打造兼具建築美學、人文精神與城市特色之優質作品，與城市發展共榮共好。
4. 因應市場主流需求變化，將持續強化符合自住及換屋需求之主力坪數產品規劃，以提升產品市場接受度，擴大營業收入與銷售動能。
5. 積極拓展推案區域，審慎布局具發展潛力之市場，透過優質個案與品牌口碑累積，持續提升公司品牌價值、市場知名度及整體經營規模。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司未公佈 115 年財務預測。

(三)重要之產銷政策：

1. 持續整合市場資訊與區域發展趨勢，積極評估具發展潛力及抗跌性佳之區域，審慎進行土地開發與布局，並掌握土地市場變化及採購時機，以提升土地運用效益與產品附加價值，降低景氣循環對公司營運之影響。
2. 持續發展高品質住宅產品，強化建築規劃、施工品質及產品差異化，

提升公司產品附加價值與市場競爭力，以符合市場需求及消費趨勢，並維持產品長期價值與品牌口碑。

3. 強化個案售後服務、維修管理及社區樓管品質，積極與住戶建立良好互動關係，提升客戶滿意度與建築物管理價值，進一步深化公司品牌形象與市場信賴度。

三、未來公司發展策略：

- (一) 持續關注高科技產業投資與產業聚落發展，掌握相關區域住宅及商辦需求成長契機。
- (二) 重點布局高雄橋頭科學園區、楠梓產業園區、高雄大學特區、亞洲新灣區及台南科學園區周邊土地，以掌握未來發展商機。
- (三) 因應南台灣產業升級與企業進駐需求，持續看好高雄及台南商辦市場長期發展潛力。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一) 外部競爭環境影響

本公司主要推案區域以大高雄地區為核心，並逐步拓展至台南地區。憑藉多年深耕南台灣市場之品牌知名度、產品規劃能力及土地開發經驗，本公司於主要推案區域仍具相當競爭優勢。雖然整體房地產市場競爭持續存在，惟本公司將持續強化產品定位、施工品質及品牌價值，以提升市場競爭力並維持穩健經營成果。

(二) 法規環境影響

近年政府持續推動各項房地產市場健全政策，包括選擇性信用管制、房屋稅制度調整、預售屋管理制度及相關不動產交易規範等，短期內對市場交易量及投資性需求造成一定影響。然而，相關政策長期有助於市場秩序健全化及房地產市場穩定發展。本公司將持續密切關注相關法規與政策變化，適時調整推案規劃、產品策略及銷售節奏，以因應市場環境變化。

(三) 總體經營環境影響

全球經濟仍持續受到國際利率政策、地緣政治風險及金融市場波動等因素影響，整體經營環境仍具不確定性。然而，隨著人工智慧（AI）及高科技產業快速發展，台灣半導體與科技供應鏈持續擴張，加上南台灣重大公共建設及產業投資陸續推進，對高雄及台南地區之人口、就業及住宅需求仍具長期支撐效果。本公司將持續秉持穩健經營原則，審慎因應市場變化，提升經營效率與產品競爭力。

本公司 115 年無新建個案完工銷售。

就本公司 1-3 月份營收來看，累計有新台幣 656,590 仟元，比去年同期大幅衰退 65.32%，主因目前公司多為大坪數餘屋項目銷售，去化速度本來就不快，加上市場觀望氣氛濃，致使本公司 1-3 月份營收中幅衰退。本公司 115 年無新案完工，今年營收主要看「京城」、「美術皇居」、「馥之森」及「新世界」餘屋等個案去化狀況。

展望未來，高雄房地產市場短期雖受政府信用管制、房貸緊縮及市場觀望氣氛影響，整體交易量趨於保守，但在產業投資與重大建設持續推動下，中長期發展仍具成長潛力。隨著半導體、高科技產業鏈布局深化，以及亞洲新灣區、捷運路網與公共建設逐步到位，可望持續帶動人口移入、就業機會及居住需求增加。未來市場將由過去全面普漲，逐步轉向產品品質、地段條件與品牌價值競爭，具備區域發展優勢及品牌口碑之建商，仍可維持穩健發展。以上報告希望能獲得股東之支持。

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長兼總經理：蔡天贊



貳、公司治理報告

一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事、監察人資料(1)：

職稱	國籍或註冊地	姓名、性別、年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女、配偶、未成年子女		主要(學)經歷	目前本公司及其他職務	具配偶或二等親以內關係之其他主管、董事或監察人
						股數	持比	股數	持比	股數	持比			
董事	臺灣	天賴投資股份有限公司	112/6/28	3年	97/6/19	49,652,072	13.45%	49,652,072	13.57%	—	—	—	—	—
董事長代表	臺灣	蔡天贊 (男, 71-80歲, 天賴法人代表)	—	—	—	—	—	85,577,838	23.38%	20,209,951	5.52%	高中	京成建設董事長、天剛投資董事、百銘營造監察人	董人董 法事代 事董事 特助
董事代表	臺灣	蔡薛美雲 (女, 71-80歲, 天賴法人代表)	—	—	—	—	—	20,209,951	5.52%	85,577,838	23.38%	高中	天剛投資公司董事長、富高投資公司董事、京棧大飯店(股)公司董事長	董人董 法事代 事董事 特助
董事代表	臺灣	李詩雄 (男, 71-80歲, 天賴法人代表)	—	—	—	—	—	65,743	0.02%	11,241	0.00%	大學	建誌營造董事、建誌營造董事長	—
董事代表	臺灣	陳進興 (男, 61-70歲, 天賴法人代表)	—	—	—	—	—	54,433	0.01%	—	0.00%	大學(肄)	金城建設、南京建設、天賴投資、新銳投資董事	—
獨立董事	臺灣	張明得 (男, 61-70歲)	112/6/28	3年	106/6/28	1,386,582	0.38%	1,386,582	0.38%	0	0.00%	高中	閔堡建設董事長	—
獨立董事	臺灣	吳耀國 (男, 51-60歲)	112/6/28	3年	107/6/22	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大學	—	—
獨立董事	臺灣	蔡忠昌 (男, 61-70歲)	112/6/28	3年	112/6/28	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大學	—	—
獨立董事	臺灣	邱沁渝 (女, 61-70歲)	112/6/28	3年	112/6/28	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大學	—	—

註一：以上董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管未以他人名義持有股份。

註二：本公司董事長與總經理為同一人，請參見第9頁說明。

115年04月28日

表一：法人股東之主要股東

115 年 5 月 1 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東(其持股比率占前十名)
天籟投資股份有限公司	李貞蓉(33.00%)、陳怡穎(32.35%)、Opus One Capital Ltd(30.93%)、蔡天贊(2.59%)、蔡炅廷(0.52%)、蔡佳玲(0.48%)、蔡欣玲(0.13%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

115 年 5 月 1 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東(其持股比率占前十名)
Opus One Capital Ltd	Execorp Limited(100.00%)

(一)董事及監察人資料(2)

1.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

115年5月1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
蔡天贊		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事	與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係，未超過半數席次		0
蔡薛美雲		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事	與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係，未超過半數席次		0
李詩雄		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事	與其他董事間不具有配偶或二親等以內之親屬關係。		0
陳進興		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事	本公司土地開發部副總經理，與其他董事間不具有配偶或二親等以內之親屬關係。		0
張明得(獨)		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事	本公司致力持續評估董事的獨立性，當中會考慮所有相關因素，其中包括：相關董事能否持續為管理層及其他董事提出具建設性的問題、表達的觀點是否獨立於管理層或其他董事，以及在董事會內外的言行舉止是否適當。本公司獨立非執行董事的行為，在適當的情況下均能符合期望，展現以上特質。經考慮以上部分載述的所有情況後，本公司認為所有獨立董事均為獨立於本公司的人士。		0
吳耀國(獨)		商務、財務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事			0
蔡忠昌(獨)		商務、財務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事			0
邱沁淪(獨)		商務、公司業務所須之地產業工作經驗，並無公司法第30條各款情事			0

2.董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：

多元化政策包括但不限於董事遴選標準、董事會應具備之專業資格與經驗、性別、年齡、國籍及文化等組成情形或比例，本公司董事會成員之多元化，均具有相當程度之房地產業專業資格與經驗，性別、年齡大致已構成多元，就國籍及文化來說，尚未達成多元化。本公司董事會任一性別董事席次未達三分之一，預計自第15屆董事會改善。

(2)董事會獨立性：

本公司獨立董事設置四席，席次比率為50.00%，由外部專業之人士擔任，本公司獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬並無擔任本公司或其關企業之董事或受僱人。本公司獨立董事本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重，除張明得持有本公司股份0.38%外，其他獨立董事未持有本公司股份。本公司獨立董事並未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人且最近二年並未提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務而取得報酬。本公司董事會具獨立性，無證券交易法第26條之3規定第1-3項情事。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

115 年 04 月 28 日

職稱	國籍	姓名(性別)	選(就)任期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		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		
				股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	臺灣	蔡天贊	111/3/23	85,577,838	23.38%	20,209,951	5.52%	高中	京成建設董事長法人代表、天剛投資董事長、百銘營造監察人	法人董事代表 董事長特助	蔡薛美雲 蔡曜鴻	配偶 一等親
副總經理	臺灣	陳進興(男)	107/5/24	54,433	0.01%	0	0.00%	大學(肄)	無	—	—	—
副總經理	臺灣	王國泰(男)	110/7/6	13,641	0.00%	0	0.00%	大學	無	—	—	—
協理	臺灣	黃嘉宏(男)	107/5/24	76,161	0.02%	0	0.00%	高工	無	—	—	—
協理	臺灣	周敬恆(男)	108/5/10	13,564	0.00%	0	0.00%	大學	無	—	—	—
協理	臺灣	陳瑞俐(女)	112/7/18	61,456	0.02%	825	0.00%	大學	無	—	—	—
協理	臺灣	陳兆萬(男)	115/2/4	4,285	0.00%	0	0.00%	大專	無	—	—	—
財務主管	臺灣	梁素英(女)	100/9/1	80,375	0.02%	0	0.00%	大學	無	—	—	—

註一：以上各經理人並未以他人名義持有本公司股份。

註二：陳兆萬協理已於 115 年 4 月辦理退休。

(三)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情形：

1. 本公司董事會於 111 年 3 月 22 日通過由董事長兼任總經理。
2. 總經理人選尚未產生前由董事長暫代屬合理。
3. 本公司已於 112 年全面改選董事同時，增設一席獨立董事，共計四席獨立董事；且本公司董事會過半數董事未兼任員工或經理人。

二、最近年度給付董事、監察人、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；114年12月31日

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(%)		兼任薪資、獎金及特支費等(%)		退職退職金(F)		員工酬勞(G)(註1)				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬(A)		退職退職金(B)		董事酬勞(C)		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	
董事	天籟投資：蔡天贊	3,827	0	0	0	547	4,374 0.70%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,374 0.70%	無				
	天籟投資：蔡薛美雲	0	0	0	0	360	360 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360 0.06%	無				
	天籟投資：李詩雄	0	0	0	0	360	360 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360 0.06%	無				
	天籟投資：陳進興	245	0	0	0	399	644 0.10%	1,410	0	0	163	0	163	0	163	2,217 0.35%	無					
獨立董事	張明得	0	0	0	0	360	360 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360 0.06%	無				
獨立董事	吳耀國	0	0	0	0	369	369 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	369 0.06%	無				
獨立董事	蔡忠昌	0	0	0	0	360	360 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360 0.06%	無				
獨立董事	邱沁渝	0	0	0	0	360	360 0.06%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360 0.06%	無				

註1：盈餘分配員工酬勞為114年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

註2：因本公司及財務報告內所有公司之金額內容一致，合併列示。

註3：除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司提供服務領取之酬金：本公司之董事無此情形。

註4：本公司章程規定年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應先提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事酬勞，本公司114年度並未決議分派董事酬勞，因此與本公司經營績效及未來風險無關聯。

(二)監察人之酬金：本公司已設置審計委員會。

(三) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；114年12月31日

職 稱	姓 名	薪 資 (A)		退 職 退 休 金 (B)		獎 金 及 特 支 費 (C)		員 工 酬 勞 金 額 (D) (註 1)				A、B、C 及 D 等四項總額及佔稅後純益之比例(%)		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	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	
總經理	蔡天贊		0		0		0	0	0	0	0		0	無
副總經理	陳進興		1,410		0		265	0	163	0	163		1,838 0.29%	無
副總經理	王國泰		1,340		0		201	0	142	0	142		1,683 0.27%	無

註 1：員工酬勞係經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

(四) 前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元；114年12月31日

職 稱	姓 名	薪 資 (A)		退 職 退 休 金 (B)		獎 金 及 特 支 費 (C)		員 工 酬 勞 金 額 (D) (註 1)				A、B、C 及 D 等四項總額及佔稅後純益之比例(%)		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					
								現金金額	股票金額		現金金額	股票金額			
特助															
	蔡曜鴻		1,371		0		940	0	895	0	895	0	895	3,206(0.51%)	無
副總經理			1,410		0		265	0	163	0	163	0	163	1,838(0.29%)	無
協理			1,396		0		185	0	139	0	139	0	139	1,720(0.27%)	無
副總經理			1,340		0		201	0	142	0	142	0	142	1,683(0.27%)	無
協理			1,119		0		189	0	123	0	123	0	123	1,431(0.23%)	無

註 1：員工酬勞係經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：新台幣仟元

115 年 05 月 01 日

經理人	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額	總 計	總額佔稅後純益之比例(%)
	總經理	蔡天贊	970	0	970	0.15%
	副總經理	陳進興				
	副總經理	王國泰				
	協理	黃嘉宏				
	協理	周敬恆				
	協理	陳瑞俐				
	財務主管	梁素英				
	協理	陳兆萬				

註1：員工酬勞係經董事會通過擬議配發員工酬勞金額，係依據本公司員工分紅配股辦法試算所得之金額。

(六)本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、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：

1. 本公司近兩年度並未支付董事、監察人酬金，僅支付車馬費、特支費。
2. 本公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占合併及個體財務報表稅後純益比例，114 年度為 1.39%，113 年度為 0.36%，因 114 年獲利大幅減少而比例上升。

(七)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：

1. 本公司給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金視同業水平訂定之，目前本公司董監事未支領董監事酬勞，只支領車馬費，每位董監事每月新台幣一萬元，另支領特支費，每位董監事每月新台幣二萬元。
2. 本公司章程第十六條第二項規定，董事及監察人之報酬授權董事會依同業通常之水準議定之。董事及監察人之車馬費，其數額由董事會決議之。董事、監察人因執行職務之報酬，不論盈餘虧損均應支付，是以，本公司除董事、監察人因執行職務之報酬外，當年度經營績效為虧損時，不支領董監事酬勞。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

董事會運作情形資訊

最近年度(114 年度)董事會開會 10 次(第 14 屆)，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出 (列)席次 數	委託出席次 數	實際出(列)席率 (%)	備註
董事長	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡天贊	10	0	100.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:蔡薛美雲	7	0	70.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:李詩雄	8	0	80.00%	應出席 10 次
董事	天籟投資股份有限公司 代表人:陳進興	10	0	100.00%	應出席 10 次
獨立董事	張明得	9	0	90.00%	應出席 10 次
獨立董事	吳耀國	10	0	100.00%	應出席 10 次
獨立董事	蔡忠昌	8	0	80.00%	應出席 10 次
獨立董事	邱沁渝	8	0	80.00%	應出席 10 次

其他應記載事項：

一、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：

(一)證交法第 14 條之 3 所列事項。

無此情形。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

無此情形。

二、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。

無此情形。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

本公司自 109 年度開始評鑑，於年報編制時揭露評鑑執行情形。

四、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。

本公司已設置獨立董事，健全董事會之職能，並由獨立董事組成審計委員會取代監察人職權，以審計委員會之組織及制度來監督公司營運。

董事會評鑑執行情形

114 年 12 月 31 日

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	對董事會 114 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日之績效進行評估	整體董事會 個別董事成員 功能性委員會 (審計委員會、薪資報酬委員會)	本公司董事會績效內部評估之執行單位為稽核室，評估方式有董事會內部自評、董事自評、同儕評估	(1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。 (2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。 (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。 整體運作評等：優良。
		個別董事成員 各功能性委員會	其他功能性委員會（永續發展委員會）績效內部評估之執行單位為各該委員會之議事單位	(1) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。 (2) 其他功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。 整體運作評等：優良。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

最近年度審計委員會開會 7 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席次數	實際出席率 (%)(B/A)(註)	備註
獨立董事	張明得	7	0	100.00%	應出席 7 次
獨立董事	吳耀國	7	0	100.00%	應出席 7 次
獨立董事	蔡忠昌	6	0	85.70%	應出席 7 次
獨立董事	邱沁渝	6	0	85.70%	應出席 7 次

其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 5 所列事項暨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議決事項，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。

無此情形。

二、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。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）。

本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通管道暢通，平常就公司財務、業務狀況交換意見，互動良好，是掌握公司現行狀況非常重要之機制，如有異常會馬上回報董事會，連絡及溝通方式多以書信、電子傳訊及電子郵件溝通。

註：

- * 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- * 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(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、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已訂定「上市上櫃公司治理實務守則」。	—
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？ (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？ (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？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓		本公司已訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並統一由發言人或代理發言人處理股東建議、疑義及糾紛。 本公司掌握實際控制公司主要股東及主要股東之最終控制者名單。 本公司與關係企業間均依循相關規定辦理往來事項，風險控管得當。 公司已訂定內線交易規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	—
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？ (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？ (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？ (四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		✓ ✓ ✓ ✓	本公司董事會成員性別、公司經理人兼任董事應低於董事席次三分之一已達成性別多元之目標，尚未就成員組成擬訂多元化方針。 本公司已成立永續發展委員會 本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，已完成114年度董事會績效評估。 本公司定期評估簽證會計師獨立性，目前本公司之簽證會計師具獨立性。	於近期擬定成員組成多元化方針。
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)？	✓		本公司已於110年5月設置公司治理主管，於113年5月成立公司治理部，設置公司治理專(兼)職人員負責公司治理相關事務。	—
五、公司是否建立與利害關係人	✓		本公司與本公司之利害關係	—

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	
(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企業社會責任議題？			人保持暢通之溝通管道，並尊重及維護雙方權益。	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任台新證券股務代理部辦理股東會事務	—
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？ (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)？ (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？	✓ ✓	 ✓	本公司已有網站揭露本公司之財務業務及公司治理資訊。 本公司目前由公司治理部負責公司資訊之蒐集及揭露，並落實發言人制度，且將不定期召開法人說明會。 目前公司年度終了之財務報告，因作業關係，尚無法提前於兩個月內公告並申報，第一、二、三季財務報告與各月份營運情形均於於規定期限前公告並申報。	未來將再加速內部年度結帳及會計師查核作業，以利提早公告並申報年度終了之財務報告。
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、董事及監察人進修之情形、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)？	✓		基於本公司對城市發展的使命感，我們深信建築不僅是居住空間，更應與城市脈絡相互融合，展現城市精神與人文價值，這也是企業應承擔的重要責任。 本公司持續致力於推動綠建築、智慧建築、主題建築及美學建築之發展，透過兼具品質、美感與永續理念的建築作品，為提升城市風貌與生活品質盡一份心力。	—
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布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列) 本公司無此情形。				

(四)設置薪酬委員會其組成及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

115 年 5 月 1 日

身份別 (註 1)	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 薪資報酬委 員會成員家 數	備註
召集人 獨董	張明得	商務、公司業務所須 之地產業工作經驗	本公司持續檢視並評估董事之獨立性，審酌各項相關因素，包括董事是否能對管理階層及其他董事提出具建設性之建議與意見、其所表達之觀點是否能維持客觀獨立，以及於董事會內外之言行是否符合專業與適當之標準。本公司獨立董事於履職過程中，均能秉持獨立客觀立場，適時提供專業意見並善盡監督職責，展現良好之獨立性與專業判斷能力。綜合考量各項評估因素後，本公司認為全體獨立董事皆具備實質獨立性，並獨立於本公司及管理階層。		無	
獨董	吳耀國	商務、財務、公司業 務所須之地產業工作 經驗			無	
獨董	蔡忠昌	商務、公司業務所須 之地產業工作經驗			無	
獨董	邱沁渝	商務、公司業務所須 之地產業工作經驗			無	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 4 人。

二、本屆委員任期：112 年 06 月 28 日至 115 年 6 月 27 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%) (B/A) (註)	備註
召集人	張明得	2	0	100.00%	應出席 2 次
委員	吳耀國	1	0	50.00%	應出席 2 次
委員	蔡忠昌	2	0	100.00%	應出席 2 次
委員	邱沁渝	2	0	100.00%	應出席 2 次

其他應記載事項：

一、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)。
無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，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。
無此情形。

(五-1)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：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		目前由本公司公司治理部推動永續發展之責任業務，董事會授權高階主管負責，並不定期至董事會報告。 本公司於112年9月28日新訂「永續發展實務守則」條文並成立永續發展委員會、新訂「永續發展委員會組織規程」條文。 本公司於114年9月24日於董事會報告永續報告書編制完成。	無差異情形
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？	✓		本公司已依重大性原則，針對與營運相關之環境、社會及公司治理（ESG）議題進行風險評估，評估範圍涵蓋本公司及各子公司，以全面掌握潛在風險與影響。 同時，本公司亦定期檢視並訂定相關風險管理政策與因應措施，持續強化風險管理機制，以提升企業永續經營能力與整體治理效能。	無差異情形
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？ (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？ (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？ (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？	✓ ✓ ✓ ✓		本公司產業特性較單純，環境管理工作均由營造廠負責，目前環境管理制度尚符合需求。 目前本公司及下游營造廠對資源之利用具效率並使用對環境負荷衝擊低之再生物料。 目前氣候變遷對本公司營運活動之影響尚不大，本公司定期評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會。 本公司114年度直接溫室氣體排放量為28.45公噸CO ₂ e，間接溫室氣體排放量為677.47公噸CO ₂ e，其他溫室氣體排放量為240.77公噸CO ₂ e。 114年京城用水量為24,549公升，廢棄物產生量為1.73公噸。未來將每年定期施行碳盤查，將制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策。	無差異情形
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規	✓		本公司一向遵守相關法規及尊	無差異情形

推動項目	執行情形			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	
及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？			重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策，建立福利制度，並有適當之管理方法與程序。	
(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？	✓		本公司已訂定及實施合理員工福利措施，並定期考核員工績效，員工薪酬將依據考量。	
(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？	✓		公司提供員工安全與健康之工作環境，不定期對員工實施安全與健康教育，無職災案件。本公司已持續為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，並永續執行。	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓			
(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？	✓		目前本公司產品與服務之行銷及標示，較無相關法規及國際準則。至於顧客健康與安全、客戶隱私，本公司一向重視並加強要求公司產品及服務能符合各需求。並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序。	
(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？	✓		本公司與供應商之契約包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司於去年已依據全球永續性報告協會之GRI永續性報導準則編製2024年度永續報告書。尚未經第三方驗證單位之確信或保證意見。	2025年永續報告書將依據GRI及永續會計準則委員會SASB準則編製永續報告書。
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： 本公司已訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，將據以訂定「上市上櫃公司永續發展實務守則」，運作與所訂守則無差異。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 無。				

(五-2)上市上櫃公司氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
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。	本公司董事會為企業永續管理策略之最高監督單位，並於董事會轄下設置永續

	發展委員會（ESG 委員會）及相關功能小組，作為跨部門溝通與管理企業永續發展議題之重要平台。 永續發展委員會負責推動及執行重大永續議題、風險管理議題及氣候相關議題之策略與行動方案，並整合各部門資源，落實相關管理機制。同時，定期向董事會報告環境與永續相關計畫之執行情形與績效，以強化公司永續治理與風險管理能力。
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)。	(短期)：京城建設自 2023 年起採用 ISO14064-1:2018 最新標準進行溫室氣體盤查，作為有效管理排放量的第一步，並符合 TCFD 架構要求。盤查範疇涵蓋總部、代銷接待中心、大樓及未交屋建案，全面納入營運據點能源使用情況。同時推動節能減碳專案，以提升能源資源管理效率。 (中期)：在新建案設計中導入綠建築理念，並針對溫室氣體排放、廢棄物產生及用水量管理，訂定具體減量目標，確保營運過程符合永續發展方向。 (長期)：持續制定綠色減量策略，逐步整合氣候相關風險與機會，建立管理指標與量化目標，作為成效評估依據，推動企業永續經營與環境責任。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，本公司鑑別出包含實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；評估轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等，進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對於本公司營運上可能造成的財務衝擊。 因應氣候變遷風險下而生的轉型契機，我們以溫室氣體盤查為首要任務，接續訂定相關的綠色減量目標。後續將逐步整合氣候相關風險與機會項目，訂定管理指標與目標作為成效評估依據。
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。	氣候相關風險與機會議題鑑別辨識以 ESG 委員會功能小組為首，針對各項風險與機會，評估可能性、衝擊程度、發生時間、財務衝擊。 依據可能性及影響程度分析進行氣候相關風險與機會等級排序，依照影響程度、發生時間羅列重大的風險與機會，

	考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，進一步解析氣候之影響，針對重大的風險機會項目，探討其對公司的潛在財務衝擊，以此為基礎，研擬後續回應措施，並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。	本公司尚未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，目前因應措施足以面對氣候風險。
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。	本公司針對氣候的指標和目標，以用電量每年降低 1% 為目標，為了更全面進行碳管理，於 2023 年導入 ISO 14064-1 溫室氣體盤查標準，並依據 ISO 14064-1:2018 最新標準執行盤查作業，且針對重點指標與目標持續追蹤執行狀況，包含：能源、溫室氣體排放、廢棄物。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	未來將配合法令規定予以執行。
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。	本公司所設定之氣候相關目標及達成進度請參閱本公司永續報告書。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	目前本公司碳盤查尚未完成確信，未來將配合法令規定予以執行。

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO₂e)、密集度(公噸 CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

項目	114 年度	113 年度
範疇一	28.45	21.81
範疇二	677.47	151.34
範疇三	240.77	131.54
總排放量(公噸 CO ₂ e)	946.69	386
密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)	0.2758	0.0427
資料涵蓋範圍	僅母公司	僅母公司

註 1：密集度分母為本公司 114 年度個體財務報表營業收入。

註 2：113 年度碳排放值因部份碳盤原則及係數修改，而一併追溯調整。

1-1-2 溫室氣體確信資訊

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。

本公司截至年報刊印日之最近兩年度尚未實施溫室氣體排放之確信。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

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。

溫室氣體減量基準年	112 年
基準年數據	請參見 1-1-1
減量目標	本公司已成立永續發展委員會，針對能資源與排放管理訂定短、中、長期目標。 本公司 114 年度溫室氣體排放量強度為 22.54 噸 CO₂e/人 短期(115 年):溫室氣體排放量強度$\leq$20 噸 CO₂e/人，新建案申請綠築標章比重 10%。 中期(116 年):溫室氣體排放量強度$\leq$18 噸 CO₂e/人，新建案申請綠築標章比重 20%。 長期(117 年):溫室氣體排放量強度$\leq$16 噸 CO₂e/人，新建案申請綠築標章比重 30%。 另外嚴謹統計建築廢棄物與生活垃圾產出量，並採減少廢棄物與揚塵的處理措施，達成減低溫室氣體排放目標。
管理策略	積極減量建築物日常使用時所產生的碳排放，於 112 年導入 ISO14064-1:2018 最新標準進行盤查。盤查範疇除包含本公司辦公室外，還包括本公司餘屋及尚未移交建案公設，同時實施節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。
具體行動計畫	透過建築同業相互觀摩及分享綠建築的經驗，並規劃部分建案獲得國內外的綠建築標章。 本公司已開始全力導入綠建築，深化建築生命週期對環境的貢獻力。持續不間斷地推動辦公職場節能行動，進行公務車輛、事務機器等節能設備採購或租賃，同時亦進行內部強力宣導，以建立同仁減塑、節能的良好工作習慣。
目標達成情形	1. 導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 2. 因地制宜規劃高雄厝。 3. 採用建築資訊模型、建築模組化等新興科技提升建築營造效率。 4. 將施工中產生之可用廢棄物加以回收再利用。 5. 銷售案場重複使用。 6. 數位轉型：導入客服 APP／線上建材設備選定系統。

(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	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？ (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？ (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？	✓		本公司已制定經董事會通過之誠信經營政策，本公司於年報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。 本公司已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，對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，於內部控制制度均有防範規定及設計。 目前本公司已訂定誠信經營守則，明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度並落實執行。	無差異情形
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？ (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？ (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？ (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？ (五) 公司是否定期舉辦誠信	✓		目前本公司商業活動均避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。 目前本公司由稽核室兼任推動企業誠信經營之兼職單位，並向董事會報告運作情形。 本公司制定關係人交易之內部控制制度，防止利益衝突並提供適當陳述管道，由公司治理部擔任專職單位。 本公司為落實誠信經營已建立有效會計制度、內部控制制度，目前運作及查核情形均按規定辦理。 目前本公司不定期舉辦誠信	
	✓			

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
經營之內、外部之教育訓練？			經營之內、外部之教育訓練。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (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？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓ ✓ ✓		本公司檢舉管道為稽核室權責，目前違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形良好。 目前公司已訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。 目前公司已建立保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施。	無差異情形
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		本公司目前已架設網站，並已揭露公司誠信經營相關資訊。	無差異情形
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定則之差異情形： 本公司運作與所訂誠信經營守則並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 1. 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。 2. 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。				

(七)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊：無。

(八)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

京城建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：115年3月12日

本公司民國114年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「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114年12月31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115年3月12日董事會通過，出席董事6人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

京城建設股份有限公司

董事長兼總經理：



(簽章)



2. 委託會計師專案審查內部控制制度審查報告:不適用。

(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：

114 年 01 月 01 日～115 年 05 月 01 日

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
114/02/26 董事會	01. 向非關係人取得高雄市鼓山區青海段 566 地號土地案。
114/03/13 董事會	01. 本公司 113 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 02. 修訂本公司章程案。 03. 本公司定期評估簽證會計師獨立性討論案。 04. 本公司 113 年度合併、個體財務報表承認案。 05. 本公司 113 年度盈餘、員工及董監事酬勞分配案。 06. 向關係人京成建設公司買進逸文苑車位討論案。 07. 本公司 114 年股東常會相關事宜案。 08. 愛群段 2747 地號工程(世界心個案)合約內容變更案。
114/04/08 董事會	01. 本公司為配合實際需要，擬依證券交易法第 28 條之 2 第 1 項第 3 款規定，實施第 7 次買回庫藏股，買回本公司記名式普通股股份 10,000,000 股。
114/05/13 董事會	01. 本公司 114 年第一季財務報告討論案。 02. 修訂本公司內部控制制度部分條文案。 03. 增列本公司 114 年股東常會議案-第七次買回本公司股份執行情形報告案。
114/06/26 股東會	01. 修訂本公司內部控制制度部分條文案。 02. 本公司 113 年度員工酬勞配股基準日訂定及經理人 113 年度員工酬勞討論案。 03. 擬與本公司關係人百鎰及建誌營造股份有限公司簽訂高雄市橋頭區仕興段 924 地號、仕興段 932 地號及左營區新庄段十二小段 1175 地號個案工程營造契約案。
114/08/12 董事會	01. 本公司 114 年第二季財務報告討論案。 02. 訂定本公司「買回庫藏股作業程序」案。
114/09/24 董事會	01. 擬與關係人合作開發高雄市鼓山區青海段 76 地號合建分售比例案。 02. 本公司「溫室氣體減量目標、策略及具體行動計劃」討論案。 03. 第 7 次買回庫藏股辦理減資基準日案。
114/11/13 董事會	01. 本公司 114 年第三季財務報告討論案。 02. 本公司 115 年年度稽核計劃案。 03. 修訂本公司內部控制制度部分條文案。
114/12/11 董事會	01. 向非關係人取得高雄市左營區福民段土地案。
114/12/24 董事會	01. 訂定本公司基層員工範圍討論案。
115/02/04	01. 因購置台南市安南區草湖(一)自辦市地重劃區土地案而產生對東正投資顧問公司背書保證案。

會 議 日 期	重 大 決 議 事 項
董事會	02. 114 年度經理人年終獎金討論案。
115/03/12 董事會	01. 本公司 114 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 02. 本公司定期評估簽證會計師獨立性討論案。 03. 本公司 114 年度合併、個體財務報表承認案。 04. 本公司 114 年度盈餘、員工及董監事酬勞分配案。 05. 本公司 115 年股東常會相關事宜案。 06. 審查 115 年股東會全面改選董事(含獨立董事)之提名候選人名單。 07. 解除新任董事及其代表人競業限制案。 08. 擬與本公司獨立董事邱沁渝女士簽訂本公司美術皇居個案車位買賣契約。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人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：本公司截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議無不同意見。

四、簽證會計師公費資訊：

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：

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

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
信永中和聯合會計師事務所	莊淑媛	114/01/01~ 114/12/31	1,550	493	2,043	—
	卓傳陣					

1. 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。
2. 審計公費較前一年度減少達百分之十以上，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：無此情形。

六、本公司之董事長、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所屬事務所或其關係企業之情形：無此情形。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、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。

◎董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	114 年度		當年度截至 4 月 28 日	
		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
董事/百分之十以上大股東	天籟投資股份有限公司代表人(就任日期106/6/28)	0	1,200,000	0	24,000,000
董事長代表人/百分之十以上大股東/總經理	蔡天贊	0	3,200,000	0	0
董事代表人	蔡薛美雲	0	5,526,000	0	0
董事代表人	李詩雄	0	0	0	0
董事代表人/副總經理	陳進興	11,095	0	0	0
獨立董事	張明得	0	0	0	0
獨立董事	吳耀國	0	0	0	0
獨立董事	蔡忠昌	0	0	0	0
獨立董事	邱沁渝	0	0	0	0
副總經理	王國泰	9,641	0	0	0
協理	黃嘉宏	9,472	0	0	0
協理	周敬恆	8,921	0	0	0
協理	陳瑞俐	3,328	0	0	0
協理	陳兆萬(已退休)			(4,000)	
財會主管	梁素英	9,312	0	0	0
百分之十以上股東	天剛投資股份有限公司	0	16,000,000	0	2,000,000

◎股權移轉資訊：無此情形。

◎股權質押資訊

姓名	質押變動原因	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數(股)	持股比例(%)	質押比例(%)	質借(贖回)金額
蔡天贊	解除	114/01/09	兆豐票券金融股份有限公司高雄分公司	無	5,100,000	23.38	—	—
蔡天贊	解除	114/01/09	兆豐票券金融股份有限公司高雄分公司	無	1,900,000	23.38	—	—
蔡天贊	解除	114/01/20	大慶票券金融股份有限公司	無	1,500,000	23.38	—	—
蔡天贊	解除	114/01/20	聯邦商業銀行高雄分行	無	2,000,000	23.38		

姓名	質押變動原因	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數(股)	持股比例(%)	質押比例(%)	質借(贖回)金額
蔡天贊	解除	114/01/21	國際票券金融股份有限公司	無	1,000,000	23.38		
蔡天贊	解除	114/01/21	國際票券金融股份有限公司	無	1,000,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/03	台新國際商業銀行台南分行	無	6,100,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/04	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	1,900,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/04	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	2,000,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/04	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	3,700,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/04	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	1,000,000	23.38		
蔡天贊	設定	114/03/04	台新國際商業銀行台南分行	無	3,900,000	23.38		
蔡天贊	解除	114/12/11	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	1,900,000	23.38		
蔡天贊	解除	114/12/11	中華票券金融股份有限公司高雄分公司	無	1,000,000	23.38		
天籟投資股份有限公司	設定	114/06/24	合作金庫票券金融股份有限公司	無	1,200,000	13.57		
天籟投資股份有限公司	設定	115/01/27	遠東國際商業銀行高雄中正分行	無	21,000,000	13.57		
天籟投資股份有限公司	設定	115/03/24	遠東國際商業銀行高雄中正分行	無	2,000,000	13.57		
天籟投資股份有限公司	設定	115/03/31	合作金庫票券金融股份有限公司	無	1,000,000	13.57		
天剛投資股份有限公司	設定	114/02/07	台灣票券金融股份有限公司高雄分公司	無	6,500,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	設定	114/02/17	萬通票券金融股份有限公司高雄分公司	無	9,300,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	設定	114/04/09	台灣票券金融股份有限公司高雄分公司	無	4,500,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	設定	114/04/09	台灣票券金融股份有限公司高雄分公司	無	3,000,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	設定	114/06/24	合作金庫票券金融股份有限公司	無	2,000,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	解除	114/10/17	萬通票券金融股份有限公司高雄分公司	無	9,300,000	17.30		
天剛投資股份有限公司	設定	115/04/08	台灣票券金融股份有限公司高雄分公司	無	2,000,000	17.30		

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊。

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

115 年 04 月 28 日

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	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例	名稱	關係	
蔡天贊	85,577,838	23.38	20,209,951	5.52	—	—	蔡薛美雲	配偶	本公司董事 法人代表、大股東
							蔡炅廷	一等血親	
							陳美惠	二等姻親	
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.30	—	—	—	—	蔡薛美雲	負責人	大股東
天剛投資股份有限公司 負責人：蔡薛美雲	20,209,951	5.52	85,577,838	23.38	—	—	蔡天贊	配偶	—
							蔡炅廷	一等血親	
							陳美惠	二等血親	
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.57	—	—	—	—	—	—	本公司董事
天籟投資股份有限公司負責人：陳怡穎	0	0.00	23,616,339	6.45	—	—	蔡天贊	一等姻親	—
							蔡薛美雲	一等姻親	
							蔡炅廷	配偶	
建誌營造股份有限公司	31,651,513	8.65	—	—	—	—	—	—	本公司關係企業
建誌營造股份有限公司負責人：王獻聰	589,635	0.16	11,533,354	3.15	—	—	—	—	—
蔡炅廷	23,616,339	6.45	0	0.00	—	—	蔡天贊	一等血親	本公司董事 法人代表之一等親
							蔡薛美雲	一等血親	
蔡薛美雲	20,209,951	5.52	85,577,838	23.38	—	—	蔡天贊	配偶	本公司董事 法人代表
							蔡炅廷	一等血親	
新銳投資股份有限公司	17,786,434	4.86	—	—	—	—	—	—	—
新銳投資股份有限公司負責人：莊伊麗	0	0.00	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司	18,089,180	4.94	—	—	—	—	—	—	—
金城建設股份有限公司負責人：邱淳君	117,708	0.03	—	—	—	—	—	—	—
陳美惠	11,533,354	3.15	589,635	0.16	—	—	蔡天贊	二等姻親	本公司董事 法人代表之二等親
							蔡薛美雲	二等血親	
陳金雀	3,201,149	0.87	—	—	—	—	—	—	—

九、公司、公司之董事、監察人、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，並合併計算綜合持股比例。

單位：股；%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
水京棧國際酒店股份有限公司	52,000,000	100.00%	0	0.00	52,000,000	100.00%
揚民國際餐飲股份有限公司（子公司水京棧投資）	800,000	40.00%	0	0.00%	800,000	40.00%

註：除子公司水京棧國際酒店外，其他為採用權益法之投資。

參、資本及股份

一、股本來源：

年 / 月	發行價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 本 來 源	以 現 金 以 外 之 財 產 抵 充 者	其 他
74/09	10,000 元	100	1,000	100	1,000	創立資本	無	
74/10	10,000 元	3,000	30,000	3,000	30,000	現 金 增 資 29,000,000 元	無	
79/04	10,000 元	8,000	80,000	8,000	80,000	現 金 增 資 50,000,000 元	無	
79/05	10 元	19,800,000	198,000	19,800,000	198,000	現 金 增 資 118,000,000 元	無	
80/04	10 元	40,000,000	400,000	40,000,000	400,000	盈餘轉增資 30,000,000 元, 現 金 增 資 172,000,000 元	無	
80/12	10 元	45,016,000	450,160	45,016,000	450,160	盈餘轉增資 50,160,000 元	無	
81/08	10 元	70,000,000	700,000	51,543,320	515,433	盈餘轉增資 65,273,200 元	無	
82/06	10 元	70,000,000	700,000	65,819,537	658,195	盈餘轉增資 142,762,170 元	無	
83/07	10 元	100,000,000	1,000,000	81,483,268	814,833	盈餘轉增資 156,637,310 元	無	
84/05	10 元	200,000,000	2,000,000	99,983,268	999,833	現 金 增 資 185,000,000 元	無	
84/07	10 元	200,000,000	2,000,000	135,147,774	1,351,478	盈餘轉增資 351,645,060 元	無	
88/10	10 元	200,000,000	2,000,000	148,662,551	1,486,626	資本公積轉 增 資 135,147,770 元	無	
94/06	10 元	370,000,000	3,700,000	223,760,126	2,237,602	盈餘轉增資 750,975,750 元	無	94/6/30 金管 證 一 字 第 0940002934 號 函核准
95/08	10 元	370,000,000	3,700,000	268,973,513	2,689,735	盈餘轉增資 452,133,870 元	無	95/8/25 金管 證 一 字 第 0950137780 號 函核准
96/07	10 元	370,000,000	3,700,000	296,148,158	2,961,481	盈餘轉增資 271,746,450 元	無	96/7/19 金管 證 一 字 第 0960037710 號 函核准
97/02	10 元	370,000,000	3,700,000	291,163,158	2,911,631	庫藏股減資 49,850,000 元	無	
97/08	10 元	370,000,000	3,700,000	320,849,633	3,208,496	盈餘轉增資 296,864,750 元	無	97/8/6 金管 證 一 字 第 0970039602 號 函核准
97/12	10 元	370,000,000	3,700,000	310,849,633	3,108,496	庫藏股減資 100,000,000 元	無	
98/10	10 元	370,000,000	3,700,000	305,849,633	3,058,496	庫藏股減資 50,000,000 元	無	
99/09	10 元	370,000,000	3,700,000	330,657,729	3,306,577	盈餘轉增資 248,080,096 元	無	99/7/16 金管 證 發 字 第 0990037059 號 函核准
100/10	10 元	450,000,000	4,500,000	357,727,262	3,577,273	盈餘轉增資 270,695,330 元	無	100/7/12 金管 證 發 字 第 1000032122 號

年 / 月	發行價格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股 數 (股)	金 額 (仟 元)	股本來源	以現金以外 之財產抵充 股 款 者	其 他
						元		函核准
101/09	10 元	450,000,000	4,500,000	375,926,155	3,759,261	盈餘轉增資 181,988,930 元	無	101/7/25 金管 證 發 字 第 1010033076 號 函核准
104/10	10 元	450,000,000	4,500,000	383,820,229	3,838,202	盈餘轉增資 78,940,740 元	無	104/7/31 金管 證 發 字 第 1040029174 號 函核准
105/11	10 元	450,000,000	4,500,000	384,004,658	3,840,047	員工酬勞轉 增 1,844,290 元	無	—
106/09	10 元	450,000,000	4,500,000	384,270,732	3,842,707	員工酬勞轉 增 2,660,740 元	無	—
107/10	10 元	450,000,000	4,500,000	384,654,922	3,846,549	員工酬勞轉 增 3,841,900 元	無	—
108/08	10 元	450,000,000	4,500,000	384,846,372	3,848,464	員工酬勞轉 增 1,914,500 元	無	—
109/07	10 元	450,000,000	4,500,000	374,846,372	3,748,464	庫藏股減資 100,000,000 元	無	—
109/10	10 元	450,000,000	4,500,000	370,657,372	3,706,574	庫藏股減資 41,890,000 元	無	—
109/10	10 元	450,000,000	4,500,000	371,193,098	3,711,931	員工酬勞轉 增 5,357,260 元	無	—
110/09	10 元	450,000,000	4,500,000	371,759,023	3,717,590	員工酬勞轉 增 5,659,250 元	無	—
111/09	10 元	500,000,000	5,000,000	372,300,379	3,723,004	員工酬勞轉 增 5,413,560 元	無	—
111/11	10 元	500,000,000	5,000,000	369,056,379	3,690,564	庫藏股減資 32,440,000 元	無	—
112/09	10 元	500,000,000	5,000,000	369,419,600	3,694,196	員工酬勞轉 增 3,632,210 元	無	—
114/10	10 元	500,000,000	5,000,000	369,940,545	3,699,405	員工酬勞轉 增 5,209,450 元	無	—
114/11	10 元	500,000,000	5,000,000	365,983,545	3,659,835	庫藏股減資 39,570,000 元	無	—

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流 通 在 外 股 份	未 發 行 股 份	合 計	
記名式普通股	365,983,545 股	134,016,455 股	500,000,000 股	上市股票

註：本公司未以總括申報制度募集發行有價證券，不另揭露該資訊。

二、主要股東名單：

115 年 04 月 28 日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
蔡天贊	85,577,838	23.38%
天剛投資股份有限公司	63,328,801	17.30%
天籟投資股份有限公司	49,652,072	13.57%
建誌營造股份有限公司	31,651,513	8.65%
蔡炅廷	23,616,339	6.45%
蔡薛美雲	20,209,951	5.52%
金城建設股份有限公司	18,089,180	4.94%
新銳投資股份有限公司	17,786,434	4.86%
陳美惠	11,533,354	3.15%
陳金雀	3,201,149	0.87%

註：揭露持股達前十名之股東。

三、公司股利政策及執行狀況：

◎本公司股利政策：

年度決算如有盈餘時，應先依據本公司章程第 25 條之規定提繳稅款、彌補以往虧損、提列法定及特別盈餘公積、員工紅利、董事監察人酬勞後，加計以前年度之未分配盈餘，尚有盈餘分配時，由董事會決定分派股利金額，每股可分配盈餘金額未達新台幣 0.5 元時，得不分配之。

前項盈餘分配案中，現金股利之分配比例不得低於分配總額百分之十，其比例由董事會綜合考量公司財務狀況決定，惟當年度財務報表之負債比率高於百分之五十時，得不派發現金股利。

決議不分派股利時，不受本條款之限制。

◎本次股東會擬議股利分配之情形：本次股東會擬議不配發股利。

◎本公司股利政策變動：

本次股東會並未修正本公司之股利政策，目前並無計劃變動本公司股利政策。

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。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響

項目		年度	115 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			3,659,835
本年度配 股配息情 形	每股現金股利(元)		0.00
	盈餘轉增資每股配股數(股)		0.00(註2)
	資本公積轉增資每股配股數(股)		0.00
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益(仟元)		(註1)
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益(仟元)		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘(元)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬 制 性 每 股 盈 餘 及 本 益 比	若盈餘轉增資全數改 配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉 增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且 盈餘轉增資改以現金 股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

註：

1. 本公司並未公開 115 年度完整式財務預測，因此不適用。
2. 114 年度盈餘分配案尚未經股東會通過。
3. 若盈餘轉增資全數改配放現金股利之擬制每股盈餘

$$= [\text{稅後純益} - \text{設算現金股利應負擔利息費用}^* \times (1 - \text{稅率})] / [\text{當年年底發行股份總數} - \text{盈餘配股股數}^{**}]$$

設算現金股利應負擔利息費用^{*} = 盈餘轉增資數額 × 一年期一般放款利率
 盈餘配股股數^{**}：係就前一年度盈餘配股所增加股份之股數
4. 年平均本益比 = 年平均每股市價 / 年度財務報告每股盈餘

五、員工、董事及監察人酬勞：

- (一) 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：依據本公司章程第廿五條規定，本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時不在此限，必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積後，如有餘額提員工紅利不低於百分之一、董事監察人酬勞不高於百分之二。
- (二) 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：
 - 1. 本期估列員工酬勞基礎為稅前淨利百分之一，並無估列董事、監察人酬勞。
 - 2. 員工紅利新台幣 8,092,330 元，擬發行新股發放，其發行股數以董事會決議發行新股前一日(即 3 月 11 日)收盤價 40.25 元計算之，共發行 201,051 股，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。
 - 3. 本公司本次擬議分派金額新台幣 8,092,330 元與估列數並無差異。
- (三) 董事會通過分派酬勞情形：
 - 1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。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。
無此情形。
 - 2. 以股票分派之員工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。
擬議分派員工股票酬勞金額新台幣 8,092,330 元，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為 1.27%。
- (四) 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際配發情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者應敘明差異數、原因及處理情形：
 - 1. 本公司 114 年並無配發 113 年度董事及監察人酬勞。
 - 2. 本公司 114 年配發 113 年度員工酬勞新台幣 31,725,569 元，以股票發放。
 - 3. 與認列員工、董事及監察人酬勞並無差異。

六、公司買回本公司股份情形：

(一)已執行完畢者：

買回期次	第七次
買回目的	維護公司信用及股東權益
買回期間	114/04/09~114/06/06
買回區間價格	上限為每股新台幣 70.00 元，下限為新台幣 38.50 元
已買回股份種類及數量	記名式普通股, 3,957,000 股
已買回股份金額	新台幣 195,695 仟元
已買回數量占預定買回數量之比率(%)	1.07%
已辦理銷除及轉讓之股份數量	3,957,000 股
累積持有本公司股份數量	0 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.00%

(二)尚在執行中者：無。

七、公司債之辦理情形：

本公司目前並未發行公司債。

八、特別股之辦理情形：

本公司目前並未發行特別股。

九、海外存託憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行海外存託憑證。

十、員工認股權憑證之辦理情形：

本公司目前並未發行員工認股權憑證及限制員工權利新股。

十一、併購或受讓他公司股份發行新股之辦理情形：

本公司目前並未辦理併購或受讓他公司股份發行新股之情事。

十二、資金運用計劃執行情形

(一)計劃內容：無。

(二)執行情形：無。

肆、營運概況

一、業務內容：

(一) 業務範圍

1. 所營業務主要內容及其營業比重

(1) 委託營造廠興建住宅及商業大樓出租、出售業務。

(2) 一般旅館業。

(3) 本公司合併財報營業收入類別以 114 年度而言，住宅大樓出售占 90.41%，觀光旅館事業占 7.76%、其他及租金收入占 1.83%。

2. 目前之商品(服務)項目

(1) 興建商業大樓、住宅大樓、車位出售。

(2) 興建商業大樓、住宅大樓出租。

3. 計劃開發之新產品(服務)

無。

(二) 產業概況

1. 產業之現況與發展：

房地產業在台灣屬於土地資源取得相對不易之產業。由於台灣為島嶼型經濟體，國土面積有限，且人口密度較高，住宅及不動產需求長期維持穩定，整體市場基本需求並未出現明顯改變。

近二十餘年來，隨著國民所得持續成長及生活水準提升，消費者對居住品質、建築規劃及生活機能之要求亦同步提高，進一步帶動房地產市場需求增加。不論首次購屋或換屋需求，均隨整體經濟發展及消費者實質購買力提升而穩定成長。

近年來，受台灣科技產業持續擴廠及產業聚落形成影響，帶動相關區域人口移入、就業機會增加及住宅需求提升，進而推升整體房地產市場價格。其中，以台南及高雄地區近年房價表現尤為明顯，短期內在產業發展及區域建設持續推動下，相關趨勢預期仍將延續。

惟就長期發展而言，在政府持續推動房地產信用管制、稅制改革及市場健全化政策之背景下，國內房地產市場預期將逐步朝向穩定化及成熟化發展，產業成長動能亦將回歸基本面需求。

2. 上、中、下游關聯性：

建築開發業之主要獲利來源，係取決於土地取得成本、營建成本之有效控制，以及對房地產市場景氣循環與區域發展趨勢之掌握。土地為建築開發業最重要之基礎資源，可視為產業上游；建築開發業於取得土地後，再委由營造公司進行工程施工與發包，營造業則屬於產業中游，土地成本及營建成本均為建築開發業重要之成本構成。

房地產市場下游則主要包括房地產代銷業及仲介業者。建築投資業與代銷業長期維持密切合作關係，藉由代銷業者之市場行銷及銷售規劃

能力，加速個案去化效率；此外，仲介業者因具備多據點通路及區域客源優勢，亦為建案銷售及餘屋去化之重要合作夥伴，與建築開發業形成緊密之產業鏈合作關係。

3. 各種產品之發展趨勢及競爭情形：

目前高雄房地產市場仍以住宅產品為主要需求來源。就本公司營業收入結構而言，住宅產品仍占主要比重，並為目前推案核心。考量區域居住需求及市場發展趨勢，短期內本公司仍將以住宅產品作為主要推案方向。

此外，隨著產業發展及企業設廠需求增加，市場對辦公大樓及廠辦產品之需求亦逐步提升。本公司未來除持續深耕住宅市場外，亦將逐步拓展辦公大樓及廠辦市場，以提升產品布局多元性及整體營運動能。

(三) 技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止，投入之研發費用：無。
2. 最近年度及截至年報刊印日止，開發成功之技術及產品：無。

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計劃：

考量公司目前資本規模、人力資源配置，以及個案投資報酬率與資金週轉效率等因素，短期業務發展策略仍將以投資興建並銷售大高雄及台南地區之住宅產品為主。藉由深耕主要推案區域、掌握在地市場需求及提升產品規劃效益，可有效發揮整體經營綜效，並支撐公司營運穩定成長。

2. 長期業務發展計劃：

持續於大高雄及台南地區推出住宅產品。

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：

銷售地區分佈於高雄市、台南縣、屏東縣市。

目前本公司主要銷售中個案地區分佈如下表：

地 區	案 名	產 品 類 別	戶 數
高雄市	京城凱悅	住宅、店鋪大樓	122 戶
	京城	住宅、店鋪大樓	126 戶
	美術皇居	住宅、店鋪大樓	366 戶
	馥之森	住宅、店鋪大樓	133 戶
	世界心	住宅、店鋪大樓	533 戶
	京梧桐(預售)	住宅、店鋪大樓	38 戶

2. 市場占有率

本公司深耕南台灣房地產市場多年，累積豐富之開發實績及多項代表

性個案，並憑藉穩健之經營績效、產品品質及品牌信譽，建立良好市場口碑，在區域市場具備一定之品牌知名度及市場占有率。

3. 市場未來之供需狀況及成長性：

(1) 依據營建署統計月報指出，高雄市 114 年核發住宅建築物建造執照 19,674 戶，較 113 年 20,295 戶減少 621 戶，年變動幅度 -3.06%；而 114 年核發住宅建築物建造執照總樓地板面積 2,486,302 平方公尺，較 113 年同期 2,425,479 平方公尺增加 2.51%；就以上數據來看，住宅建築物建造執照核發數量因 2025 年房市冷卻而呈現減少。

另 114 年核發住宅建築物使用執照 20,925 戶，較 113 年同期 18,050 戶增加 2,875 戶，增加幅度 15.93%；114 年核發住宅建築物使用執照總樓地板面積 2,620,232 平方公尺，較 113 年同期 2,325,797 平方公尺增加 12.66%，114 年新成屋的供給呈現小幅增加現象。

(2) 面對許多大廠至高雄成立分公司及設廠，預期辦公需求也會同步拉升，應立即改變產品規劃以因應市場需求。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 競爭利基：

① 本公司長期耕耘之信譽。

② 專業售後服務，深受客戶好評。

③ 充沛的資源，本公司擁有相當強大且優良之協力廠商團隊，使本公司在品質、進度控制上無後顧之憂。

④ 本公司擁有優秀之人才，流動率低。

(2) 發展遠景之有利因素：

① 多項公共工程及產業進駐帶動地區繁榮：

目前已完工或施工、計劃中的多項重大公共工程，如楠梓北城計劃、楠梓高速公路連絡道計劃、黃線捷運系統、亞洲新灣區特貿三開發計劃部分個案已啟動等，而台積電的後續建廠計劃，應都會定位在高階，加上其他產業進駐高雄的腳步並未停歇，這些因素都會帶動大高雄地區的房地產市場，有助整體房地產市場發展。

② 市場利率仍低：

中央銀行已暫緩升息腳步，目前利率尚在可接受範圍。

(3) 發展遠景之不利因素：

① 精華土地取得不易：

土地是建築最基本的生產原料，台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限。

② 政府多方打壓：

目前央行已祭出第七波信用管制來抑制房市過熱現象，加上房

屋稅 2.0 上路，市場已相當冷清，未來政府態度決定市場能否回復正常交易量。

(4) 因應措施：

①開發適當土地：

開發都會區中增值潛力佳、抗跌性強之區域，來因應市場不景氣風險帶來之衝擊，並滿足客戶住家區域環境需求。

②掌握銷售時機：

隨時保持對市場變化之因應敏銳度，並且掌握銷售時機，避免與同業間削價競爭。

③規劃優質產品：

再壞的景氣也有熱門的商品，只要能規劃符合潮流之產品並提升產品附加價值，就能在不景氣的洪流中逆勢成長。

④降低營運成本：

提升工地管理品質，以期縮短工期、提升毛利。

⑤加強研展工作：

針對未來之具潛力地區先進行調查及分析之工作，以爭取市場先機，並對大高雄以外市場之變化保持適度關切。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

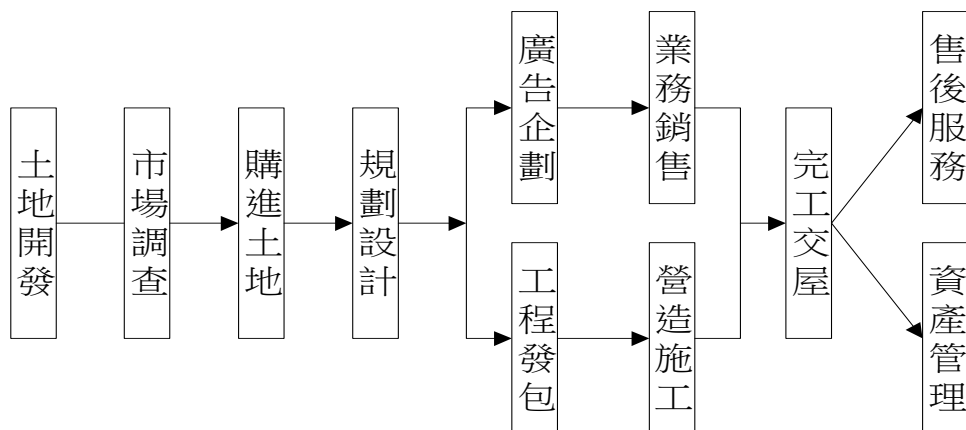
1. 重要用途：

本公司主要產品為透天住宅、住宅大樓及辦公大樓三種，係建屋出售、出租以供住家、辦公及店舖使用。

2. 產製過程：

產製過程極為複雜，牽涉行業廣泛，從混凝土、水泥、鋼筋、衛浴設備、水電設備、鋁門窗業、磁磚業、景觀設計、園藝……等相關行業，由承包商工地現場主任負責各相關下包廠商之施工規劃、品質控制，並由本公司派員不定期督察實際施工狀況，以期達到最好之建築品質。

產製過程請參見以下簡圖：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地：

本公司推案主要地區為高雄市、台南市，腹地廣大、土地資源充裕，加上公有土地釋出標售，皆有利於土地之取得。

2. 營建工程：

本公司營造工程主要委託建誌營造股份有限公司、百鉞營造股份有限公司或其他營造公司承攬興建。建誌營造(股)公司及百鉞營造(股)公司為甲級營造廠商，營建工程品質、工程進度及工料來源可以確保無虞。

◎以上主要原料供應商為本公司關係企業，供應來源穩定，預期並無重大變化情形。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：

1. 最近二年度曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱、進貨金額及百分比：

115 年 05 月 01 日

年度別 客戶名稱	114 年度		113 年度		115 年度截至第一季止	
	金 額(仟元)	占全年度進貨 淨額比例(%)	金 額(仟元)	占全年度進貨 淨額比例(%)	金 額(仟元)	占當年度截至 前一季止進貨 淨額比率
建誌營造(股) 公司(推定控制 從屬關係公司)	204,806	11.76%	766,344	11.88%	19,050	5.06%
百鉞營造股份 有限公司(推定 控制從屬關係 公司)	702,985	40.37%	642,926	9.97%	200,034	53.14%
其他	833,673	47.87%	5,039,761	78.15%	157,369	41.80%
進貨淨額	1,741,464	100.00%	6,449,031	100.00%	376,453	100.00%

2. 最近二年度曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱、銷貨金額及百分比：本公司最近二年度並無占銷貨總額百分之十以上之客戶。

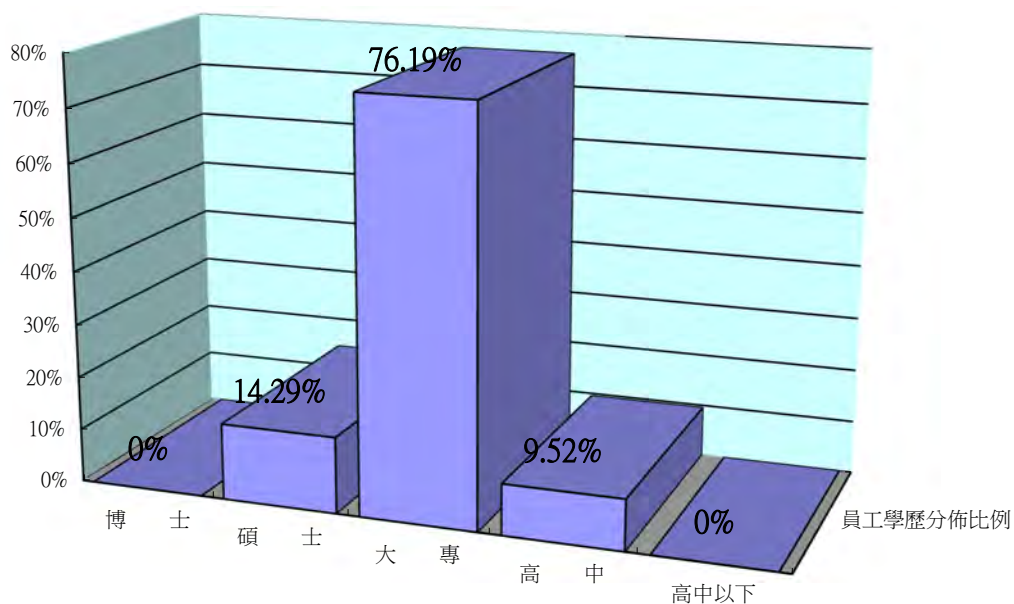
三、從業員工：

最近二年度及截至年報刊印日止，從業員工資料

115 年 05 月 01 日

年 度		114 年度	113 年度	當年度截至 115 年 05 月 01 日
員 工 人 數	一 般 職 員	39	40	39
	工 務 人 員	3	3	3
	合 計	42	43	42
平 均 年 齡 (歲)		50.84	47.56	51.17
平 均 服 務 年 資 (年)		17.28	14.34	17.61
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博 士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩 士	14.29%	16.28%	14.29%
	大 專	76.19%	69.77%	76.19%
	高 中	9.52%	13.95%	9.52%
	高 中 以 下	0.00%	0.00%	0.00%

員工學歷分佈比例



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），目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無。
- (二)未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：
加強工地環境管理工作，及美化工地環境。

五、勞資關係：

- (一)本公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與實施情形，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、進修、訓練實施情形
於 81 年 1 月 17 日由高雄市勞工局以(81)高市勞三字第 000494 號函核准成立職工福利委員會；另於 95 年 1 月 20 日與本公司關係企業京成建設股份有限公司、南京建設股份有限公司、金城建設股份有限公司、建誌營造股份有限公司、百鎰營造股份有限公司聯合設立京城集團聯合職工福利委員會，並依內政部頒定之職工福利委會組織章程組織之，職工福利委員會組織章程規定有關福利主要事項如下：
(1)本公司按月由營業額提撥千分之 1.0，另由員工薪俸中提列千分之五，作為福利基金。
(2)福利金支用項目包括年節慰勞、員工旅遊、婚喪喜慶、生育補助、教育訓練、急難救助、文康活動及社團活動支出等。
(3)每年由福利委員會擬定年度活動計劃，並確實施行。
(4)完善休假制度。
(5)員工分紅辦法及員工入股辦法。
 2. 退休制度
本公司於人事管理規章訂定退休辦法，並經高雄市勞工局核備在案，且按月提撥退休專戶儲存，以期提供員工最大之保障。本公司之勞資關係一向和諧融洽，並無因勞資糾紛而遭受損失之情事。
 3. 勞資間之協議情形
本公司勞資關係一向和諧融洽，無勞資糾紛，故無勞資協議之情形。
 4. 各項員工權益維護措施情形
本公司由職工福利委員會擔任員工權益之申訴管道，由員工提出申訴後交由職工福利委員會開會審理，目前運作情形良好。
- (二)最近年度公司及截至年報刊印日止因勞資糾紛所遭受之損失：無。
- (三)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施
本公司現有職員計 42 人，勞資間關係和諧，並無發生勞資糾紛。

六、資通安全管理：

(一)敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等：

1. 資通安全風險管理架構

- (1)本公司由公司治理部協理擔任資訊安全主管、資訊室主任擔任資安人員。
- (2)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。

2. 資通安全政策

- (1)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。
- (2)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。

3. 具體管理方案

- (1)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。
- (2)委外廠商須簽定保密協議，以確保使用本公司的提供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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)要求同仁帳號、密碼與權限應善盡保管與使用責任。
- (6)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。
- (7)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。

4. 投入資通安全管理之資源

- (1)目前已投入人力有 1 員。
- (2)定期訂定資安計畫並執行內部稽核。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

目前本公司尚無發生因重大資通安全事件所遭受之損失。

七、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
高雄市前金區京梧桐大樓工程	建誌營造股份有限公司	111. 08. 25 簽約	工程總價： 1,405,500 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
台南市漁光段 880 等地號大樓工程	百鉉營造股份有限公司	112. 09. 30 簽約	工程總價： 1,377,360 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市鼓山區龍中段 191 地號大樓工程	百鉉營造股份有限公司	112. 09. 30 簽約	工程總價： 1,072,320 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市苓雅區福河段 698-1 地號大樓結構工程	百鉉營造股份有限公司	112. 09. 30 簽約	工程總價： 2,006,214 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市苓雅區福河段 698-1 地號大樓裝修工程	建誌營造股份有限公司	112. 09. 30 簽約	工程總價： 2,486,986 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市左營區新庄 12 小段 1175 地號大樓工程	建誌營造股份有限公司	114. 07. 21 簽約	工程總價： 358,720 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市橋頭區仕興段 924 地號大樓工程	百鉉營造股份有限公司	114. 07. 25 簽約	工程總價： 446,240 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年
高雄市橋頭區仕興段 932 地號大樓工程	百鉉營造股份有限公司	114. 07. 25 簽約	工程總價： 941,280 仟元	履約保證票 10% 保固期限五年

註：以上契約截至年報刊印日止，仍有效存續或於最近年度到期。

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 評估

一、財務狀況：

財務狀況之檢討與分析表

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	114年度	113年度	差異	
			金額	%
流動資產	39,056,675	40,259,894	-1,203,219	-2.99%
透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非 流動	0	82	-82	-100.00%
採用權益法之投資	15,226	15,872	-646	-4.07%
不動產、廠房及設備	492,355	543,699	-51,344	-9.44%
使用權資產淨額	75,528	65,260	10,268	15.73%
無形資產	147,226	151,716	-4,490	-2.96%
其他資產	112,995	78,573	34,422	43.81%
資產總額	39,900,005	41,115,096	-1,215,091	-2.96%
流動負債	14,280,257	9,555,602	4,724,655	49.44%
非流動負債	4,593,303	10,998,601	-6,405,298	-58.24%
負債總額	18,873,560	20,554,203	-1,680,643	-8.18%
股本	3,659,835	3,694,196	-34,361	-0.93%
資本公積	34,228	8,082	26,146	323.51%
保留盈餘	17,332,382	16,858,615	473,767	2.81%
權益總額	21,026,445	20,560,893	465,552	2.26%

分析說明：(變動率大於 20%，且變動金額大於新台幣五千萬)

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動項目之主要原因及其影響及未來因應計劃：

(1) 114 年度流動負債較 113 年度增加 4,724,655 仟元(+49.44%)，主要係因 114 年度轉入將到期長期負債所致。

(2) 114 年度非流動負債較 113 年度減少 6,405,298 仟元(-58.24%)，主要係因 114 年度償還及轉出長期借款所致。

因應計劃：以上為正常營運所產生之變化，並無需採取任何因應計劃。

二、財務績效：

財務績效之檢討與分析表

財務績效比較分析表

單位：仟元

項目 \ 年度	114年度	113年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額	3,675,047	9,283,423	-5,608,376	-60.41%
減：銷貨退回及折讓	0	0	0	—
營業收入淨額	3,675,047	9,283,423	-5,608,376	-60.41%
營業成本	1,995,930	5,105,455	-3,109,525	-60.91%
營業毛利	1,679,117	4,177,968	-2,498,851	-59.81%
營業費用	520,962	717,313	-196,351	-27.37%
營業利益	1,158,155	3,460,655	-2,302,500	-66.53%
營業外收入及支出	(357,014)	(319,823)	-37,191	11.63%
繼續營業部門稅前淨利	801,141	3,140,832	-2,339,691	-74.49%
所得稅費用	172,463	309,139	-136,676	-44.21%
繼續營業部門稅後淨利	628,678	2,831,693	(2,203,015)	-77.80%
其他綜合損益	629	1,185	-556	-46.92%
本期綜合損益總額	629,307	2,832,878	(2,203,571)	-77.79%

分析說明：(變動率大於 20%，且變動金額大於新台幣五千萬)

1. 最近二年度增減比例變動分析說明：

- (1) 114 年營業收入淨額較 113 年減少 5,608,376 仟元(-60.41%)，主要係因 114 年度房地產市場受央行對房地產信用管制，房地產市場融資受影響，致使 114 年營業收入比較 113 年大幅減少。
- (2) 114 年營業成本、毛利較 113 年減少，原因與第(1)項同。
- (3) 114 年營業費用較 113 年減少 196,351 仟元(-27.37%)，主要原因為營業收入減少同步變動減少。
- (4) 114 年營業利益較 113 年減少 2,302,500 仟元(-66.53%)，原因與第(1)項同。
- (5) 114 年稅前及稅後淨利比較 113 年減少原因均與第(1)項相同。

2. 預期銷售數量及其依據：本公司 115 年並未編制財務預測，請參閱第 2 頁。

3. 對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：對公司未來財務業務並無影響。

三、現金流量：

現金流量之檢討與分析表

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期 初 現金餘額	全年來自營業 活動淨現金流 量	全年現金流 量	現金剩餘(不 足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
\$3,000,245	\$98,898	(\$1,829,449)	\$1,170,796	(\$512,474)	(1,415,873)
一、本年度現金流量變動情形分析： 1. 營業活動：因 114 年度銷售狀況不佳，全年營業活動之淨現金流入比去年大幅減少，為新台幣 98,898 仟元。 2. 投資活動：114 年度投資活動因取得金融資產，致使投資活動現金流出 512,474 仟元。 3. 融資活動：因 114 年度有償還借款，致使全年融資活動現金流出 1,415,873 仟元。 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： 本公司預計於未來一年營業收入預計減少，來自營業活動淨現金流入量仍少。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：最近年度無重大資本支出。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：最近年度並無轉投資個案金額超過實收資本額百分之五情形，因此不作分析。

六、風險事項分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 最近年度利率水平沒有太大變化。

2. 本公司為內需產業，最近匯率大幅波動對本公司之影響不大。

(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：本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易之情形。因共同起造關係而對三地開發地產股份有限公司背書保證，目前該融資及背書保證關係仍正常維持。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司無未來研發計畫及預計投入之研發費用。

- (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：目前國內房地產市場處於央行祭出第七波的選擇性信用管制影響下，交易仍不活絡，仍然要對未來房地產有可能之變化有所準備。
- (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：無。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司無此情形。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：雖本公司進貨集中於二家營造公司，分別為建誌營造及百鎰營造，惟該二家營造公司均為本公司之關係企業，為本公司可控制之公司，目前運作良好，並無進貨過於集中之風險。本公司並無銷貨集中之現象。
- (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：本公司無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響及風險及因應措施：本公司無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件：
1. 本公司於「高雄市橋頭區仕興段 932 地號」興建工程，因鄰地「高雄市橋頭區仕興段 935-1 地號」土地所有權人擔心本建案興建後，將導致其袋地與公路無適宜聯絡，無法為通常使用，故於 113 年 11 月 20 日提起確認袋地通行權存在等訴訟，該案(案號 114 年度橋簡字第 97 號)目前由臺灣橋頭地方法院審理中，結果尚待法院審理。
- (十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

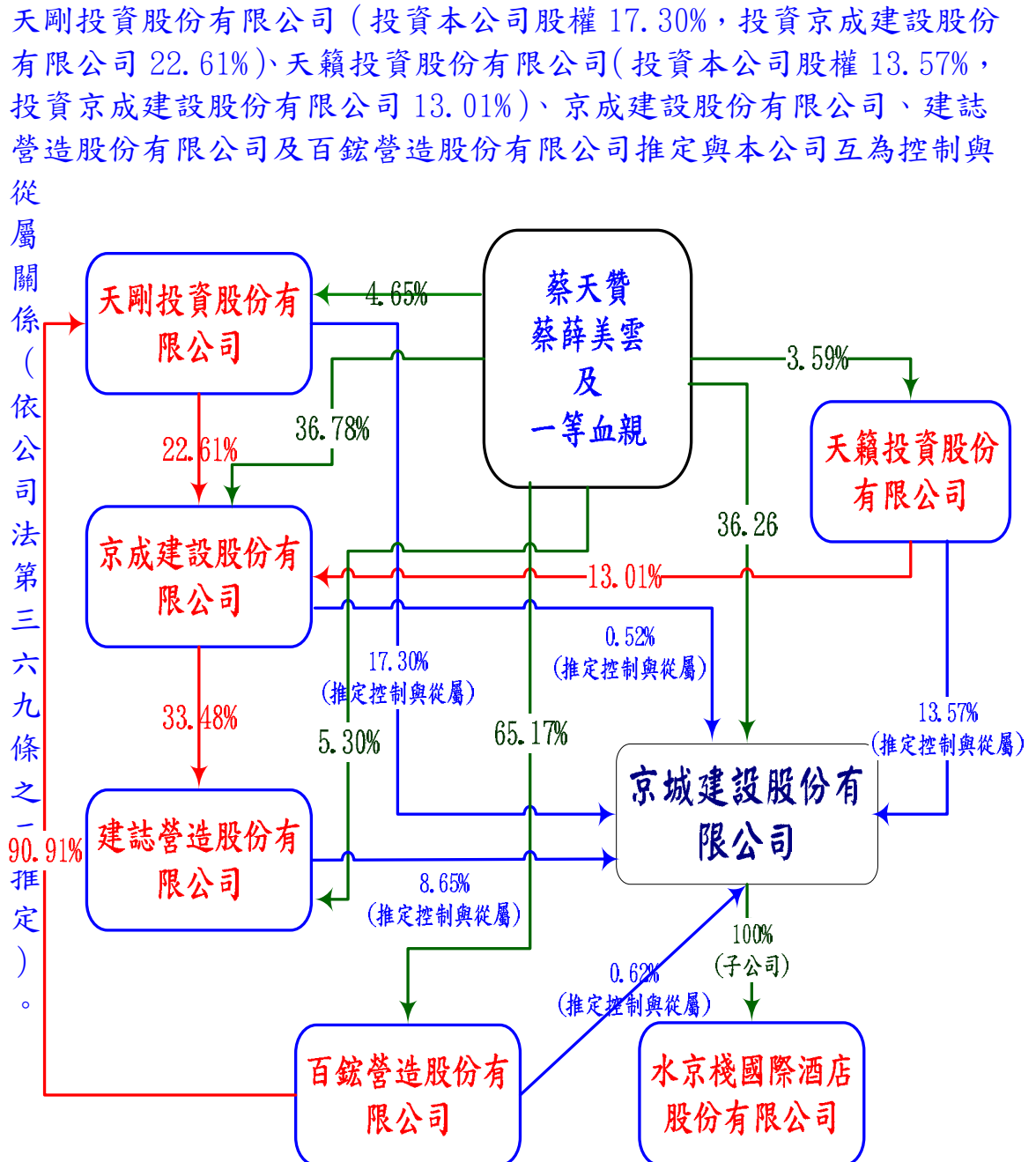
陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書：

1. 關係企業概況：

(1)關係企業組織圖：



(2) 各關係企業基本資料：

115 年 5 月 1 日；單位：新台幣 仟元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
天剛投資股份有限公司	87/09/02	高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓	220,000	H201010 一般投資業
天籟投資股份有限公司	87/08/26	高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓	323,200	H201010 一般投資業
京成建設股份有限公司	81/05/28	高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓	201,000	H701010 住宅及大樓開發 租售業
建誌營造股份有限公司	70/12/24	高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓	330,000	土木、建築工程之承包
百鉞營造股份有限公司	82/03/12	高雄市左營區博愛二路 150 號 12 樓	201,000	土木、建築工程之承包
水京棧國際酒店股份有限公司	104/04/16	高雄市鼓山區明華路 366 號	520,000	旅館、餐館業

(3) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：

115 年 5 月 1 日；單位：新台幣仟元；股；%

推 定 原 因	名 稱 或 姓 名	持 有 股 份		設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 項 目
		股 份	持 股 比 例				
依公司法第 三六九條之 三推定	天剛投資 股份有限 公司	63,328,801	17.30%	87/09/02	高雄市左營區 博愛二路 150 號 12 樓	220,000	H201010 一 般投資業
依公司法第 三六九條之 三推定	天籟投資 股份有限 公司	49,652,072	13.57%	87/08/26	高雄市左營區 博愛二路 150 號 12 樓	323,200	H201010 一 般投資業
依公司法第 三六九條之 三推定	蔡天贊	85,577,838	23.38%	—	—	—	—
依公司法第 三六九條之 三推定	蔡薛美雲	20,209,951	5.52%	—	—	—	—

(4) 整體關係企業經營業務涵蓋之行業與往來分工情形：

關 係 企 業 名 稱	業 務 涵 蓋 之 行 業	有 無 業 務 關 聯	往 來 分 工 情 形 說 明
天剛投資股份有限公司	一般投資業	無	—
天籟投資股份有限公司	一般投資業	無	—
京成建設股份有限公司	住宅及大樓開發租售 業	無	與本公司之營業項目相同，惟推案之區域及產 品階層與本公司不同
建誌營造股份有限公司	土木、建築工程之承 包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
百鉞營造股份有限公司	土木、建築工程之承 包	有	主要承包本公司及京成建設之房屋興建工程
水京棧國際酒店股份 有限公司	旅館、餐館業	無	—

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料：

單位：新台幣千元；股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
天剛投資股份有限公司	董事長	蔡薛美雲	380,000	1.73%
	董事	蔡天贊	620,000	2.82%
	董事	陳美惠	0	0.00%
	監察人	蔡曜鴻	0	0.00%
天籟投資股份有限公司	董事長	陳怡穎	10,455,200	32.35%
	董事	邱淳君	0	0.00%
	董事	陳進興	0	0.00%
	監察人	蔡佳玲	155,800	0.48%
京成建設股份有限公司	董事長	新銳投資股份有限公司：代表人蔡天贊	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人蔡曜鴻	4,919,569	24.48%
	董事	新銳投資股份有限公司：代表人陳怡穎	4,919,569	24.48%
	監察人	天籟投資有限公司 代表人：歐慶順	2,615,236	13.01%
建誌營造股份有限公司	董事長	王獻聰	20,200,000	61.21%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	11,050,000	33.48%
	董事	京成建設股份有限公司：代表人李詩雄	11,050,000	33.48%
	監察人	李貞蓉	0	0.00%
百銘營造股份有限公司	董事長	歐慶順	0	0.00%
	董事	王獻聰	0	0.00%
	董事	蔡曜鴻	0	0.00%
	監察人	蔡天贊	6,100,000	30.35%
水京棧國際酒店股份有限公司	董事長	京城建設股份有限公司：代表人蔡薛美雲	52,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人蔡炅廷	52,000,000	100.00%
	董事	京城建設股份有限公司：代表人陳怡穎	52,000,000	100.00%
	監察人	京城建設股份有限公司：代表人蔡佳玲	52,000,000	100.00%

2. 各關係企業營運概況：

資料年度：114 年度

114 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益	本期損益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (元)(稅 後)
天 剛 投 資 (股)公司	220,000	8,621,190	3,375,756	5,245,434	172,361	92,676	52,338	\$2.38
天 籟 投 資 (股)公司	323,200	4,413,526	44,418	4,369,108	5,556	5,440	(39,384)	(\$1.22)
京 成 建 設 (股)公司	201,000	30,014,276	28,866,937	1,147,339	3,237,295	992,403	526,801	\$26.21
建 誌 營 造 (股)公司	330,000	9,979,359	8,883,404	1,095,955	1,814,481	26,323	(46,662)	(\$1.41)
百 鎡 營 造 (股)公司	201,000	10,405,073	4,857,479	5,547,594	1,538,342	36,650	48,551	\$2.42

註：以上財務報表數業經會計師查核。

聲 明 書

本公司一一四年度(自一一四年一月一日至一一四年十二月三十一日止)之關係報告書，係依「關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：京城建設股份有限公司



負責人：蔡天贊



(二)關係報告書：
聲明書：

中
華
民
國
一
一
五
年
三
月
十
二
日

會計師複核意見：



SW

信永中和聯合會計師事務所 | SHINEWING CPAs | T. (886) 7 332 2003 | F. (886) 7 335 3691
80661高雄市中山二路91號21F-2 | 21F/2, 91, Chung Shan 2nd Road, 80661 Kaohsiung, Taiwan | www.swtw.com.tw

函

受文者：京城建設股份有限公司

主旨：為 貴公司管理當局對民國一一四年度關係報告書所出具之聲明在重大性方面是否合理表示意見。

說明：貴公司民國一一四年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製，且所揭露資訊與民國一一三年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國一一四年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大性方面尚屬合理。

信永中和聯合會計師事務所

會計師：莊淑媛



會計師：卓傳陣



中 華 民 國 一 一 五 年 三 月 十 二 日

1. 從屬公司與控制公司之關係概況：

單位：股

115 年 05 月 01 日

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
京城建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	—	—	—	董事長 董事 董事 董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事	天籟投資： 蔡天贊 天籟投資： 蔡薛美雲 天籟投資： 李詩雄 天籟投資： 陳進興 張明得 吳耀國 蔡忠昌 邱沁渝
天剛投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	63,328,801	17.30%	55,800,000	董事長 董事 董事 監察人	蔡薛美雲 蔡天贊 陳美惠 蔡曜鴻
天籟投資股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	49,652,072	13.57%	32,700,000	董事長 董事 董事 監察人	陳怡穎 邱淳君 陳進興 蔡佳玲
京成建設股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	1,899,268	0.52%	0	董事長 董事 董事 監察人	新銳投資： 蔡天贊 新銳投資： 蔡曜鴻 新銳投資： 陳怡穎 天籟投資： 歐慶順
建誌營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	31,651,513	8.65%	0	董事長 董事 監察人	王獻聰 京成建設： 蔡佳玲 京成建設： 李詩雄 李貞蓉
百鉉營造股份有限公司	依據公司法369條之3推定互為控制與從屬關係公司	2,255,863	0.62%	0	董事長 董事 董事 監察人	歐慶順 王獻聰 蔡曜鴻 蔡天贊
水京棧國際酒店股份有限公司	本公司子公司	0	0.00%	0	董事長 董事 董事 監察人	京城建設： 蔡薛美雲 京城建設： 蔡炅廷 京城建設： 陳怡穎 京城建設： 蔡佳玲

註：從屬公司之控制公司為他公司之從屬公司時，該他公司相關資訊亦應填入；該他公司再為另一公司之從屬公司時亦同，餘類推。

2. 進、銷貨交易情形：

單位：新台幣千元；%

與 控 制 公 司	交 易 情 形			與控制公司間交易條件			一 般 交 易 條 件		差 異 原 因	應 付 帳 款 、 票 據		逾 期	應 收 帳 款			備 註
	金 額	占總進貨 之比例	銷貨毛利	單價(元)	授 信 期 間	單價(元)	授 信 期 間	單價(元)		餘 額	占總應收 (付)帳 款、票據之 比例		額	處 理 方 式	備 抵 金 額	
進(銷)貨																
進貨	204,806	11.76%	—	—	依合約規定	—	—	—	—	應付票據 \$20,015 應付帳款 \$0	9.64% 0.00%	0	—		0	建誌營 造
進貨	702,985	40.37%	—	—	依合約規定	—	—	—	—	應付票據 \$140,033 應付帳款 \$0	67.47% 0%	0	—		0	百鉞營 造

註1：若有預收(付)情形者，於備註欄中敘明原因、契約約定條款、金額及與一般交易型態之差異情形。

註2：表列科目無法適用者，自行調整；因行業特性無表列科目者免填。

3. 財產交易情形：無。

4. 資金融通情形：無。

5. 資產租賃情形：無。

6. 背書保證情形：無。

7. 其他重要交易情形：無。

- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：本公司最近年度及截至年報刊印日止並未辦理私募有價證券。
- 三、其他必要補充說明事項：無。
- 四、最近年度發生及截至年報刊印日止公司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：本公司無此情形。

京城建設股份有限公司



董事長： 邵天奇



 京城建設股份有限公司

高雄市左營區博愛二路150號16樓

16F., No.150, Bo-ai 2nd Rd., Kaohsiung City 813, Taiwan (R.O.C.)

TEL:+886-7-558-6368 FAX:+886-7-557-2111