

2025

京城建設永續報告書

King's Town Construction ESG REPORT



目錄

前言

董事長的話	04
關於本報告書	05
公司介紹	06
利害關係人與議題鑑別流程	07
重大性議題與政策	08
利害關係人溝通頻率與管道	09

1 公司治理

1.1 董事會監督與績效管理	12
1.2 道德行為與誠信經營	15
1.3 風險管理與內控機制	16
1.4 營運績效	18
1.5 法令遵循	19

2 安心的建築工藝

2.1 建築的核心工藝理念	21
2.2 零妥協的營建標準	22
2.3 精實的工程品質管理	23
2.4 產品安全相關理念與策略	25
2.5 建築技術的深度與廣度	26
2.6 負責任的永續供應商管理	30

3 踏實的土地開發

3.1 土地選擇與生物多樣性	36
3.2 管理機制與開發管理	37
3.3 土地開發與生態評估	38
3.4 實踐都市更新，注入再生能量	39

4 貼心的客戶服務

4.1 妥善的客戶服務	41
4.2 資訊安全管理	42
4.3 保障客戶隱私	44

5 共融的多元職場

5.1 人權保障與職場多元共融	47
5.2 人才招聘與發展	49
5.3 薪酬與員工福利	52
5.4 打造零工傷職場環境	53
5.5 健康促進與管理	54

6 環境永續

6.1 氣候變遷與能源管理	56
6.2 廢棄物管理	58
6.3 水資源管理	58

7 社會共榮

7.1 教育支援與醫療健康關懷	60
7.2 就業支持與多元社會共融	60
7.3 經濟與社會融合	61
7.4 企業社會責任推動	61

8 附錄

8.1 GRI 準則索引表	64
8.2 氣候相關財務揭露 (TCFD) 索引表	69
8.3 永續會計準則委員會 (SASB) 索引表	70

前言

董事長的話
關於本報告書
公司介紹
利害關係人與議題鑑別流程
重大性議題與政策
利害關係人溝通頻率與管道



董事長的話

在京城建設的企業永續發展理念中，我們始終堅信，健全的公司治理、利害關係人的均衡共榮、環境保護，以及對社會的責任承擔，是企業邁向長遠穩健經營與創造共享價值的核心基石。



多年來，京城建設始終秉持透明、公正且負責任的治理精神，嚴格遵循國內外相關法規與產業規範，持續強化企業治理架構、風險管理與決策效率。我們深信，良好的治理不僅是企業永續發展的重要基礎，更是建立市場信任與企業韌性的關鍵。透過完善的制度與跨部門協作機制，我們持續提升資訊透明度與營運品質，讓企業策略與組織文化得以穩健一致地向前推進。

對京城建設而言，利害關係人的信任，是企業持續成長最珍貴的資產。我們不僅重視股東權益，也關注員工的成長與幸福、客戶的居住安全與服務品質、供應商的夥伴關係、社區的共融互動，以及環境永續的責任實踐。我們深信，唯有兼顧並回應各方需求與期待，企業才能真正實現永續經營的價值。

在環境永續方面，京城建設持續以「綠色建築」與「永續發展」作為企業核心方向，積極導入節能減碳技術、智慧建築管理系統與環境友善建材，並於規劃設計階段即納入低碳與永續思維，致力打造兼具機能、美學與環境價值的建築作品。我們相信，每一座建築不只是城市風景的一部分，更應成為改善生活品質、實踐環境共好的永續載體。

在社會責任方面，我們深知企業的成長應與社會共榮並回饋在地。除了在建設開發過程中帶動地方經濟與就業機會外，京城建設亦長期投入教育支持、弱勢關懷、文化保存與社區參與等公益行動，透過實際投入與志工服務，回應社會的信任與期待，並將公益精神深植於企業文化之中。

展望未來，京城建設將持續以實際行動落實企業永續策略，積極接軌國際永續趨勢與最佳實務，在經濟、環境與社會之間取得更高層次的平衡與價值創造。我們也將持續透過《企業永續報告書》，與各界分享京城建設在永續道路上的理念、成果與承諾。

京城建設始終秉持「與城市共生、與社會共榮、與環境共好」的信念，持續為下一個世代打造更美好的未來。

關於本報告書

撰寫依循

京城建設股份有限公司（以下簡稱「京城建設」、「本公司」或「我們」）榮幸呈上企業永續報告書。本報告書係依循全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative, GRI）於2021年發布之GRI永續性報導準則（GRI Standards 2021）作為主要揭露架構，並呼應永續會計準則（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）、氣候相關財務揭露框架（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD），以及主管機關「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」等相關規範進行編撰。

本公司期望透過本報告書，系統性揭露京城建設於經濟、環境、社會及治理面向之永續管理作為與執行成果，使利害關係人能夠更完整了解本公司在公司治理、誠信經營、建築品質、環境管理、職場安全、供應鏈管理及社會共融等面向的努力與進展。

報告書範疇與查證

本報告書揭露內容主要涵蓋京城建設2025年1月1日至2025年12月31日期間於經濟、環境、社會及治理面向之執行情形。報告書揭露範疇原則上以京城建設臺灣營運據點為主，並視議題性質涵蓋部分在建及完工建案之環境與社會面資訊。

若特定指標之揭露邊界與上述範疇不同，將於各相關章節中加以註明。本報告書所揭露之統計資料，主要來自京城建設內部管理系統、相關權責單位彙整資料及自行調查結果，並依循國際通用指標進行呈現。

若資料涉及估算、假設或統計邊界限制，將於相關章節或數據註解中說明，以確保資訊揭露之透明性與可理解性。財務相關數據係依據經會計師查核簽證後之公開財務資訊揭露，並以新臺幣為主要計算單位。非財務資訊則由各權責單位彙整後，經內部審核程序確認其合理性與一致性，以提升報告書資料品質與可信度。

本報告書財務資訊已經第三方查證。為確保報告內容之正確性與完整性，本公司由永續發展委員會統籌報告書編製作業，並定期彙整各項永續管理資訊。報告書定稿內容經審核後，提報董事會核定。

報告書重編資訊

2025年度本公司營運架構與報告揭露範疇相較前一年度無重大變動／如有變動待確認。若報告期間內有新增、調整或排除之組織範疇，將於相關章節中另行說明。

本報告書除遵循GRI準則之重大性分析與揭露原則外，亦持續精進永續資訊之蒐集、彙整與審核流程，強化跨部門資料整合與內部管理機制，以逐年提升永續資訊揭露之完整性、準確性與可比較性。

若本報告書涉及前期資料重編或修正，將於相關章節或註解中說明重編原因、影響範圍及修正內容。

報告書聯絡資訊

若各位利害關係人對本報告書內容或京城建設永續發展相關作為有任何建議，歡迎與本公司聯繫。您的意見將作為本公司持續精進永續管理與資訊揭露品質的重要參考。

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/

上一發行版本：2025年08月發行

現行發行版本：2026年08月發行



公司介紹

京城建設成立於1982年，深耕高雄並放眼全台，以穩健務實的經營理念與卓越建築品質，持續推動城市美學與居住價值的提升。多年來，京城建設秉持「美學建築、主題建築、綠建築、智慧建築」四大核心理念，致力打造兼具人文、美學與永續價值的建築作品，期望透過建築改善城市風景，創造更美好的生活環境。面對永續發展趨勢，京城建設持續深化 ESG 行動，重視公司治理、環境保護與社會共榮，積極導入綠色建築思維、節能減碳技術及環境友善建材，並持續強化客戶服務、供應鏈管理與職場安全，落實企業社會責任。京城建設相信，建築不僅是空間的塑造，更是對城市、環境與下一代的承諾，未來也將持續以創新、誠信與永續精神，打造與城市共好的理想生活。

公司名稱	京城建設股份有限公司
股票代號	2524
市場別	上市
成立日期	1985年9月13日
上市日期	1994年10月18日
實收資本額	新台幣3,659,835,450元
公司地址	高雄市左營區博愛二路150號16樓

參與公協會等組織

為強化與產業間之連結、掌握政策趨勢並促進永續發展之交流合作，本公司積極參與不動產開發與建築產業相關公協會，並於報告期間內擔任地方不動產開發商業同業公會之一般會員。

透過參與產業組織活動、會務推動與議題交流，本公司得以及時掌握市場動態、法規政策與產業發展趨勢，並與產官學界及同業夥伴建立良好溝通管道。本公司亦將持續透過公協會平台參與產業對話、政策倡議與永續議題交流，與各界共同推動不動產開發產業朝向誠信治理、品質提升、環境友善與永續共好方向發展。

以下為本公司所參與之產業公協會及會員資格概述：

參與組織名稱	身分
高雄市不動產建築開發商業同業公會	會員
台南市不動產建築開發商業同業公會	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



利害關係人與議題鑑別流程

本流程依循國際永續發展報告準則，系統性地識別組織最具實質影響力的議題，確保 ESG 資訊揭露聚焦於重大的經濟、環境與社會衝擊，藉此提升報告可信度與利害關係人溝通效能。

STEP 1

了解組織脈絡

遵循永續相關行業準則，審視組織營運活動與商業關係，鑑別利害關係人，全面掌握組織情況及相關環境與社會衝擊範疇。

STEP 2

鑑別實際及潛在衝擊

根據組織脈絡與商業關係，辨識對經濟、環境和社會的實際與潛在衝擊，篩選出與永續發展相關的 22 項關注主題。

STEP 3

評估衝擊的顯著程度

透過外部經濟環境衝擊度問卷（利害關係人）及內部營運衝擊度問卷進行重大性分析，量化各議題影響程度。

STEP 4

排定優先報導順序

就已鑑別議題依衝擊度進行排序，依永續相關行業準則驗證顯著性，最終篩選建築品質與安全、品牌價值與行銷溝通、綠色與節能建築、公司營運績效、公司治理等，共 5 項重大議題納入報告揭露。



重大性議題與政策

重大議題	政策與承諾	關鍵績效指標	2025 年度成效說明
建築品質與安全	京城建設將建築品質與安全視為產品責任之核心，從建材選用、結構設計、施工管理、品質查核至交屋售後服務，皆建立嚴謹管理流程。透過三級品管制度、施工標準作業程序、建材檢驗及現場稽核，確保建案符合設計要求、法令規範與客戶期待。	- 落實三級品管制度 - 關鍵建材檢驗合格率 - 施工品質查核次數 - 重大產品安全事件件數 - 重大品質爭議或訴訟事件件數 - 客戶修繕案件結案率	2025 年度持續依三級品管制度及施工標準作業程序執行工程品質管理，針對材料進場、施工查驗、現場督導及缺失改善進行控管。年度重大產品安全事件為【0】件，重大品質爭議或訴訟事件為【0】件。
品牌價值與行銷溝通	京城建設重視品牌信任、資訊透明與客戶權益保障，於建案銷售、廣告文宣、契約簽署及客戶服務過程中，遵循相關法令及誠信原則，確保產品資訊、建材設備、坪數計算、付款條件與權利義務揭露清楚，避免不實或誤導性行銷。	- 銷售資訊與契約揭露法規符合率 - 重大行銷溝通違規事件件數 - 客戶申訴案件數 - 客戶滿意度調查執行情形 - 客戶服務案件處理完成率	2025 年度持續依主管機關規範辦理產品資訊揭露與契約管理，強化銷售文件、建案資訊及客戶溝通內容之正確性與一致性。年度重大行銷溝通違規事件為【0】件，重大客戶申訴案件為【0】件。
綠色與節能建築	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。	- 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 - 綠建築認證取得件數 - 節能設備與綠建材導入情形 - 再生能源設施設置情形	2025 年度依綠建築工法完成建設累計共【5】案。公司持續將節能設計、綠建材、雨水回收、太陽能板、LOW-E 玻璃、隔熱設計及電動車充電設備等概念納入建案規劃，逐步提升住宅產品之環境效益與居住品質。
公司營運績效	京城建設致力於穩健經營與長期價值創造，透過審慎土地開發、成本控管、工程品質管理、風險管理及財務紀律，提升營運效率與獲利能力，並兼顧股東權益、客戶信任及企業永續發展。	- 營業收入 - 稅後淨利 - 每股盈餘 - 資產報酬率／股東權益報酬率 - 建案開發與銷售執行情形 - 重大營運風險事件件數	2025 年度公司持續推動建案開發、銷售管理與成本控管，維持營運穩定。相關財務績效將依經會計師查核簽證後之公開財務資訊揭露。2025 年度每股盈餘為【1.71】元。
公司治理	提升經營效能，增長獲利，建置完善公司治理架構，強化公司之績效與責任，確保利害關係人權益。	- 達成公司治理評鑑61%至80% - 展現董事會職能，精進公司治理 - 董事會召開次數 - 獨立董事占比 - 女性董事占比 - 董事出席率	2025 年公司治理評鑑級距達81%至100%。2025 年度董事會召開【10】次，持續透過董事會監督公司營運策略、風險管理、法令遵循及永續發展執行情形，強化治理效能與資訊透明。

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	2025 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 - 不定期教育訓練 - 職工福利委員會會議召開 4 次 (含通訊群組會議)	- 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)
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 (2 次 / 月) - 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 (2 次 / 月) - 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)
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 (1 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)

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	2025 年度溝通實績
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1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 6.3 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)
社區／非營利組織	倫理與道德 公司治理	1.2 道德行為與誠信經營 CH7 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) - 輔導社區成立區權會 (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113年瞬間-穿越繪畫與攝影之旅 - 輔導區權會成立計1案 - 發行2024 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) - 輔導社區成立區權會 (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	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 6.3 水資源管理	- 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

穩健治理

奠定永續經營的信任基礎

誠信・透明・負責任

- 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



1.1 董事會監督與績效管理

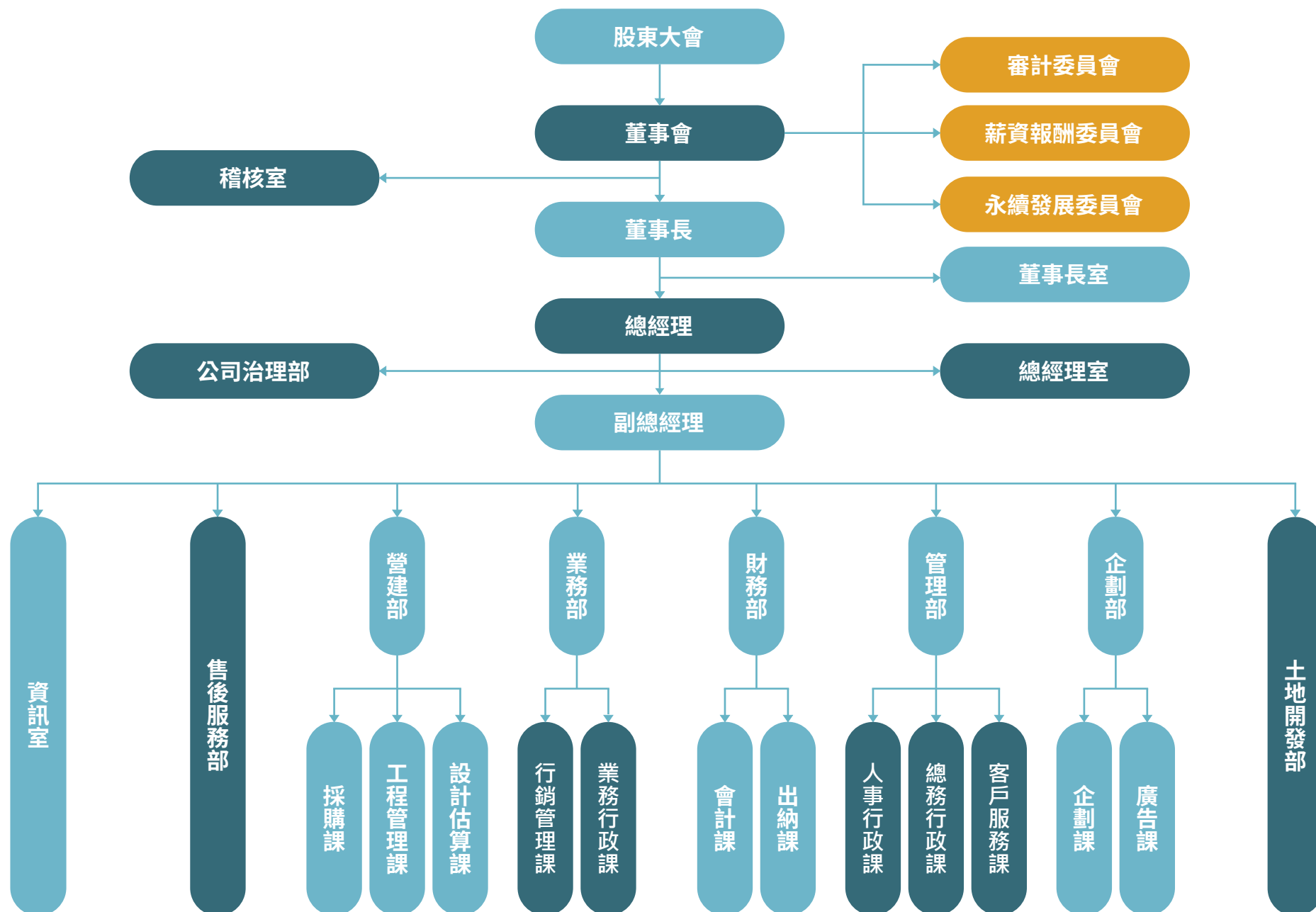
董事會為京城建設最高治理與經營監督單位，負責公司重大經營決策、風險管理、策略方向及永續發展推動之監督。為持續強化公司治理品質、董事成員多元性及治理接班規劃，本公司於2023年完成第14屆董事會改選，透過專業背景、產業經驗及治理能力之整合，提升董事會面對市場變動、產業挑戰與組織衝擊時之決策韌性與應變能力。

京城建設董事會成員之提名與遴選，係依循「公司章程」、「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」等相關規範辦理，並採候選人提名制度，以確保董事選任程序之公平性、透明性與合規性。董事會成員除具備經營管理、領導決策及產業專業知識外，亦涵蓋財務會計、企業管理、人力資源管理、行銷管理、營建工程、建築設計及資產開發等多元專業領域，能從不同面向提供公司經營發展與風險控管之建議。

2025年，本公司董事會共設置8名董事，其中包含4名獨立董事，獨立董事占比為50.00%，有助於提升董事會監督功能與決策獨立性。第14屆董事會之選任日為2023年6月28日，獨立董事任期皆為3年。董事國籍皆為中華民國，其中女性董事共2名，女性董事占比為25.00%。考量營建產業女性從業比率相對偏低，本公司仍持續重視董事會性別多元與不同專業觀點之參與，期望透過多元組成強化董事會整體治理效能。

董事會運作方面，2025年度董事會共召開【10】次會議，董事平均出席率為【87.5】%。本公司透過定期董事會會議，檢視營運績效、財務狀況、風險管理、法令遵循及永續發展推動情形，並督導經營團隊落實各項決議事項，以確保公司經營策略與公司治理目標一致，進一步維護股東及各利害關係人之權益。





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4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。 2025年共召開10次會議，平均實際出席率為92.86%。
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4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。2025年薪資報酬委員會共開會2次，出席率達87.50%。
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

2025年度之董事會績效評估已依據本公司內部辦法完成自評，並於2025年年報呈現自評結果，整體董事會結果為「優」，顯示董事會及其成員整體運作良好，無重大缺失，各面向表現均達到預期標準，董事會決策效率與治理職能穩定運行。

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。



1.2 道德行為與誠信經營

京城建設秉持誠信、公平、透明之經營原則，將誠信經營視為公司治理與永續發展的重要基礎。對本公司而言，誠信不僅是管理政策，更是維護利害關係人信任、保障客戶權益及穩健經營的核心價值。

為落實誠信經營，本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，作為董事、經理人及全體員工執行業務時之行為準則，明確要求於商業往來、職務執行及利害關係互動過程中，遵循誠信、透明與公平原則，避免不當利益輸送、利益衝突或違反法令規範之行為。相關誠信經營政策經董事會支持並通過執行，亦公開揭露於公司官方網站，以展現本公司對治理透明與誠信承諾之重視。

針對潛在利益衝突，本公司建立明確管理機制。當董事對會議議案具有自身利害關係，且可能影響公司利益時，應於董事會中主動說明利害關係之重要內容，並依法迴避討論及表決；相關利益迴避情形亦依規定於公司年報中揭露，以維護董事會決策之公正性與獨立性。

此外，本公司設有申訴與檢舉管道，供員工、客戶、供應商及其他利害關係人提出意見、申訴或檢舉。京城建設承諾對檢舉人身分及檢舉內容予以保密，並依相關程序進行受理、調查與處理，以確保檢舉制度具備有效性與公信力。

建築開發產業涉及土地開發、建築規劃、銷售交易、客戶權益與售後服務等多重環節，與消費者權益及社會大眾居住安全密切相關。因此，誠信經營不僅是公司治理要求，更是建築產業建立市場信任與長期品牌價值的重要基礎。京城建設將持續透過制度建置、教育宣導、風險控管與申訴檢舉機制，深化誠信經營文化，確保公司營運行為符合法令規範與商業倫理，並與各利害關係人建立長期穩固的信任關係。

2025 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，公司不定期辦理誠信經營及公司治理議題相關教育訓練及宣導活動，邀請全員參與。

誠信經營管理狀況皆經董事會確認，本年度檢舉、不合法或不道德行為及因違反貪腐、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。



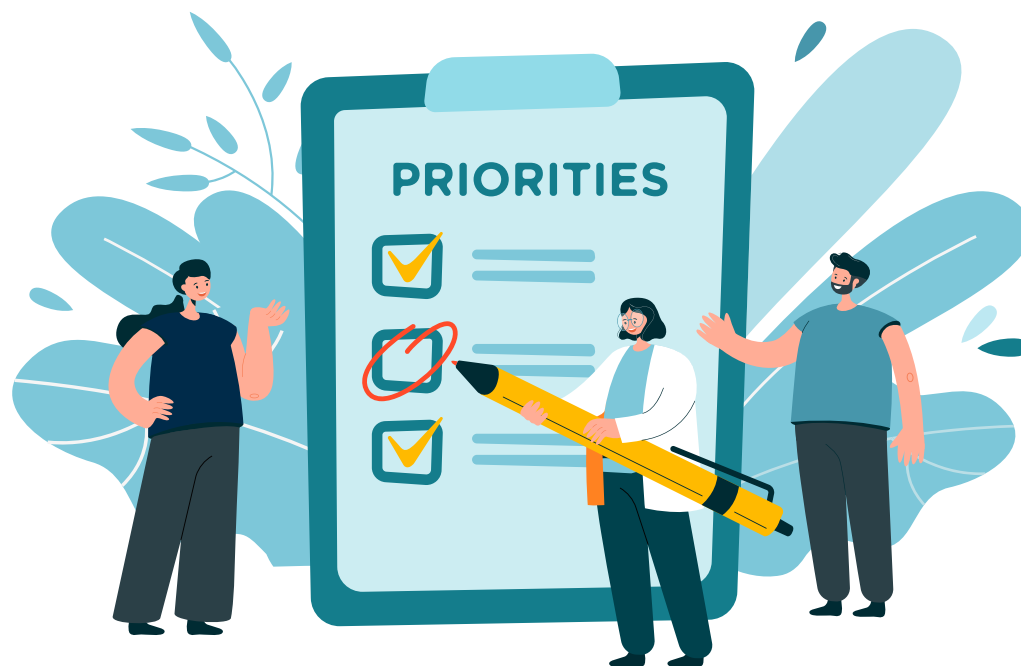
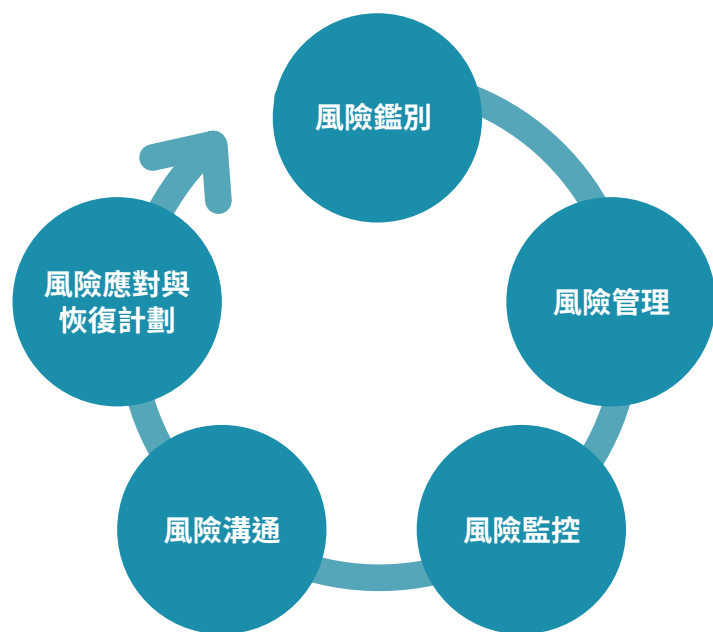
1.3 風險管理與內控機制

京城建設深知，穩健的風險管理與內部控制制度，是公司維持營運韌性、保障股東權益及落實公司治理的重要基礎。面對不動產開發產業可能涉及之市場景氣變動、土地開發風險、工程品質、法令遵循、氣候變遷、職業安全與財務資金管理等議題，本公司持續透過制度化之內部控制與風險管理程序，強化對既有風險之掌握，並提升對潛在風險之預警與應變能力。本公司依據金融監督管理委員會訂定之「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，設計並執行內部控制制度。該制度由經理部門依公司營運特性與風險情境進行規劃，經董事會審議通過後，由各層級單位落實執行，藉此確保公司在追求營運效率與經營績效的同時，能遵循相關法令規範，並維持財務報導之可靠性及營運活動之有效性。京城建設透過內部控制制度與風險管理架構之持續運作，強化公司對營運風險、財務風險、法遵風險及環境與社會風險之管理能力。本公司亦將風險管理視為長期經營的重要工作，透過定期檢視、稽核追蹤與改善機制，確保各項控制措施能隨公司營運規模、外部環境與法規要求之變化持續精進，以維護公司、股東及各利害關係人之長期利益。

內部控制方法與執行

為確保內部控制制度之有效運作，本公司設置內部稽核單位，並直接隸屬於董事會，以維持稽核職能之獨立性與客觀性。稽核室配置專任稽核主管及稽核人員，負責檢查及評估公司內部控制制度之設計與執行情形，並與審計委員會保持密切溝通，以協助董事會監督公司治理、風險管理及內控執行成效。本公司稽核室每年依據董事會核准之年度稽核計畫執行各項稽核作業，稽核範圍涵蓋營運流程、財務管理、法令遵循、資訊安全、資產管理及其他重大風險領域。透過定期與專案稽核，稽核室得以及時辨識內部控制制度可能存在之缺失、異常或改善空間，並提出改善建議，要求相關單位於期限內完成改善。針對稽核發現事項，本公司建立追蹤與回報機制，透過定期追蹤報告掌握改善措施之執行情形，確保各項缺失能獲得妥善處理。稽核結果及改善進度亦依規定向董事會及審計委員會報告，以強化公司內部治理透明度及監督效能。

風險管理的策略與框架



1. 風險鑑別

本公司透過定期風險評估與各部門營運檢視，辨識可能影響公司財務、營運、法遵及永續發展之內外部風險。風險來源包括市場景氣變動、利率與資金成本變化、土地與建材價格波動、工程進度與品質管理、環境與氣候挑戰、政策法規變動、職業安全及利害關係人期待等。

2. 風險評估與管理

針對已辨識之風險，本公司依其發生可能性與影響程度進行評估，並依風險屬性採取相應管理策略，包括風險避免、風險降低、風險移轉及風險承擔等方式。對於影響程度較高或可能對公司營運造成重大衝擊之風險，本公司將採取更嚴謹之控制措施與管理程序，以確保風險維持於可接受範圍內。

3. 風險監控

本公司建立持續性風險監控機制，透過內部稽核、營運會議、財務管理、法遵檢視及各權責單位定期回報，追蹤主要風險之變化情形與管理成效。面對外部環境及法規要求之變動，本公司亦持續掌握產業趨勢與利害關係人關切議題，適時調整風險管理策略，確保公司營運符合相關規範及市場期待。

4. 風險溝通

為提升風險管理之落實程度，本公司透過內部報告與跨部門溝通機制，確保管理階層及董事會能即時掌握重大風險狀態與因應措施。公司亦重視風險管理觀念之內部傳達，透過相關會議、教育訓練與制度宣導，使員工了解自身職責範圍內可能面臨之風險，並依公司規範落實各項控制措施。

5. 風險應對與營運持續

為強化營運韌性，本公司針對可能影響營運穩定之重大事件，建立應變與恢復機制。面對自然災害、重大工程異常、資訊系統中斷、法規變動或其他突發事件時，公司將依事件性質啟動相應應變程序，協調相關單位即時處理，降低對營運、客戶權益及公司聲譽之影響，並確保業務能儘速恢復正常運作。

風險管理流程

風險管理為本公司內部控制制度之核心。本公司透過系統化流程，持續辨識、評估、管理、監控及溝通各類風險，並視風險影響程度採取相應之管理措施，以降低風險對公司營運與利害關係人權益之衝擊。

管理流程	管理重點
風險鑑別	辨識市場、財務、營運、法遵、環境、職安及利害關係人相關風險
風險評估與管理	依發生可能性與影響程度評估風險，採取避免、降低、移轉或承擔策略
風險監控	透過內部稽核、營運會議及權責單位回報，追蹤風險變化與管理成效
風險溝通	向管理階層與董事會回報重大風險，並強化員工風險意識與內部溝通
風險應對與營運持續	建立突發事件應變與恢復機制，降低營運中斷與利害關係人衝擊



1.4 營運績效

京城建設秉持穩健經營與永續發展理念，持續透過土地開發整合、施工品質管理、成本控管及新工法與新技術導入，提升整體營運效率與產品競爭力，進而創造穩定且持續成長之經營績效，並展現在營業收入、獲利能力及股東價值之提升。

2025 年度，政府持續實施房地產信用管制，公司營業收入及稅後淨利均較前一年度衰退，而整體房地產市場呈現價格穩定及全球通膨壓力持續影響下，仍具備良好之經營韌性。雖然近年原物料、建材及人工成本持續上升，對營建產業帶來一定挑戰，但高雄地區受惠於重大公共建設與科技產業進駐，區域發展動能持續增強，帶動整體房地產市場穩健發展。

目前高雄市正積極推動完成多項重大建設，包括楠梓產業園區開發、高雄輕軌成圓、捷運黃線建設，以及亞洲新灣區特貿三開發計畫等，持續完善城市交通、商業及生活機能。同時，台灣積體電路製造股份有限公司於高雄推動2 奈米晶圓廠建設，並規劃後續先進製程擴產計畫，預計形成完整半導體產業聚落，進一步帶動高階就業人口移入、區域經濟成長及住宅需求提升，對大高雄地區房地產市場具有長期且深遠之正面效益。

展望未來，京城建設將持續秉持穩健開發、誠信經營及永續發展原則，審慎評估土地資源與市場需求，深化產品品質與服務價值，並積極關注節能減碳、智慧建築及綠色營建等永續議題，致力於創造企業、客戶、股東與社會多方共榮之長期價值。隨著高雄城市建設與產業升級持續推進，公司對未來整體營運表現及獲利能力維持審慎樂觀，預期稅後淨利率與每股盈餘將持續穩健成長。

項目		2021	2022	2023	2024	2025
產生之直接經濟價值	營業收入 (仟元)	6,657,244	3,384,130	2,553,746	9,283,423	3,675,047
	營運成本	3,970,638	1,429,196	1,276,115	5,105,455	1,995,930
分配之經濟價值	員工薪資和福利 *(註1)	177,916	177,956	175,920	204,075	168,820
	支付政府的款項 (仟元) *(註2)	221,759	209,124	150,864	120,114	75,788
	社區投資 *(註3)	114,285	34,446	8,341	150,316	83,459
	支付出資人的款項 *(註4)	-	-	-	-	-
	留存之經濟價值 (產生 - 分配) *(註5)	1,687,409	1,009,674	442,041	2,831,693	628,678

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。
 *2021 年至 2025 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。

2025 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 仟 2 百元，說明如下：

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	2025-01-06	加強現場管理，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。



CH2

安心的建築工藝

以專業工法與品質管理
打造值得信賴的安心建築

建材選用・結構設計・施工管理・品質查驗

- 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 產品安全相關理念與策略
- 2.5 拓展建築技術的深度與廣度
- 2.6 負責任的永續供應商管理



2.1 建築的核心工藝理念

永續建築與環境共生

京城建設始終相信，建築不僅是結構與空間的組合，更是人、土地、自然環境與地域文化之間的連結。每一項建築開發案，皆承載著對土地條件、城市脈絡與生活需求的理解。本公司期望透過審慎的基地評估、建築規劃與設計思維，使建築不只是滿足居住與使用機能，更能回應所在地的地理特性、歷史脈絡與文化環境，創造兼具美感、舒適、安全與永續價值的生活空間。

面對全球氣候變遷、能源轉型與環境保護之挑戰，京城建設持續關注綠建築、節能設計與低碳生活趨勢，並將相關理念逐步融入建築開發與規劃設計之中。本公司透過引進綠能技術、節能設備、資源循環設計及友善環境規劃，期望降低建築使用過程對環境造成的負荷，並提升住戶長期居住品質與生活舒適度。

在建築能源管理方面，本公司於部分建案規劃設置太陽能光電板，將再生能源所產生之電力應用於公共區域用電，以降低公共電力使用與管理成本。同時，在建築外觀、梯廳、停車場及庭園景觀等公共空間照明規劃中，導入高效率且壽命較長之LED燈具，以提升能源使用效率，並創造長期節電效益。

在建築節能設計方面，本公司重視建築外殼、屋頂及開窗設計對室內環境品質之影響。透過屋頂隔熱規劃、外牆深凹窗設計及遮陽配置，可降低陽光直接照射所造成之熱負荷，進而減少空調使用需求，提升室內舒適度並降低能源消耗。此類設計不僅有助於提升建築物使用階段之能源效率，也能回應未來高溫氣候與都市熱島效應所帶來的居住挑戰。

此外，京城建設亦於建築規劃中導入雨水回收系統、垃圾分類冷藏設備及電動車充電設施等設計，促進水資源再利用、廢棄物妥善管理及低碳交通支持。透過這些設施，本公司期望協助住戶在日常生活中實踐節能、減碳與資源循環，讓永續不只是建築設計中的概念，也能成為生活方式的一部分。

2025年依綠建築工法完成建案累計共【5】案，京城建設將持續以環境友善、節能減碳、居住舒適與城市共好作為建築開發的重要方向，透過設計、技術與管理的持續精進，打造與自然環境和諧共生、並能回應未來城市發展需求的永續建築。對本公司而言，每一項建案不僅是空間的完成，更是對城市生活品質與未來世代責任的具體實踐。

榮獲2025年建築園冶獎

高雄建築園冶獎近年已將 ESG（環境、社會及公司治理）核心理念全面納入評選指標，以「零碳永續」、「智慧綠建築」及「環境共榮」為重要評核方向，鼓勵建築開發兼顧環境保護、社會價值與永續治理，表彰兼具低碳節能、生態保育及社區共融精神的優質建築作品與公共工程。

京城建設秉持永續建築理念，持續將綠色設計及環境友善思維融入建築規劃與開發。2025年，「京城天湖」與「第一樂章」雙雙榮獲高雄建築園冶獎肯定，不僅展現京城建設在建築美學與景觀規劃上的卓越成果，更彰顯公司積極實踐 ESG 精神，致力打造兼具居住品質、環境永續價值之優質建築。



2.2 零妥協的營建標準

建築品質與專業管理

為使每一棟建築皆能展現京城建設對品質、專業與責任的堅持，本公司從建案規劃、建材選用、施工管理到完工交付，皆依循嚴謹的標準與流程進行控管。透過前期審慎規劃、施工過程監督及品質檢核機制，確保各項工程環節符合設計要求、法令規範與安全標準，並持續提升建築產品之穩定性與可靠度。

京城建設重視建材品質與施工細節，於建案推動過程中，透過供應商與承攬商管理、工程進度追蹤及現場品質檢查等方式，降低施工風險並提升工程品質。同時，本公司亦持續關注建築產業發展趨勢，導入新技術、新工法與相關資訊，精進設計規劃、施工效率與服務品質，使建案能更貼近當代生活需求與城市發展方向。

在追求建築品質的同時，本公司也將永續經營理念融入開發過程，期望每一項建案不僅能創造企業經濟價值，更能回應住戶對安全、舒適、便利與美好生活的期待。京城建設將持續以專業管理、品質把關與創新精進為核心，打造兼具居住品質、城市價值與長期信任的建築作品，讓住戶在日常生活中感受到京城建設對品質的承諾。

年份	建案名稱	理念介紹
2024	京城新世界	京城建設與 MAG 玫格台日團隊，設計前衛曲線藝術新地標。29樓高空泳池及頂層會館，重新定位亞灣區城市美學與時尚繁華的生活品味。
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。
2010	京城凱悅	香港 P&T 跨國監製，高雄亞灣指標建案，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，讓主人傳奇的成功史與偉大建築融合永續延綿。

建材生產

材料運輸

營造施工

居住使用

修繕更新

拆除廢棄

建材品質與施工稽核管理

建材品質為建築安全與長期使用品質的重要基礎。京城建設於建案施工過程中，重視材料進場管理與品質驗證，針對混凝土、鋼筋、水泥及其他關鍵建材，要求供應商或承攬商依規定提供相關檢驗資料、試驗報告或合格證明，並配合現場查驗作業，以確保材料品質符合工程規範。

本公司亦透過工務會議、現場查核及品質稽核制度，追蹤各建案施工進度與品質異常。針對施工過程中發現之缺失或待改善事項，權責單位將要求相關承攬商提出改善方案，並追蹤改善完成情形，以確保品質缺失能即時修正，避免影響後續工序與整體建築品質。

此外，京城建設持續強化內外部工程管理人員對施工標準、品質要求及安全規範之認知，透過會議溝通、現場指導及教育宣導，提升工程團隊品質意識與執行一致性，使品質管理能真正落實於施工現場，而非停留在文件表單之中。

客戶回饋與品質改善

建築品質最終將反映於客戶居住體驗與長期信任之中。京城建設除於施工階段落實品質管理外，亦重視交屋後之客戶回饋與服務處理。本公司設有客戶服務與問題回報機制，針對客戶反映之工程、設備或使用問題，依案件性質進行受理、評估、處理與追蹤，並作為後續建案規劃、施工管理及品質改善之參考。

透過客戶回饋機制，本公司得以更貼近住戶實際使用需求，並將問題改善經驗回饋至設計、採購、施工及售後服務流程中，形成持續改善循環。京城建設相信，真正的品質管理不只是在交屋前完成驗收，更是在交屋後持續回應客戶需求，讓住戶能夠安心居住、放心信賴。

2025 年度管理成果

2025年度，京城建設持續依循三級品管制度、施工標準作業程序及現場稽核機制，落實工程品質控管。針對建材檢驗、施工查驗、工程進度、現場督導及客戶回饋等項目，本公司持續進行內部管理與改善追蹤，以確保建案品質符合公司標準與法令要求。

年度績效指標如下：

管理項目	2025 年度績效
工務／工程會議召開次數	【52】次
品質缺失改善完成率	【93.30】%
重大品質爭議事件	【0】件
重大工程訴訟事件	【0】件
客戶品質回饋案件改善完成率	【93.30】%

2025年度本公司未發生重大品質爭議或重大工程品質相關訴訟事件。未來，京城建設將持續透過施工品質查核、建材檢驗、承攬商管理與客戶回饋機制，精進建案品質管理，提升客戶滿意度與品牌信任。



2.4 產品安全相關理念與策略

京城建設致力於打造符合時代需求、兼具安全性、舒適性與長期價值的優質住宅。對本公司而言，產品安全不僅是建築物完工交付前的品質檢查，更是從建案規劃、材料選用、施工管理、工程查核到售後服務皆須持續落實的管理責任。為確保每一項建案皆能符合建築安全、法令規範及客戶期待，本公司持續從人才培育與組織管理兩大面向著手，強化建築專業能力與產品品質控管。

在人才與專業能力提升方面，京城建設積極參與建築產業相關之資訊交流活動，包括外部研討會、建材展覽、工法參訪、專業會議及產業交流活動等，持續掌握最新建材技術、施工工法、法規趨勢與市場需求。透過外部知識的引進與內部經驗的轉化，本公司將相關學習成果納入內部教育訓練及工程管理討論，協助工程、設計、客服及管理團隊提升專業判斷能力，進一步強化建案規劃與施工品質。

在組織管理方面，本公司採專案制管理模式，依各建案特性配置相關權責單位與專業人員，並設置專責單位負責監督工程品質、施工進度與異常改善情形。透過跨部門協作、階段性檢討與現場管理機制，本公司能即時掌握建案執行情形，並針對施工過程中可能影響安全、品質或客戶使用體驗之項目提出改善措施。

京城建設亦重視售後服務與客戶回饋所累積的品質資訊。透過客服組所建立之修繕紀錄與客戶反映事項，本公司得以系統性分析常見缺失項目、發生原因及改善需求，並將相關經驗回饋至後續建案之設計規劃、建材選擇、施工工法及品管程序中。此一由客戶回饋驅動的改善循環，有助於本公司持續優化產品品質，降低重複性缺失，並提升住戶居住安全與滿意度。

產品安全管理機制

京城建設秉持「從源頭把關、施工中查核、交付後追蹤」之管理精神，將產品安全與品質管理落實於建築生命週期各階段。從建材進場前之文件審查、施工期間之現場查驗，到完工交屋後之客戶服務與修繕追蹤，本公司皆透過制度化流程進行管理，以確保建築產品具備穩定品質與安全保障。

管理階段	管理重點	具體作法
源頭把關	建材與設計安全	檢視建材規格、合格證明、試驗報告及設計圖說，確保符合安全與法規要求
施工查核	工程品質與現場管理	透過監造單位、營造商及公司專責單位進行分層查核，掌握施工品質與進度
異常改善	缺失追蹤與改善	針對施工查核或現場發現事項，要求改善並追蹤完成情形
售後追蹤	客戶回饋與修繕管理	透過客服紀錄分析修繕缺失，作為後續設計、工法及品管改善依據
知識累積	組織學習與專業精進	參與研討會、展覽與產業交流，並轉化為內部教育訓練與工程管理經驗



2.5 拓展建築技術的深度與廣度

京城建設持續追求建築技術的創新與精進，並以客戶需求、工程品質、施工安全、工期效率、成本效益及長期居住價值作為建案規劃與技術選用的重要考量。面對居住型態轉變、氣候變遷、耐震安全與節能減碳等趨勢，本公司持續掌握最新建築技術、建材應用與施工工法，並依不同基地條件與建案定位，選擇最合適的設計方案與工程技術，為客戶打造安全、舒適且具長期價值的居住空間。對京城建設而言，建築技術不僅是提升產品競爭力的工具，更是落實產品安全、環境責任與客戶信任的重要基礎。本公司秉持「品質、耐震、安定」之核心要求，從結構設計、建材選用、機電系統、防水工程、綠建材導入到裝修工法，持續強化建築物的安全性、耐久性、節能性與居住舒適度。

品質、耐震、安定，是京城建設對建築設計與材料選用的基本要求。

耐震設計與工法精進

臺灣位處地震頻繁區域，耐震安全一直是建築產品安全管理的核心議題。自1971年以來，國內建築耐震設計規範歷經多次修正，尤其在921大地震後，建築耐震設計標準更趨嚴謹。京城建設在建案規劃與結構設計時，除遵循現行法規要求外，亦依據基地條件、建築高度、結構形式及使用需求，採取更審慎之設計標準，以提升建築物面對地震時的穩定性與安全性。

本公司於部分建案中導入高強度結構材料與先進制震系統，藉由結構設計與制震工法的搭配，使建築物在地震發生時能有效吸收、分散或降低震動能量，減少結構損傷風險。針對梁、柱、基礎及連接節點等關鍵部位，本公司亦重視細部設計與施工品質，確保結構系統能於地震情境下維持良好受力與能量消散能力。

自2025年起，京城建設進一步精進結構安全，於部分建案1樓導入『雙頭180度高強度韌性耐震繫筋系統』。此工法完美改善傳統柱繫筋工法之品質，透過工廠自動化精密加工，使繫筋兩端皆能以180度極限角度牢牢鎖定主筋，大幅強化柱核心之圍束力與耐震抗脫鉤性能，使最重要的1樓柱之耐震能力可完全發揮出設計應有之強度，引領建築結構安全邁向新標竿。

透過柱箍筋雙頭180度彎鉤錨定，本公司不僅強化建築結構面對極端地震事件的韌性，也進一步將耐震安全與低碳施工理念結合，回應建築產業對安全、環保與永續價值的雙重要求。京城建設將持續依建案條件、結構設計需求及工程適用性，評估導入相關耐震與低碳工法，使建築技術精進能具體轉化為住戶安全與城市韌性的提升。



材料要求與結構安全

京城建設重視建築物從基地條件、結構分析到材料選用的整體安全管理。於建案規劃初期，本公司即透過地質調查作為結構設計的重要基礎，依基地條件評估土壤特性、承載能力及潛在風險，並於結構設計分析時採取較審慎之安全係數，以提升建築物整體安全性。

在基礎設計方面，本公司依據地質條件與建案需求，選擇合適之基礎工法，例如筏式基礎、連續壁等，以強化結構穩定度並降低地質條件對建築安全之影響。

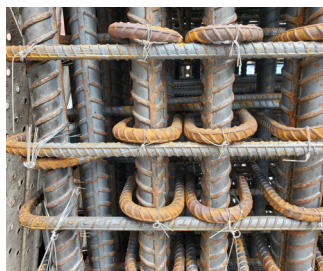
針對可能涉及土壤液化或地震衝擊之區域，京城建設亦透過設計分析、材料檢核及工程查驗等機制，降低相關風險，確保建築物具備良好的耐震與承載能力。在建築材料方面，本公司針對關鍵結構材料及功能性材料進行嚴格把關，包含鋼筋、混凝土、鋼筋續接器、防水材料、隔熱材料、玻璃、機電設備與裝修材料等，並依工程規範要求供應商或承攬商提供相關品質證明、試驗報告或合格文件，以確保材料品質符合設計及法規要求。



「京城天贊」則採用 SRC（鋼骨鋼筋混凝土）結構，並搭載 BRB 斜撐制震系統；透過其卓越的消能機制精準吸收地震能量，將大樓結構受損的風險降至最低。



「京城鉅誕」、「綠翡翠」與「天峰」皆導入美國 EPS 制震壁系統，於地震發生時能高效吸收震波，大幅降低樓板搖晃程度，確保居住安全。



本公司部份採用柱箍筋雙頭180度彎鉤錨定，以高標準強化結構耐震圍束力與防止脆性破壞，在極大化保障居住安全的同時，更藉由延長建築壽命來大幅減少未來修繕與重建之資源浪費，具體實踐永續建築承諾。

技術類別	技術與材料應用	管理效益
結構工程	筏式基礎、基礎連續壁、SA級套筒鋼筋續接器、高強度 NEW RC、柱箍筋雙頭180度彎鉤錨定、美國 EPS 制震系統、BRB 斜撐制震系統	提升結構安全、耐震性能、變形能力與建築穩定性
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	提升能源效率，支持低碳生活與智慧化管理
防水工程	三層式外牆接縫防水、雙層式屋頂防水、水和凝固型防水材	降低滲漏風險，提升建築耐久性與居住品質
綠建材與節能設計	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、LCBA 低碳工法標章相關工法	降低熱負荷、促進資源循環並改善環境品質
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	提升空間彈性、隔音效果、舒適度與使用機能

綠建築與低碳技術導入

面對環境保護、節能減碳與永續城市發展趨勢，京城建設持續將綠建築理念納入建案規劃。早在2016年，本公司即取得由內政部建築研究所頒發之南臺灣首張耐震與環保綠建築雙標章，評估項目涵蓋綠化、保水、水資源、日常節能、廢棄物減量、污水及垃圾改善等面向，展現本公司對建築安全與環境責任並重之承諾。

截至目前，本公司推出建案累計取得5張綠建築認證。雖然綠建築與耐震設計可能提高每坪約1.5萬元至2萬元之建造成本，本公司仍持續秉持品質優先與永續經營理念，將節能、減碳、環境友善及居住舒適納入建築規劃之中，期望為客戶提供更安心、更健康且更具長期價值的居住環境。

在具體作法上，本公司於部分建案中導入太陽能板、節能照明、LOW-E玻璃、隔熱材料、雨水蓄收系統、透水鋪面、電動車充電設備及低碳工法等設計，降低建築物使用階段與施工階段之能源與資源消耗。京城建設相信，永續建築不只是取得標章，更應落實於每一項設計選擇、每一道施工程序，以及住戶日常生活之中。

驗屋與售後回饋機制

京城建設重視建築物交付前後之品質管理。於客戶交屋前，本公司安排專責人員辦理逐戶驗屋作業，針對客戶提出之缺失項目進行列管、修繕與確認，待改善完成後再進行交屋程序，以確保交付品質符合客戶期待。

交屋後，本公司亦透過客服與報修機制受理住戶使用過程中所反映之問題，並由相關維修或權責單位進行後續處理與結案追蹤。所有維修紀錄與客戶回饋，皆可作為後續建案設計、施工管理、材料選用與工法改善之重要參考。透過售後資料回饋至前端設計與施工流程，本公司得以持續降低重複性缺失，提升產品品質與客戶滿意度。

產品資訊與標示透明

京城建設於產品開發與銷售過程中，依循相關法令規範辦理產品資訊揭露、契約管理與銷售文件審查，以保障消費者權益並維護交易安全。房屋銷售前，本公司依主管機關核准之建築工程圖樣辦理施工，並將建材使用、坪數計算、總價金額、付款條件及相關權利義務如實載明於買賣契約文件中。

針對預售屋銷售，本公司依內政部及地方主管機關公告之定型化契約範本與相關法規辦理，並於正式銷售前完成內部審查與主管機關備查程序。透過業務、法務、工程及管理單位之多層次確認，本公司確保對外揭露資訊具備合法性、一致性與正確性，使客戶於購屋過程中能充分掌握產品資訊，並安心進行交易。



2025 年度管理成果

2025 年度，京城建設持續從材料、工法、結構安全、綠建築及售後回饋等面向深化建築技術管理，並透過建材檢驗、施工查核、結構設計審查及客戶回饋機制，確保產品安全與品質穩定。自2025年起，本公司導入箍筋180度彎鉤錨定耐震系統工法，以提升建築結構耐震韌性，並結合低碳工法思維，強化建築安全與永續價值。

管理項目	2025 年度成果
綠建築認證累計件數	5 案
交屋前驗屋缺失改善完成率	【93.90】 %
客戶已立案報修案件結案率	【93.30】 %
產品資訊與契約標示法規符合率	【100】 %
重大產品安全事件	【0】 件
重大品質爭議或訴訟事件	【0】 件

2025 年度，本公司未發生重大產品安全事件或重大品質爭議訴訟。

高雄首例導入GD綠裝修認證的在地建商

京城建設持續在綠建築領域深耕，是高雄第一個導入GD綠裝修認證的在地建商。2025年獲得GD綠裝修認證黃金級，從設計、選材、施工到完工驗收。不是貼標章，而是用制度確保住戶的健康。

黃金級認證包含以下：

- ★全程檢視室內空氣品質，含致癌的甲醛數值。
- ★通風換氣系統與過濾功能。
- ★綠建材選用。
- ★用水用電效率。
- ★全程第三方專業人員檢驗



2.6 負責任的永續供應商管理

永續採購理念及政策

京城建設重視供應鏈夥伴關係與採購管理品質，並將永續採購視為落實企業責任、維護工程品質與提升供應鏈韌性的重要基礎。為建立標準化之採購與發包流程，本公司制定「採購作業流程」，明確規範請購、發包、簽報、驗收及相關管理作業，以提升採購效率、強化成本控管，並確保採購程序具備公平性、透明性與一致性。

在所有採購及承攬合約中，本公司明確要求供應商及承攬商遵循職業安全衛生、工地勞工安全、禁止雇用非法勞工、禁止侵犯智慧財產權、不接受不當饋贈與宴請等規範。同時，京城建設亦要求合作廠商落實「嚴禁賄賂與關係人迴避」及「職安規範遵循」等要求，以維護勞工權益、工程安全、誠信交易與廉潔經營。

京城建設主要營建原物料包括鋼筋、水泥、預拌混凝土、磁磚及空心磚等。本公司依據各承攬建案之預估用料需求，依品項特性採取年度、半年度或逐季採購與發包方式，並與供應商簽訂採購合約，以確保供貨穩定、掌握成本變動並降低物價波動所帶來的營運風險。

京城建設期望透過穩定且長期的供應商夥伴關係，持續提升供應鏈韌性，並具體落實責任採購。在日常採購作業中，本公司除考量成本、交期與品質外，亦逐步將環境、社會及治理等永續因素納入採購與供應商管理評估，與供應商共同提升永續價值，推動供應鏈朝向穩健、透明與負責任的方向發展。

永續採購 ESG 管理方針

京城建設深知企業永續發展與供應鏈管理密不可分，因此於採購策略中逐步融入環境、社會及治理概念，期望透過採購制度、合約規範、供應商評選與合作溝通，將永續要求擴散至價值鏈夥伴，共同實現長期穩健發展。

ESG 面向	管理重點	具體作法
環境 E	降低採購與工程活動對環境之影響	優先評估環保材料、綠建材及低碳工法；透過區域供貨分配減少長距離運輸與碳排放
社會 S	維護勞工權益與工地安全	合約明定職業安全衛生、禁止雇用非法勞工、工地安全管理及智慧財產權保護等要求
治理 G	確保採購透明與誠信交易	要求供應商嚴禁賄賂、落實關係人迴避、不接受不當饋贈與宴請，並提供申訴與檢舉管道



永續採購與供應商發展

京城建設致力於透過穩定且互信的合作關係，提升整體供應鏈韌性並推動永續發展。公司在日常採購中，不僅重視成本、交期與品質，也逐步將供應商所產生的環境、社會與治理影響納入評估，期望透過責任採購實踐，與供應商共同成長。

本公司要求供應商遵循京城建設永續相關採購政策，並鼓勵供應商將永續採購理念延伸至其自身供應鏈，逐步將環境保護、勞工權益、職業安全、誠信治理及法令遵循等元素融入日常營運。透過供應鏈上下游之共同努力，本公司期望提升整體產業鏈之永續管理能力。

京城建設與各類合作夥伴攜手打造優質建案，合作對象涵蓋建築師、設計師、營造商、外部顧問、代銷公司、媒體廣告商、設備發包廠商及其他專業服務單位。公司定期依據廠商之管理制度、道德規範、勞工關係、環境管理、施工能力、品質表現及履約情形進行評估。若發現廠商有違反法規、合約要求或明顯偏離公司管理標準之情形，將依廠商管理規則要求改善，並視情節採取後續管理措施。

供應商評選與管理機制

京城建設透過供應商評選與管理制度，確保合作廠商符合本公司對品質、安全、誠信與永續之要求。供應商管理不只是採購部門的價格比較，更是工程品質、法令遵循與公司聲譽風險的重要防線。畢竟，房子蓋得好不好，供應鏈有時比簡報更誠實。

管理階段	管理重點	具體作法
廠商選擇	品質、價格、交期、履約能力	依採購需求進行比價、議價及資格評估
合約管理	法遵、職安、誠信、智慧財產權	於合約中明定職安衛、禁止非法勞工、禁止賄賂、關係人迴避等要求
履約管理	施工品質、交期、現場管理	透過工程會議、現場查核及權責單位監督追蹤履約狀況
廠商評核	管理制度、道德規範、勞工關係、環境管理、品質表現	定期評估廠商表現，作為後續合作及改善要求之依據
異常處理	違規、品質異常或偏離標準	要求改善並進行追蹤，必要時依管理規則調整合作關係
申訴檢舉	不公平交易、不當行為、違法疑慮	提供廠商申訴及檢舉管道，維護採購公平性與廉潔經營

供應商評鑑與合格廠商管理

供應商之選用與施工品質、建材安全及客戶居住權益密切相關。京城建設為落實供應商管理制度，針對新進供應商及協力廠商，透過書面審查或實地評鑑方式，評估其專業能力、履約品質、誠信紀錄、職業安全衛生管理及環境管理情形，作為是否列入合格廠商名冊及後續採購發包之依據。

為確保工程品質與工地安全，本公司於工程承攬合約中明定廠商應遵守職業安全衛生相關法規，提供必要之安全衛生教育訓練，並落實工地環境管理，以維護施工人員安全及周邊環境整潔。針對主要建材與設備品質，本公司亦要求供應商不得使用輻射鋼筋、海砂等不合格材料；於鋼筋、混凝土等關鍵材料供應商遴選時，優先選擇具備良好誠信紀錄、品質穩定及配合度佳之合作對象，共同守護建築安全與社會環境。

為因應工程發包需求、新工法導入或新建材應用，本公司亦可透過同業推薦、媒體資訊、專業展會或市場調查尋求新廠商。新廠商經審查核可後，始得列入採購發包詢價、比價或議價之參考名單；經報價錄用並完成合作評估後，得登錄為合格協力廠商。若供應商違反本公司規範、合約要求或相關法令，京城建設將依情節要求限期改善，必要時得解除或終止合作關係。

管理項目	管理作法
新供應商審查	透過書面審查或實地評鑑，確認廠商資格、工程能力、履約紀錄與管理制度
合格廠商管理	經審查核可後，列入採購發包詢價、比價或議價之參考廠商
職安衛要求	工程承攬合約明定廠商須遵守職業安全衛生法規並提供必要安全衛生訓練
環境管理	要求廠商落實工地環境管理，維護施工現場與周邊環境清潔
建材安全	禁止使用輻射鋼筋、海砂及其他不合格材料，主要建材須提供檢驗或品質證明
違規處理	若違反規範，要求限期改善；情節重大者得解除或終止合約
新廠商導入	因應新工法、新建材或發包需求，透過同業推薦、媒體資訊及市場調查尋求新廠商



價值鏈上下游管理

京城建設之價值鏈涵蓋不動產開發、設計規劃、工程施工、銷售服務及售後管理等階段，涉及多元合作夥伴。上游包括地主、土地仲介、政府機構及金融機構；中游包括建築師、建築經理公司、代書業、代銷公司、承攬商、材料供應商及專業顧問；下游則包括客戶、物業管理公司及社區服務相關單位。

本公司深知，建築產品之安全、品質與永續表現，仰賴整體價值鏈夥伴共同協作。因此，京城建設將持續透過責任採購、供應商評選、合約規範、現場管理及客戶回饋機制，強化價值鏈各階段之管理品質，並與合作夥伴共同推動建築產業之永續發展。

京城建設將持續深化永續採購與供應鏈管理，逐步提升供應商在環境保護、職業安全、誠信治理與品質管理方面之參與程度，並透過長期合作與共同改善，建立更具韌性、透明度與永續價值的供應鏈體系。

京城建設價值鏈流程圖



2025 年度供應鏈管理成果

2025 年度，京城建設持續落實永續採購政策與供應商管理制度，透過合約規範、廠商評選、履約管理及申訴機制，強化供應鏈之品質、安全、法遵與誠信治理。

截至2025 年度，本公司未接獲廠商相關申訴案件，亦未發生供應商重大違反環保或職業安全衛生法規之事件，未對公司營運造成重大衝擊。

未來，本公司將持續精進供應商管理與責任採購制度，強化供應鏈韌性與永續管理能力。

管理項目	2025 年度成果
廠商相關申訴案件	0 件
供應商重大違反環保法規事件	0 件
供應商重大違反職安法規事件	0 件
對公司營運造成重大衝擊之供應鏈事件	0 件
供應商稽核通過率	【100】 %
主要原物料在地／區域採購比例	【40】 %
供應商簽署誠信或職安相關條款比例	【80】 %

註：「重大違反事件」係指嚴重違反營運國家／地區法律規範之事件



CH3

踏實的土地開發

從土地選擇開始

為城市與居住安全層層把關

安全性・法規合規・區域機能・環境影響

3.1 安全的土地選擇與生物多樣性

3.2 土地選擇管理機制與開發風險控管

3.3 土地開發與生態評估

3.4 實踐都市更新，注入再生能量



3.1 安全的土地選擇與生物多樣性

土地，是建築安全與城市永續的起點。對京城建設而言，土地開發不只是取得基地、興建住宅，更是一項攸關居住安全、區域發展、環境承載與公共利益的長期責任。因此，在每一項開發案啟動前，本公司皆以嚴謹穩健為原則，從土地條件、法規限制、周邊環境、交通機能、都市發展潛力及生態影響等面向進行綜合評估，確保開發決策兼顧安全性、可行性與永續性。

面對氣候變遷、都市韌性與生物多樣性保護等議題日益受到重視，京城建設持續強化土地選擇與開發前調查機制，優先選擇具備安全條件、生活機能完善且能促進區域活化之基地，並審慎評估開發行為對周邊環境與生態棲地可能造成之影響。透過專責部門審查、土地會議決策、董事會報告及內部稽核等管理機制，本公司期望從土地開發源頭即為客戶、社區與環境層層把關，打造安全、宜居且與城市共好的建築作品。

土地開發原則：

以「嚴謹、穩健、審慎」為核心，優先評估安全、法規適宜性、生活機能與開發可行性，並同步檢視生態敏感區域與保育類動物棲地。

優先評估安全與地質條件、交通與生活機能、產權整合與開發可行性。

優先迴避山坡地與高風險地質、嫌惡設施與道路條件不佳、生態敏感區與保育類棲地。

專責部門持續進行可開發土地、都更案與潛力區段研究。

治理與監督機制：

透過土地追蹤會議、土地審議小組、董事會季度監督與半年一次內部稽核，確保購地流程符合法令與公司制度。



3.2 土地選擇管理機制與開發風險控管

京城建設於土地開發前，秉持審慎評估、嚴謹把關之原則，透過專責部門進行市場研究、潛力區段分析，以及可立即開發土地與都市更新開發土地之調查作業，確保每一項購地決策皆符合公司長期發展、消費者居住安全與法規要求。在土地選擇過程中，本公司優先迴避位處山坡地形、鄰近嫌惡設施、面前道路條件不佳、使用分區不符住宅開發條件，或涉及保育類動物棲地等基地，以降低後續開發、施工及居住風險。

為強化土地開發決策品質，本公司建立完整運作機制，包含土地追蹤會議、土地審議小組會議、董事會報告及內部稽核程序。開發前，專責單位會先進行嚴格且確實的市場調查，並於購地內部簽核前，再次召開土地審議小組會議確認基地條件、法規限制、開發可行性與潛在風險。相關執行情形亦每季呈報董事會，並由內部單位每半年執行一次稽核作業，以確保土地開發流程符合公司治理與內控要求。

2025年度，京城建設土地開發作業100%遵守建築相關法規，且未發生不符程序行為，亦無任何購地糾紛情事。本公司將持續以安全、合規、穩健與永續為土地開發核心，從源頭為客戶居住安全、公司營運風險與區域環境品質進行層層把關。

土地開發管理重點

京城建設以「安全優先、法規合規、審慎評估、生態迴避、董事會監督」作為土地選擇與開發風險控管核心，透過專責部門調查、土地審議、定期報告與內部稽核，確保土地開發程序穩健合規，並兼顧客戶權益與城市永續。

管理項目	管理作法
優先迴避條件	迴避山坡地、嫌惡設施鄰近區、道路條件不佳、使用分區限制及保育類動物棲地
專責部門調查	預先調查可立即開發土地、都市更新土地、潛力區段及市場趨勢
土地追蹤會議	進行市場調查、基地條件分析及開發可行性評估
土地審議小組	購地內部簽核前再次確認土地條件、風險與決策合理性
董事會監督	每季向董事會報告土地開發執行狀況
內部稽核	每半年執行一次稽核作業程序，確認流程合規性
2025年成果	土地開發100%遵守建築法規，無不符程序行為，無購地糾紛



3.3 土地開發與生態評估

京城建設將土地開發視為建案品質、居住安全與永續治理的第一道防線。每一項開發案在進入實質設計與施工前，皆須經過嚴謹的調查、分析、審議與風險控管程序，以確保土地條件、法規限制、工程可行性、鄰地影響與結構安全皆經充分評估。透過制度化的土地開發治理流程，本公司從源頭降低開發風險，並保障客戶、股東、鄰近社區及相關利害關係人之權益。

在土地開發階段，京城建設首先針對基地條件、區域發展、公共建設、政府政策與市場需求進行現況調查，評估土地是否具備開發潛力與長期價值。同時，本公司亦進行法令分析與成本估算，確認土地使用分區、容積條件、建築限制、開發時程與投資可行性，避免因法規限制、成本失衡或開發條件不明而影響後續建案推動。

進入分析調查階段後，本公司進一步辦理地質探勘、區域鑑定及結構外審等作業。地質探勘為建築工程設計的重要前置工作，可協助掌握基地土壤、地下水位與承載條件，作為結構安全設計之基礎。區域鑑定則用以評估施工對鄰近建物與周邊環境可能造成之影響，並透過圖面、文字及照片等方式建立紀錄，作為日後責任釐清與風險管理之依據。若建築物高度、結構條件或設計內容符合相關法規要求，本公司亦會委託外部專業機構進行結構外審，以確認基礎設計與結構配置之合理性，降低重大災害或結構損害風險。

透過「現況調查、法令分析、成本估算、地質探勘、區域鑑定、結構外審」等層層把關機制，京城建設得以在建案啟動前即掌握關鍵風險，並將調查成果納入設計、施工與後續管理決策之中。此一治理流程不僅強化建築安全與工程品質，也展現本公司對土地、客戶、社區與城市永續發展的責任。

生物多樣性管理重點

優先迴避保育類動物棲地與生態敏感區域，並將周邊環境條件納入基地評估。

決策原則

安全優先、法規合規、生活機能完整、開發可行性明確。

2025 年成果

100% 遵守建築法規；全年無不符程序與購地糾紛。

STEP 1

市場與基地調查

蒐集區域發展、交通機能、地質條件、法規限制與周邊環境資訊。

STEP 2

生態與風險檢視

檢視生態敏感區、保育類棲地、嫌惡設施及潛在開發風險。

STEP 3

土地審議與簽核

由審議小組確認開發可行性、產權整合與投資風險後進入內部簽核。

STEP 4

董事會監督與稽核

定期向董事會報告並由內部稽核檢視程序遵循與管理成效。

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年為提升原有土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



CH4

貼心的客戶服務

以透明溝通與即時回應
守護客戶每一份信任

購屋諮詢・契約簽署・交屋驗收・售後服務

4.1 妥善的客戶服務

4.2 資訊安全管理

4.3 保障客戶隱私



4.1 妥善的客戶服務

客戶服務承諾

京城建設以「資訊透明、即時回應、積極處理、持續改善」作為客戶服務核心，透過專責客服、售後追蹤與滿意度調查，保障客戶權益並提升居住體驗，持續建立長期且穩固的信任關係。

擁有一間安心、舒適且值得信賴的住宅，是許多人重要的人生目標。京城建設深知，住宅交易不僅是產品交付，更承載著客戶對家庭生活、資產安全與未來居住品質的期待。因此，本公司始終以客戶為核心，從購屋諮詢、銷售簽約、工程進度、交屋驗收至售後服務，持續建構透明、專業且負責任的客戶服務機制，致力保障每一位買方的權益。

京城建設重視交易資訊透明與服務品質，於銷售及交屋過程中，確保相關產品資訊、契約內容、建材設備、坪數計算、付款條件及權利義務均依規定揭露，使客戶能在充分理解資訊的基礎上進行購屋決策。本公司亦透過嚴謹的品質控管與售後服務流程，確保建案產品符合相關法規、設計標準與品質要求，讓客戶能安心購屋、放心居住。

在客戶服務管理方面，京城建設設有專責客服窗口，負責回應客戶諮詢、協助問題處理、受理客戶意見與投訴，並依案件性質進行追蹤與回覆。面對客戶提出之抱怨、修繕需求或服務建議，本公司秉持即時回應、積極處理與持續改善之原則，透過跨部門協調與後續追蹤，降低客戶不便並提升問題解決效率。

此外，本公司亦重視客戶回饋對服務改善與品質提升的價值，透過客戶滿意度調查、客服紀錄及售後服務案件分析，蒐集客戶於購屋、交屋及入住後之實際需求與使用經驗，並將相關意見回饋至設計規劃、工程管理、建材選用及服務流程中，作為後續建案與服務優化之依據。

京城建設相信，妥善的客戶服務不只是解決問題，更是建立信任的過程。本公司將持續以客戶需求為出發點，強化服務流程、提升回應效率、落實品質改善，並與客戶建立長期互信關係，讓每一位選擇京城建設的客戶，都能感受到專業、安心與負責任的服務承諾。

管理面向	具體作法
資訊透明	依法揭露建案資訊、契約內容、建材設備、付款條件與相關權利義務
客戶諮詢	由專責人員回應購屋、交屋及售後相關問題
投訴處理	受理客戶抱怨與意見，依案件性質進行處理與追蹤
售後服務	針對修繕與使用問題進行協調、改善與結案管理
滿意度調查	蒐集客戶回饋，作為服務品質與建案改善依據
持續改善	將客服紀錄回饋至設計、施工、交屋及售後流程中

客戶服務流程

售後服務部承辦：
售後服務部承辦人，立即登錄電腦建檔受理

隔日受理：
受理後兩日內立即安排（遇假日順延）

廠商調查逾期件追蹤：
維修主任調度、派工、維修確認客服人員逾期件追蹤

持續改進：
各案將列入公司年度總檢討課題，作為未來經營方針、建築規劃之參考資料

客戶滿意調查：
服務後電訪，以確認服務品質與滿意度調查，作為日後改進參考

維修紀錄單回收，確認結案：
維修完成，回收紀錄單回報維修主管，確認結案

4.2 資訊安全管理

京誠建設重視客戶權益與資訊安全管理。隨著客戶購屋諮詢、契約簽署、售後服務及報修流程逐步數位化，客戶資料、交易資訊與公司營運資訊之安全管理，已成為保障客戶信任與維持營運穩定的重要基礎。本公司持續強化資訊安全治理架構、管理制度與內部稽核機制，確保資訊資產之機密性、完整性與可用性，降低因人為疏失、蓄意攻擊、系統異常或天然災害所造成之資訊安全風險。

資通安全風險管理架構

為強化資訊安全管理，本公司由高階主管擔任資訊安全主管，並由資訊單位主管及相關資訊人員負責推動資訊安全管理作業。本公司已制定資訊安全管理目標與政策、個人資料管理政策及相關作業規範，並依營運需求與外部法規變化，定期檢討與修訂，以確保資安管理制度能符合公司營運現況與利害關係人期待。本公司透過資訊安全治理架構，統籌資訊安全政策制定、資訊資產盤點、風險評估、系統備份、權限管理、委外廠商控管、事件通報及內部稽核等工作，提升資訊安全風險辨識與應變能力。

資通安全政策

京誠建設之資通安全政策，旨在確保本公司主機、網路設備、通訊系統及相關資訊資產之安全，降低資訊資產遭竊取、不當使用、洩漏、竄改、破壞或中斷之風險。透過資訊安全管理規範與內部控制措施，本公司致力確保業務資訊及客戶資料之機密性、完整性與可用性。

資安原則	管理意涵
機密性	確保僅經授權之人員可存取及使用資訊
完整性	確保資訊內容正確無誤，未遭未授權竄改
可用性	確保經授權人員於業務需求下能取得所需資訊

資訊安全管理措施摘要

管理項目	具體作法
資訊資產盤點	定期盤點資訊資產與個人資料清冊
風險評鑑	依資訊安全及個資風險評鑑結果執行風險管理
委外管理	委外廠商須簽署保密協議，保護公司資訊資產
系統備援	重要資訊系統建置備份、備援及監控機制
防毒與軟體管理	個人電腦安裝防毒軟體並定期更新病毒碼
權限管理	要求同仁妥善保管帳號密碼並定期更換密碼
事件應變	建立資訊安全事件回應與通報標準程序
內部稽核	每年定期執行資訊安全與個資保護內部稽核



具體管理方案

為落實資訊安全管理，本公司定期盤點資訊資產及個人資料清冊，並依資訊安全及個人資料風險評鑑結果進行風險管理，針對不同風險等級採取相應管控措施並執行內部宣導，2025年宣導執行率為100%。

針對委外資訊服務或相關業務合作廠商，本公司要求簽訂保密協議，以確保廠商於使用本公司資訊服務或執行相關資訊業務時，負有保護資訊資產之責任與義務，防止資料遭未經授權存取、擅自變更、破壞或不當揭露。

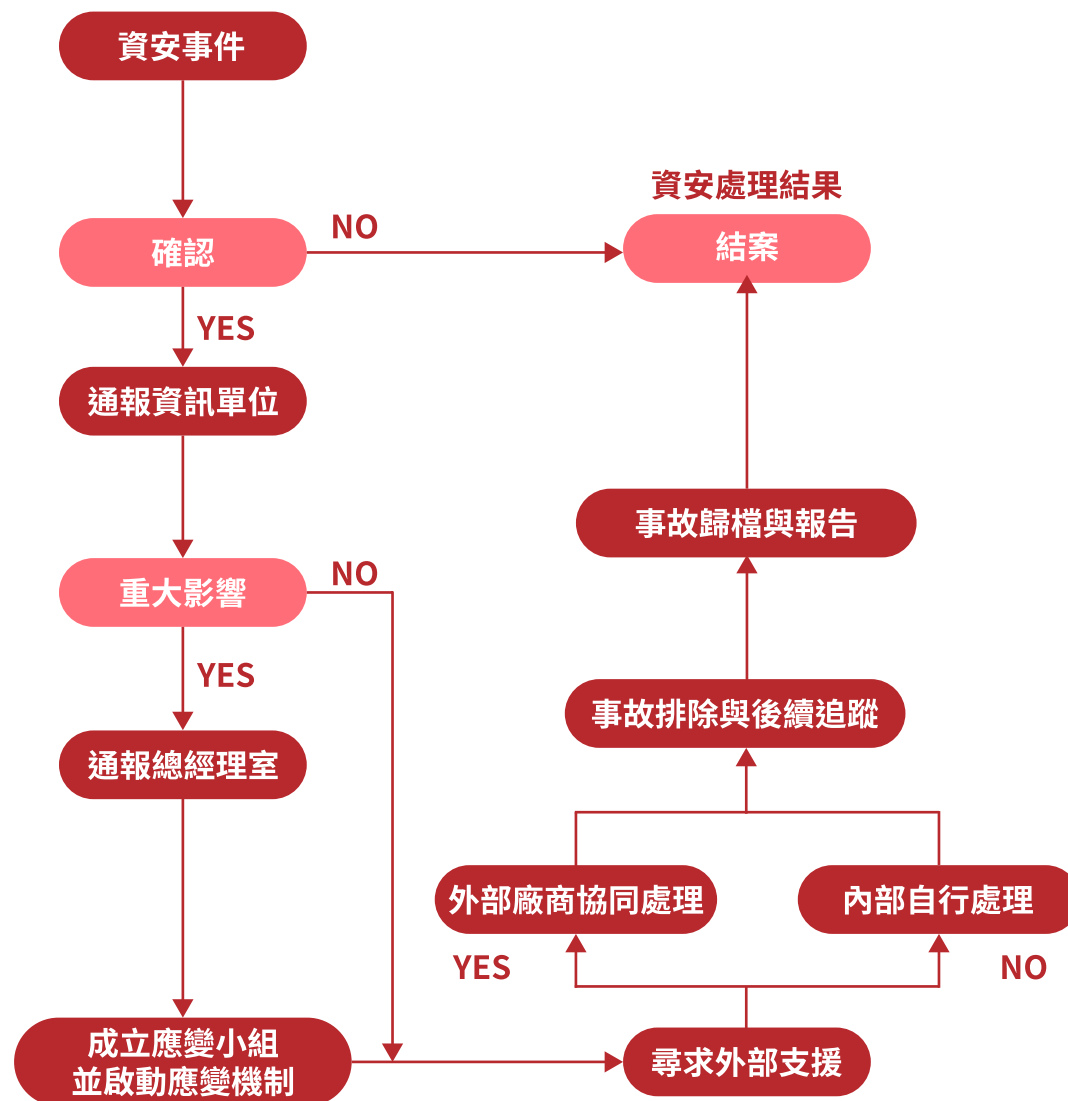
在系統穩定與營運持續方面，本公司針對重要資訊系統或設備建置適當之備份、備援及監控機制，並定期進行檢核與演練，以維持資訊系統可用性。個人電腦均安裝防毒軟體，並定期確認病毒碼更新情形，同時禁止使用未經授權之軟體，以降低惡意程式與資安弱點風險。在帳號與權限管理方面，本公司要求同仁妥善保管帳號、密碼與系統權限，並依規定定期更換密碼，以降低未授權存取風險。

針對資訊安全事件，本公司已制定回應及通報標準程序，由資訊安全緊急應變小組負責事件處置，確保資安事件能即時通報、分析、控制與改善，避免損害擴大。此外，本公司每年定期執行內部稽核，檢視資訊安全與個人資料保護制度之落實情形，並針對查核結果進行改善追蹤，以持續提升資訊安全管理制度之有效性。

資訊安全相關申訴情形

2022年至2025年，本公司來自客戶或主管機關之資訊安全相關申訴案件數皆為0件，亦未發生重大資訊安全事件。京城建設將持續以「零重大資安事件、零客戶資安申訴」為管理目標，強化資訊安全管理與營運韌性。

年度	2022年	2023年	2024年	2025年
資訊安全相關申訴數量	0件	0件	0件	0件



4.3 保障客戶隱私

京城建設深知客戶隱私與個人資料保護，是建立長期信任關係的重要基礎。客戶於購屋諮詢、簽約、交屋、售後服務及報修過程中，可能提供姓名、聯絡方式、交易資料、契約資訊及其他必要個人資料。為保障客戶權益，本公司依循《個人資料保護法》及相關法令規範，建立個人資料保護政策與管理措施，確保客戶資料於蒐集、處理、利用、保存及銷毀過程中皆受到妥善保護。

個人資料保護措施

為防止客戶個人資料遭外流、濫用、竊取、竄改或不當揭露，本公司制定個人資料管理政策與隱私權相關規範，明確說明個人資料之蒐集目的、使用範圍、保存方式、當事人權利行使方式及申訴管道。

本公司要求各部門於處理客戶個人資料時，應遵守合法、正當、必要及最小化原則，僅於業務所需範圍內使用客戶資料，並採取適當安全維護措施。對於涉及客戶資料之文件、數位檔案、系統資料及委外作業，均依內部規範進行權限控管與保密管理，以降低資料外洩風險。

持續精進與法規遵循

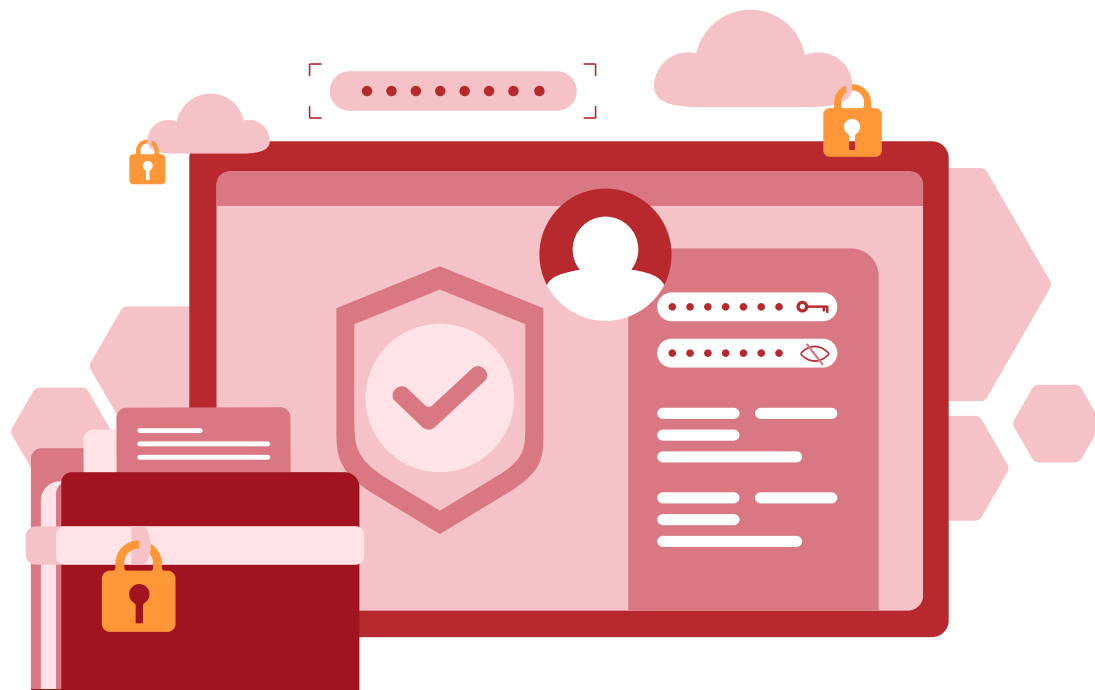
為提升員工對個人資料保護與資訊安全之認知，本公司不定期辦理資訊安全與個資保護相關教育宣導，使同仁了解《個人資料保護法》、常見個資風險、資訊安全案例及內部作業規範。透過教育訓練與日常宣導，本公司持續強化員工對客戶資料保護之責任意識。

本公司亦透過年度風險評估及內部稽核，檢視個人資料管理制度之有效性，並針對可能存在之弱點或流程缺口進行改善，確保公司個資保護作業符合最新法令要求與內部管理標準。

保障客戶權益

京城建設始終將客戶權益置於重要位置，持續強化資訊安全與個人資料保護機制。客戶購買本公司建案或使用相關服務時，無論是透過電話、網站、人員接洽或其他方式與本公司互動，均可透過本公司揭露之隱私權政策，了解其個人資料如何被蒐集、處理與利用。

若客戶對個人資料使用、保存或權利行使有任何疑問，本公司提供相關申訴與聯繫管道，協助客戶行使個人資料相關權利，並依程序進行處理與回覆。透過透明揭露與負責任的個資管理，本公司期望讓客戶在購屋與服務互動過程中感到安心。



隱私保護具體措施

京城建設已設置資訊安全管理專責人員，負責規劃與推動各項資訊安全與個資保護管理作業，包含系統存取控制、資料備份、數位媒體與文件安全管理、電腦系統與通訊安全管理、委外廠商保密要求及異常事件通報處理等。

本公司亦建立資訊安全內部稽核機制，定期確認各單位對於資訊安全及個人資料保護作業之落實情形，並持續優化管理流程與異常事件通報機制，以提升個人資料保護與資訊安全管理水準。

管理面向	具體措施
個資蒐集與利用	依合法目的與業務必要範圍蒐集、處理及利用個人資料
權限控管	依職務需求設定資料存取權限，避免未授權使用
文件與媒體管理	強化數位檔案、紙本文件與儲存媒體之安全管理
系統與通訊安全	落實電腦系統、網路設備及通訊環境之安全防護
委外保密	要求委外廠商簽署保密協議並遵守資料保護要求
教育宣導	不定期辦理資訊安全與個資保護宣導，提升員工法遵意識
內部稽核	每年檢視個資保護與資訊安全制度執行情形
事件處理	建立異常事件通報與處置流程，降低事件影響

個人資料相關申訴情形

2022年至2025年，本公司來自客戶或主管機關之個人資料相關申訴案件數皆為0件，且未發生侵犯客戶隱私權或遺失客戶資料之情事。京城建設將持續以「客戶個資申訴0件、重大客戶隱私事件0件」作為管理目標，持續強化資訊安全與隱私保護制度，維護客戶信任與公司聲譽。

年度	2022年	2023年	2024年	2025年
個人資料相關申訴數量	0件	0件	0件	0件



CH5

共融的多元職場

尊重每一位員工

打造安全、平等與共好的工作環境

人權保障・平等任用・人才發展・職場安全

5.1 人權保障與職場多元共融

5.2 人才招聘與發展

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



5.1 人權保障與職場多元共融

京城建設深信，員工是企业穩健經營與邁向永續發展的重要基礎。公司在推動人才發展與組織管理時，不僅關注企業長期發展目標，也重視員工個人的學習、成長、職涯發展與工作尊嚴。透過完善的人才管理制度、平等友善的職場環境及暢通的溝通機制，本公司致力於打造安全、尊重且具包容性的工作場域，使員工能安心投入工作，並與公司共同成長。

人權管理

京城建設重視員工基本權益與職場人權保障，並遵循相關勞動法令與國際人權精神，致力於建立公平、尊重與無歧視的工作環境。本公司於人員招募、任用、薪酬福利、教育訓練、升遷發展及日常管理過程中，秉持平等對待原則，不因性別、年齡、種族、國籍、宗教、政治傾向、婚姻狀況、身心障礙或其他個人背景而有差別待遇，確保每位員工皆享有平等的工作機會與尊嚴。

為落實人權保障，本公司持續透過制度規範、內部宣導與管理流程，強化員工對人權議題之認知。公司每年定期宣導人權保障、職場歧視防治、性騷擾防治、員工懲處及申訴相關規範，並明確禁止童工、強迫勞動、職場霸凌、歧視與騷擾等違反人權之行為。同時，本公司設有員工申訴管道，讓員工可就工作條件、職場互動、權益保障或不當行為提出反映，並由權責單位依程序受理與處理，以確保相關政策能有效落實。

在人權管理目標方面，京城建設持續以遵循法規、尊重勞動人權、維護員工安全與建立友善職場為管理核心。2025年度，本公司未發生重大違反勞動法規或人權相關之申訴事件，顯示公司在人權保障與職場管理方面維持穩定運作。未來，本公司將持續強化人權風險辨識、教育宣導與申訴處理機制，確保員工在安全、尊重與公平的環境中工作。

人權盡職調查項目與成果

管理項目	管理作法	2025 年成果
法規遵循	遵循勞動法令及相關人權保障規範	重大違法事件為0件
平等任用	不因性別、年齡、種族、國籍、政治傾向或背景而差別待遇	持續落實平等對待
禁止不當勞動	禁止童工、強迫勞動、歧視、騷擾與職場霸凌	重大人權申訴事件為0件
申訴機制	提供員工申訴與意見反映管道	重大人權相關申訴事件為0件
教育宣導	定期宣導人權保障及防治措施	持續辦理內部宣導



勞資溝通

京城建設重視勞資雙方之溝通與互信，並將良好的勞資關係視為穩定營運、提升工作效率及促進組織發展的重要基礎。有效的勞資溝通有助於員工表達需求、反映問題、參與改善，亦能協助公司掌握員工對勞動條件、工作環境、職場安全及組織管理之期待，進而降低誤解與衝突，建立更穩定且具凝聚力的工作環境。

本公司尊重每位員工表達意見的權利，並提供多元且暢通的溝通管道，讓員工能安心提出建議、需求或疑問。公司於內部資訊系統設置意見表達信箱，員工可透過該管道反映工作相關意見或改善建議；對於提出意見之員工，公司亦重視其隱私與保密，以降低員工表達顧慮，鼓勵同仁積極參與組織改善。

除書面與系統化溝通管道外，京城建設亦透過主管會議、月例會及日常管理溝通，促進員工與管理階層之雙向交流。透過定期會議與跨層級溝通，公司能即時掌握員工對工作條件、環境安全、職場健康及組織制度之需求與建議，並視議題性質由相關權責單位評估、回應與追蹤改善。

2025 年度，京城建設未接獲重大員工申訴，亦未發生重大勞資糾紛事件。此一成果來自公司持續推動合法合規的人事管理、開放透明的溝通機制，以及全體員工共同維護良好職場關係的努力。未來，本公司將持續強化勞資溝通機制，提升員工意見回應效率，並透過制度化溝通與持續改善，共同建構穩定、友善且具信任感的職場環境。

勞資溝通管理重點

管理項目	具體作法
意見反映管道	於內部資訊系統設置意見表達信箱，供員工提出建議或反映問題
保密機制	對提出意見或申訴之員工身分及內容予以保密
定期會議	透過主管會議、每季辦理勞資會議，藉此促進員工與管理階層雙向溝通
議題追蹤	針對員工反映事項由權責單位評估、回應與改善
勞資關係維護	持續遵循勞動法令，降低勞資爭議與職場衝突

勞資溝通目標與成果

管理指標	重大員工申訴事件	重大勞資糾紛事件	重大違反勞動法規事件
2025 年成果	0 件	0 件	0 件



5.2 人才招募與發展

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。

2025 京城建設人力資源結構現況

項目	員工類別	男性人數	女性人數	男性比例	女性比例
職務	經理級以上主管	15	10	60.00%	40.00%
	藍領人員	6	4	60.00%	40.00%
	其他人員	3	4	42.86%	57.14%
雇用	永久聘僱員工 (全職)	23	17	57.50%	42.50%
	臨時員工 (非全職)	1	1	50.00%	50.00%
契約	全職員工	24	18	57.14%	42.86%
	兼職員工 (短期契約人員、長期臨時工、一年期顧問)	0	0	0.00%	0.00%
	無時數保證員工 (工讀人員)	0	0	0.00%	0.00%
國籍	當地進用	24	18	57.14%	42.86%
	外地進用	0	0	0.00%	0.00%
	外國籍 (白領)	0	0	0.00%	0.00%
	外國籍 (藍領)	0	0	0.00%	0.00%
員工合計		24	18	57.14%	42.86%
人數總計		42		100.00%	
外包人數		0		0.00%	

2025 新進員工與離職員工人數 & 男女占比

類別	年齡	男		女	
		人數	占比	人數	占比
新進員工	16 歲~20 歲	0	0.00%	0	0.00%
	21 歲~30 歲	0	0.00%	1	100.00%
	31 歲~40 歲	0	0.00%	0	0.00%
	41 歲~50 歲	0	0.00%	0	0.00%
	51 歲~60 歲	0	0.00%	0	0.00%
	61 歲以上	0	0.00%	0	0.00%
合計		0	0.00%	1	100.00%
離職員工	16 歲~20 歲	0	0.00%	0	0.00%
	21 歲~30 歲	0	0.00%	1	100.00%
	31 歲~40 歲	0	0.00%	1	100.00%
	41 歲~50 歲	0	0.00%	0	0.00%
	51 歲~60 歲	0	0.00%	0	0.00%
	61 歲以上	0	0.00%	1	100.00%
合計		0	0.00%	3	100.00%

2025 年員工學歷分布

項目	員工類別	人數	占比
年齡	16 歲以下	0	0.00%
	16 歲~20 歲	0	0.00%
	21 歲~30 歲	0	0.00%
	31 歲~40 歲	5	11.90%
	41 歲~50 歲	20	47.60%
	51 歲~60 歲	13	31.00%
	61 歲以上	4	9.50%
學歷	博士	0	0.00%
	碩士	7	16.70%
	大專	30	71.40%
	高中	5	11.90%
	高中以下	0	0.00%

招募與選才

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。

2025 年新進員工率與員工離職率

項目	2023 年	2024 年	2025
新進率	11.90%	9.09%	2.38%
離職率	4.76%	11.36%	7.14%

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】

2025 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	1



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。

2025年員工教育訓練成果

項目	2024 年	2025 年
總人數 (A)	44	42
已受訓員工數 (B)	15	29
訓練普及率 (B/A)	34.1%	69.05%

項目		男性	女性	男性	女性	各項目 總合計
年度訓練總時數	經理級以上主管	322	90	517	309	826
	行政人員	195	219			
	其他人員	0	0			
年度訓練總人次	經理級以上主管	39	10	75	57	132
	行政人員	36	47			
	其他人員	0	0			
年度訓練普及率	經理級以上主管	42%	50%	58.3%	75%	66.7%
	行政人員	75%	100%			
	其他人員	0	0			
年度訓練 平均時數	經理級以上主管	27	15	22	17	39
	行政人員	16	18			
	其他人員	0	0			



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4.46倍，年度總薪資報酬變化比率則為98.79%。

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，透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。

非主管之全時員工薪資資訊：

項目	2023	2024	2025
非主管年薪中位數	820	1,072	808
非主管年薪平均數	909	1,116	765
單位：仟元			

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。



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	2023	2024	2025
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) ¹	0	0	0
職業病率 (ODR) ²	0	0	0
損工率 (LDR) ³	0	0	0
缺勤率 (AR) ⁴	0	0	0
失能傷害頻率 (FR) ⁵	0	0	0
失能傷害嚴重率 (SR) 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)

危害辨識、風險評估及事故調查

根據作業條件，針對可能危害的類型進行2025年度辨識工作，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。

作業前風險宣導與規範

協辦承包商進場前，由營造廠依據《危害告知單》，針對下列項目對所屬勞工與承攬人進行說明與教育：

- 作業環境：如高架施工、水中作業、鄰近高壓電線等。
- 潛在危害：如崩塌、缺氧、溺水、爆炸等。
- 預防措施：如配戴個人防護裝備、防墜設施、接地設施等。

工地現場人員需簽署《勞工安全紀律承諾書》，承諾遵守安全規範，如配戴安全帽、不得飲酒等；違者將即時驅離，不得再進場施工。

安全守則與落實管理

營造廠需提供以下防災安全守則與設備圖說，協助勞工依據工項自我檢查：

- 崩塌、倒塌、墜落、傾倒、飛落、感電、交通事故預防。
- 現場環境衛生管理。
- 專員每日巡檢，並進行每日記錄

特殊高風險工項（如擋土支撐、施工架、缺氧作業、模板作業、開挖、塔吊操作）承包商須派任具備對應專業資格之人員，協助現場風險辨識與控管。

職業安全衛生教育訓練

京城建設重視工安與職場健康，透過定期教育訓練與嚴格執行管理制度，確保所有工作人員皆具備必要的安全知識與操作能力。

營造廠每月於工地舉辦安全衛生協議組織會議，向各承攬商宣導及要求各項工安規定，以提高工作安全意識；本公司要求承攬商進入工作場所之工作者需有勞安六小時教育訓練，特殊作業則須另具作業主管證照。

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2025年底，公司通過健康檢查發現之任何職業病或疑似職業病的案例為0件。

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。

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「性別平等工作法」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	1	1
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)	0	0	0
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)	0.00%	0.00%	0.00%

CH6

環境永續

降低開發足跡

推動建築與環境和諧共生

節能設計・綠建材・廢棄物管理・低碳轉型

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

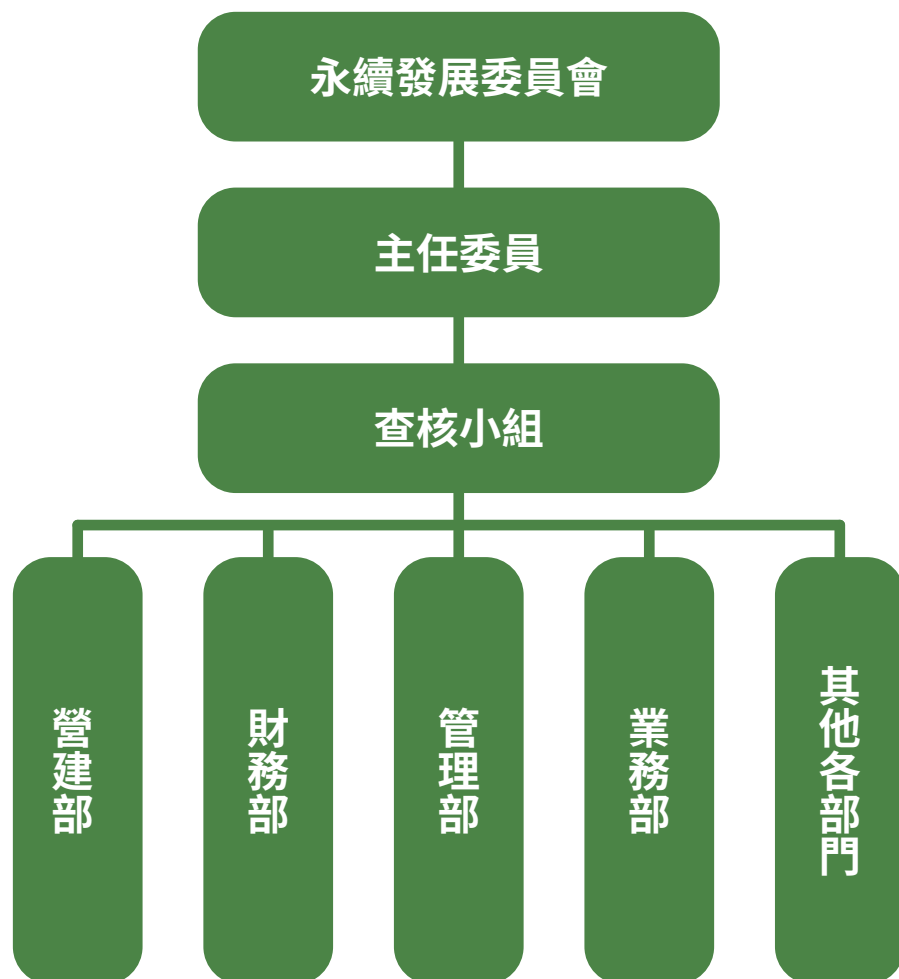


6.1 氣候變遷與能源管理

氣候變遷已是全球企業必須面對的當責課題，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。

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。



能源數據統計

項目	2024 年	2025 年
外購電力 (GJ)	374.15	5,145.34
汽油 (GJ)	122.34	235.77
柴油 (GJ)	57.66	34.18
總能源使用量 (GJ)	554.15	5,415.29
能源密集度 (GJ/百萬元營收)	0.06	1.47

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：7,609Kcal/L；柴油：8,642Kcal/L）；電力以1度電=0.0036GJ換算

註4：範疇包含辦公室高雄1處；未交屋建案共計10處、工地共計6處

註5：能源使用數據涵蓋率達100%

溫室氣體盤查與TCFD架構

世界經濟論壇 (World Economic Forum) 發表的《全球風險報告》，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。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、人類安全和數位權利，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，為實現永續發展目標而努力。

溫室氣體排放數據統計

項目	2023 年	2024 年	2025 年
範疇一	18	18	28.4529
範疇二	614	154	677.4698
範疇三	208	214	240.7672
總排放量 (公噸 CO2e)	840	386	946.6899
密集度 (公噸 CO2e/ 百萬元營收)	0.37	0.04	0.26

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2：2024年電力排放係數係引用能源局公告電力排碳係數0.474公斤CO2e/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

京城建設的TCFD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，致力於透明和系統性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，並定期追蹤和揭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，並透過採取實際行動，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。

環保投資經費說明	2024	2025
空污管理費用	-	-
廢水管理費用	-	-
廢棄物管理費用	204,750	189,000
噪音管理費用	-	-
總計	204,750	189,000

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。

種類與處理方式 (單位噸)		2024	2025
一般事業廢棄物	再利用及回收	2.071	1.35
	焚化處理	0.546	0.38
	掩埋處理	0	0
	其他方式處理 (物理處理)	0	0
	其他方式處理 (熱處理)	0	0
	總計	2.617	1.73
有害事業廢棄物	再利用及回收	0	0
	焚化處理	0	0
	掩埋處理	0	0
	其他方式處理	0	0
	總計	0	0
資源回收類		0	0
廢棄物總量 (單位噸)		2.617	1.73
廢棄物密集度 (公噸/百萬元營收)		0.0003	0.0005

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。

項目	2023	2024	2025
地下水使用量 (百萬升)	0.00	0.00	0.00
第三方的水 (百萬升)	42.56	26.99	24.55
總用水量 (百萬升)	42.56	26.99	24.55
排放量 (百萬升)	34.048	21.592	19.64
耗水量 (百萬升)	8.512	5.398	4.910
水資源使用強度 (百萬升/百萬營收)	0.01	0.00	0.01
廢污水排放強度 (百萬升/百萬營收)	0.00	0.00	0.00

註：本報告書污水排放量，採營建署「台灣地區家庭 污水量及污染量推估研究」建議污水量之比值採用 0.8 推估可能用量計算。



CH7

社會共榮

以建築連結城市
與社會共同成長

教育支持 · 健康關懷 · 社區參與 · 地方共好

7.1 教育支援與醫療健康關懷

7.2 就業支持與多元社會共融

7.3 經濟與社會融合

7.4 企業社會責任推動



7.1 教育支援與醫療健康關懷

培育未來人才

教育是促進社會流動與培育未來人才的重要基礎。京城建設關注弱勢學生、青年培力及地方教育資源發展，期望透過教育支持，協助更多學子獲得穩定學習與自我發展的機會。

- 獎助學金與學習資源補助
- 職涯探索與專業講座
- 產業參訪與職業培訓
- 與地方學校及公益團體合作

守護社區健康

健康是個人生活穩定與家庭幸福的重要基礎。京城建設關注弱勢家庭、長者、兒少及社區居民之健康需求，期望透過醫療援助、健康促進與公益合作，支持更多民眾獲得必要的健康資源，透過健康關懷活動，將企業資源轉化為更具溫度的社會支持。

- 健康講座與免費健檢
- 醫療費用補助
- 健康知識宣導
- 結合醫療機構與公益團體資源



7.2 就業支持與多元社會共融

就業支持與能力培力

促進自立與社會融合

穩定就業是促進個人自立與社會融合的重要途徑。京城建設重視弱勢群體、青年及地方人才之職涯發展，並關注建築產業所能提供的就業與培力機會。

- 職業訓練與實習機會
- 產業交流與專業技能培訓
- 就業媒合服務
- 建築、工程、銷售、物業管理等多元領域友善就業

多元社會共融

促進包容與社區連結

京城建設重視多元、包容與社會融合，期望透過企業參與與社區互動，促進不同族群之間的理解與支持。本公司關注弱勢群體、長者、兒少、身心障礙者及地方社區居民之需求。

- 社區活動與公益支持
- 物資捐贈與志工服務
- 地方合作與社區關懷
- 讓不同群體被看見、被理解，共同參與城市發展

企業社會責任推動的核心不只是「幫助」，更是讓不同群體都能被看見、被理解，並共同參與發展。

7.3 經濟與社會融合

建築開發不僅影響居住空間，也與地方經濟、城市更新、公共環境及社區生活品質密切相關。京城建設期望透過穩健開發、在地合作及永續規劃，促進經濟發展與社會價值之間的平衡。

負責任的開發管理

持續關注基地周邊環境、生活機能、公共設施、交通條件及社區需求，透過合法合規的開發流程、負責任的施工管理及良好的客戶服務，降低開發過程對社區造成的影響。

帶動產業鏈與地方經濟

透過與建築師、營造商、供應商、物業管理公司及地方夥伴合作，帶動產業鏈就業與地方經濟活絡，讓企業發展成為地方繁榮的推動力。

城市共好・社區共融・環境共生

未來，京城建設將持續以「城市共好、社區共融、環境共生」作為社會參與方向，結合企業本業與公益行動，推動更具長期價值的社會共榮實踐。



7.4 企業社會責任推動

京城建設以五大核心面向推動企業社會責任，整合企業資源、員工參與及外部合作，創造長期且具影響力的社會價值。

推動面向	管理方向	可能行動
教育支援	支持學生學習與人才培育	獎助學金、學習資源補助、職涯講座、產業參訪
醫療與健康關懷	支持弱勢家庭與社區健康	健康講座、免費健檢、醫療補助、健康宣導
就業支持	提升弱勢與青年就業能力	職業訓練、實習機會、就業媒合、專業培力
多元共融	促進社區互動與弱勢關懷	志工服務、公益活動、物資捐贈、社區關懷
經濟與社會融合	結合本業促進地方發展	在地採購、產業鏈合作、社區導覽、都市更新



教育支援

獎助學金與學習資源



多元共融

志工服務與社區關懷



地方共好

在地合作與都市更新



健康關懷

醫療援助與健康促進



就業培力

職訓媒合與能力提升



京城建設以「教育支援、健康關懷、就業培力、多元共融、地方共好」作為社會參與核心，期望透過企業資源、員工參與及外部合作，支持弱勢群體、促進社區連結，並結合建築本業創造更具長期價值的城市與社會影響。

CH8

附錄

8.1 GRI 準則索引表

8.2 氣候相關財務揭露 (TCFD) 索引表

8.3 永續會計準則委員會 (SASB) 索引表



8.1 GRI 準則索引表

- 使用聲明：京城建設已依循 GRI 準則報導2025年1月1日至2025年12月31日期間的內容
- 使用的GRI1：基礎2021
- 適用的GRI行業準則：無

GRI 準則揭露項目	GRI 準則揭露編號	揭露項目	參考章節	頁碼
組織及報導實務	GRI2：2-1	組織詳細資訊	報告書範疇與查證	5
組織及報導實務	GRI2：2-2	組織永續報導中所包含的實體	關於報告書	5
組織及報導實務	GRI2：2-3	報導期間、報導頻率與聯絡人	關於報告書	5
組織及報導實務	GRI2：2-4	資訊重編	關於報告書	5
組織及報導實務	GRI2：2-5	外部保證/確信	關於報告書	5
活動與工作者	GRI2：2-6	活動、價值鏈與其他商業關係	2.5 拓展建築技術的深度與廣度	26
活動與工作者	GRI2：2-7	員工	5.2 人才招聘與發展	49
活動與工作者	GRI2：2-8	非員工工作者	5.2 人才招聘與發展	49
治理	GRI2：2-9	治理結構及組成	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-10	最高治理單位的提名與遴選	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-11	最高治理單位的主席	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-12	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	12
治理	GRI2：2-13	衝擊管理的負責人	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-14	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	12
治理	GRI2：2-15	利益衝突	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-16	溝通關鍵重大事件	利害關係人溝通頻率與管道	09
治理	GRI2：2-17	最高治理單位的群體智識	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-18	最高治理單位的績效評估	1.1 董事會監督與績效管理	12
治理	GRI2：2-19	薪酬政策	5.3 薪酬政策	52
治理	GRI2：2-20	薪酬決定的流程	5.3 薪酬政策	52

8.1 GRI 準則索引表

GRI 準則揭露項目	GRI 準則揭露編號	揭露項目	參考章節	頁碼
治理	GRI2：2-21	年度總薪酬比率	5.3 薪酬政策	52
策略、政策與實務	GRI2：2-22	永續發展策略的聲明	董事長的話	04
策略、政策與實務	GRI2：2-23	政策承諾	重大性議題與政策	08
策略、政策與實務	GRI2：2-24	納入政策承諾	重大性議題與政策	08
策略、政策與實務	GRI2：2-25	補救負面衝擊的程序	1.2 道德行為與誠信經營	15
策略、政策與實務	GRI2：2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1.2 道德行為與誠信經營	15
策略、政策與實務	GRI2：2-27	法規遵循	1.5 法令遵循	19
策略、政策與實務	GRI2：2-28	公協會會員資格	公司介紹	06
利害關係人議合	GRI2：2-29	利害關係人議合方針	利害關係人與重大主題鑑別流程	09
利害關係人議合	GRI2：2-30	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	-
利害關係人議合	GRI3：3-1	決定重大主題的流程	利害關係人與重大主題鑑別流程	09
利害關係人議合	GRI3：3-2	重大主題列表	利害關係人與議題鑑別流程	07
利害關係人議合	GRI3：3-3	重大主題管理	利害關係人與議題鑑別流程	07
經濟績效	GRI200：201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	1.4 營運績效	18
經濟績效	GRI200：201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	6.1 氣候變遷與能源管理	56
經濟績效	GRI200：201-3	定義福利計畫義務與其他退休計畫	5.3 薪酬政策	52
市場地位	GRI200：202-1	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 薪酬政策	52
市場地位	GRI200：202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	5.2 人才招募與發展	49
反貪腐	GRI200：205-1	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	15
反貪腐	GRI200：205-2	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	15
反貪腐	GRI200：205-3	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	15

8.1 GRI 準則索引表

重大主題揭露				
GRI 準則揭露項目	GRI 準則揭露編號	揭露項目	參考章節	頁碼
能源	GRI 300：302-1	組織內部的能源消耗量	6.1 氣候變遷與能源管理	56
能源	GRI 300：302-3	能源密集度	6.1 氣候變遷與能源管理	56
能源	GRI 300：302-4	減少能源消耗	6.1 氣候變遷與能源管理	56
排放	GRI 300：305-1	直接 (範疇一) 溫室氣體排放	6.1 氣候變遷與能源管理	56
排放	GRI 300：305-2	間接 (範疇二) 溫室氣體排放	6.1 氣候變遷與能源管理	56
排放	GRI 300：305-4	溫室氣體排放密集度	6.1 氣候變遷與能源管理	56
廢棄物	GRI 300：306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	6.2 廢棄物管理	58
廢棄物	GRI 300：306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	6.2 廢棄物管理	58
廢棄物	GRI 300：306-3	廢棄物的產生	6.2 廢棄物管理	58
供應商環境評估	GRI 300：308-1	採用環境標準篩選新供應商	2.6 負責任的永續供應商管理	30
勞雇關係	GRI 400：401-1	新進員工和離職員工	5.2 人才招聘與發展	49
勞雇關係	GRI 400：401-2	提供給全職員工 (不包含臨時或兼職員工) 的福利	5.3 薪酬與員工福利	52
勞雇關係	GRI 400：401-3	育嬰假	5.5 健康促進與管理	54
勞/資關係	GRI 400：402-1	關於營運變化的最短預告期	5.1 人權保障與職場多元共融	47
職業安全衛生	GRI 400：403-1	職業安全衛生管理系統	5.4 攜手打造零工傷的職場環境	53
職業安全衛生	GRI 400：403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	5.4 攜手打造零工傷的職場環境	53
職業安全衛生	GRI 400：403-3	職業健康服務	5.5 健康促進與管理	54
職業安全衛生	GRI 400：403-5	工作者職業健康與安全教育訓練	5.5 健康促進與管理	54
職業安全衛生	GRI 400：403-9	職業傷害	5.4 攜手打造零工傷的職場環境	53
職業安全衛生	GRI 400：403-10	職業病	5.4 攜手打造零工傷的職場環境	53
訓練與教育	GRI 400：404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	5.2 人才招聘與發展	51
員工多元化與平等機會	GRI 400：405-1	治理單位與員工的多元化	1.1 董事會監督與績效管理	12
不歧視	GRI 400：406-1	歧視事件以及組織所採取的改善行動	5.1 人權保障與職場多元共融	47
供應商社會評估	GRI 400：414-1	使用社會標準篩選之新供應商	2.5 拓展建築技術的深度與廣度	26

8.1 GRI 準則索引表

重大主題	GRI 準則揭露編號	揭露項目	參考章節	頁碼
法規遵循	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI2：2-27	法規遵循	1.5 法令遵循	19
永續環境 (能源、排放、廢棄物、水)	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI 300：302-1	組織內部的能源消耗量	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：302-3	能源密集度	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：302-4	減少能源消耗	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：303-3	取水量	6.3 水資源管理	58
	GRI 300：303-4	排水量	6.3 水資源管理	58
	GRI 300：303-5	耗水量	6.3 水資源管理	58
	GRI 300：305-1	直接 (範疇一) 溫室氣體排放	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：305-2	間接 (範疇二) 溫室氣體排放	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：305-4	溫室氣體排放密集度	6.1 氣候變遷與能源管理	56
	GRI 300：306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	6.2 廢棄物管理	58
	GRI 300：306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	6.2 廢棄物管理	58
	GRI 300：306-3	廢棄物的產生	6.2 廢棄物管理	58
綠色產品與創新服務	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI 3：重大主題	自定項目	2.5 拓展建築技術的深度與廣度	26

8.1 GRI 準則索引表

重大主題	GRI 準則揭露編號	揭露項目	參考章節	頁碼
建築品質與安全	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI2：2-27	自定項目	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 產品安全相關理念與策略 2.5 拓展建築技術的深度與廣度	21 22 23 25 26
品牌價值與行銷溝通	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI 3：重大主題	自定項目	4.1 妥善的客戶服務 4.3 保障客戶隱私	41 44
綠色與節能建築	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI 3：重大主題	自定項目	2.5 拓展建築技術的深度與廣度	26
產品安全	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI 3：重大主題	自定項目	2.1 建築的核心工藝理念	21
公司營運績效	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI200：201-1	治理	1.4 營運績效	18
公司治理	GRI 3：重大主題	策略、政策與實務	重大議題與政策	08
	GRI200：205-1 GRI200：205-2 GRI200：205-3	治理	1.2 道德行為與誠信經營	15

8.2 氣候相關財務揭露 (TCFD) 索引表

編號	項目	說明
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	京城建設由永續發展委員會監督氣候相關風險與機會之管理方向，管理階層負責執行相關措施，並將氣候議題納入營運決策、工程管理及永續發展推動項目中。
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)	公司辨識氣候風險可能影響工程成本、建材選用、施工排程、能源使用及法規遵循成本。短期以節能、減廢及法規符合為主；中期強化綠色與節能建築設計；長期則朝低碳建築與提升建築環境韌性發展。
3	敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響	極端氣候事件可能造成工期延誤、施工安全風險及維護成本增加；低碳轉型行動則可能提高初期設計、材料及設備投入成本，但有助於降低長期能源成本、提升建案價值及市場競爭力。
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	公司將氣候風險納入整體風險管理流程，透過法規盤點、工程管理、能源使用、營建廢棄物管理及綠建築規劃等面向，辨識並評估相關風險，並由權責單位執行改善措施及追蹤管理。
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	公司目前尚未正式導入完整氣候情境分析。未來將視營運需求及法規要求，逐步評估導入情境分析，以強化對極端氣候、碳管理政策及市場低碳需求變化之韌性評估。
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	公司以綠色與節能建築、營建廢棄物減量、能資源管理及溫室氣體控制為主要轉型方向。相關管理指標包括綠建築或節能設計案件、營建廢棄物管理情形、能源使用情形及溫室氣體排放管理成果。
7	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎	公司目前尚未使用內部碳定價作為規劃工具。未來將持續關注碳費、碳交易制度及相關法規發展，評估導入內部碳定價之可行性。
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	依據「ISO 14064-1:2018」標準，揭露公司營運邊界涵蓋營運相關之「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 氣候變遷與能源管理之溫室氣體盤查與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

代碼	揭露指標	揭露內容	頁碼
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	詳細內容請參閱，6.1 氣候變遷與能源管理	56
	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)	京城建設能源使用量較2024年度上升877%，上升主因為待交屋餘屋總數高於2024年	-
IF-RE-130a.4	符合下列條件的樓地板面積比例通過能源評比獲得 ENERGY STAR 認證	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5案取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	-
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 氣候變遷與能源管理	56
IF-RE-140a.1	用水數據涵蓋率佔以下項目的比例總樓地板面積	用水數據涵蓋率100% 總用水量為24,550M ³ 京城建設與旗下子公司皆未處於高水壓力地區	-
IF-RE-140a.1	屬於高水壓力地區		-
IF-RE-140a.1	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)	京城建設用水量較2024年下降9.04%	-
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	58
IF-RE-410a.1	計入提升資源效率成本的新租賃合約的百分比 相關合約面積	2025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	-
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0%；用水之樓地板涵蓋率為0%	-
	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	詳細內容請參閱，2.1 建築的核心工藝理念	21
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		
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	按物業類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	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

