

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務之主要內容

- (1) 水泥製造、買賣
- (2) 住宅及大樓開發租售業
- (3) 不動產買賣業
- (4) 不動產租賃業
- (5) 不動產開發業
- (6) 投資興建公共建設業
- (7) 都市更新重建業
- (8) 船舶貨物裝卸承攬業
- (9) 倉儲業
- (10) 旅宿業及相關顧問服務

2. 主要業務內容及比重

本公司與併入合併報表各子公司的 107 年度營收內容組成為：
水泥銷貨收入(48%)、勞務收入(30%)、不動產租賃收入(22%)。

(二) 產業概況

1. 產業現況與發展

(1) 水泥產業

A. 台灣水泥市場

107 年投資增速的持續放緩，相關基礎建設及房地產趨平穩，整體動向仍多符合預定目標，107 年雖市場內銷量較 106 年增加 3.3%，但因進口水泥大幅成長 12.9%且低價競爭導致市場價格行情反呈下滑。

107 年度國內水泥生產 10,938,847 公噸，與 106 年度之 10,884,741 公噸比較，增加 54,106 公噸，漲幅 0.50%；在銷售方面，國內水泥生產業者 107 年度內銷量為 8,574,458 公噸，較 106 年度之 8,300,274 公噸增加 274,184 公噸，增幅為 3.3%；107 年度外銷數為 2,378,790 公噸，較 106 年度之 2,553,641 公噸減少 174,851 公噸，減幅為 6.9%。

在進口水泥方面，107 年進口水泥總數 2,075,073 為公噸

(含熟料 1,577,009 公噸)，較 106 年度 1,837,594 公噸(含熟料 1,360,619 公噸)，增加 237,479 公噸，增幅 12.9%。括算 107 年度國內市場消耗量，國產水泥 8,574,458 公噸加上進口水泥 2,075,073 公噸，總計內需量 10,649,531 公噸，較 106 年度 10,137,868 公噸增加 511,663 噸，漲幅 5.1%。

展望 108 年，產業環境雖有一些不確定性，但國內房地產市場交易回溫且價格趨穩，加上前瞻基礎建設持續推進，國內水泥市場需求可望較 107 年小幅成長。

B.大陸水泥市場

中國水泥協會在 2017 年底制定《水泥行業去產能行動計劃(2018~2020)》，指出大陸水泥行業將配合政府去產能、調結構之政策。目標是到 2020 年，淘汰熟料產能 3.9 億噸，中國前 10 大水泥集團在熟料產能集中度要提升至 62%以上，水泥產能集中度則達到 50%以上。因而整體來說，近幾年在產能獲得控制的影響下，市場供需較為平衡，水泥價格將不似過往般波動，而可維持在穩定之區間。

2015 年底大陸推行供給側改革，推動去產能、去庫存、去槓桿、降成本、補短板的五大任務，因資金緊縮、房產受壓等因素造成經濟緩步下行。去年美國對中發起貿易戰，衝擊了景氣和消費信心，政府為應對經濟失速風險，除採取貨幣貶值手段，並擴大國內基礎建設刺激內需，同時大幅放鬆銀根，增加中小企業貸款，以提振經濟與就業。根據近半年來的經濟數據顯示，固定資產投資呈現企穩向上契機，反映出政府在提前放寬舉債金額的激勵之下，各項基建專案正快速進行中，加以大陸水泥業的錯峰生產措施仍然持續執行，以上發展皆為 2019 年大陸水泥市場營運提供助力，在前景不看淡下，水泥價格可能呈現「易漲難跌」之格局。

(2)資產開發與營建

A.一般性建設商品:

依住展雜誌統計，107 年北台灣新成屋與預售屋的推案量為 1.11 兆元，較 106 年增加 2795.57 億元、年增幅約 33.62%，並創下史上第三高的記錄。

由於 106 年底雨遮新制上路前的搶照潮，以及 107 年房市買氣回升與價格回穩等利多消息，激勵建商推案意願，以致爆出大量，當前買方普遍以自住型剛性需求購屋族群為主。

B.資產開發專案：

著眼景氣趨勢及市場需求，增進資產效益，本公司將針對既有資產辦理活化，在活化初始期間則將資產租賃以持續穩定挹注收益。

(3)裝卸儲轉業

港口裝卸量基本隨著國內經濟盛衰而消長，107 年度台北港的煤炭、砂石及一般散雜貨的進港裝卸業務量為 1,043 萬公噸，較 106 年度 1,141 萬公噸衰退 8.6%；如以北基兩港合併計算，則臺灣北部上述散雜貨之進港裝卸業務量在 107 年度為 1,539 萬公噸，較前一年度的 1,702 萬公噸衰退 9.6%。

(4)旅宿業

台灣目前飯店業已呈現飽和狀態(107 年底共計有 128 家觀光飯店，29,722 個房間)，在供給大幅增加，但需求面成長持續疲軟(2018 年外國旅客 1106 萬人次，較 2017 年僅成長 3%，目前全台近 600 家旅館求售)的情況下，2018 年觀光旅館住房率、平均房價、住房營收、餐飲營收和總營收等五大指標全部下滑，競爭將愈形激烈，因此本公司評估暫不投入台灣旅館市場，持續以提供高品質旅宿管理的顧問服務與「人之初」產後護理之家合作，建構新型態高品質產後護理中心。

2.產業上、中、下游之關聯性

- (1)水泥買賣之上、中、下游關聯行業，包括：水泥生產供應商、航運業、水泥倉儲業、陸運配送業、預拌混凝土業、水泥製品業、和營造業等等。除航運業之散裝船亦可經營其他散雜貨運外，其他各關聯產業間是緊密相繫、榮枯與共的關係。
- (2)房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有地主透過出售或合建取得、重劃區土地標售以及大面積國有非公用土地釋出。至於建材，隨科技研發出環保科技節能建材，綠建築運用比重將會提高。房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業多與代銷業者業務合作，但近來仲介業因具有多點店頭通路優勢亦開始切入，加上邊建邊售或自建自售之比重提高，故爾後個案銷售業務配合廠商之選擇更有多樣性。

- (3)裝卸儲轉業之關聯產業主要有運輸、倉儲、裝卸、搬運、包裝、流通加工、配送、資訊平台等相關業者。裝卸儲轉效率之發揮倚賴貨物傳輸各環節的充分整合，其上下游一體關聯之特性促使彼此景氣環境高度正相關。

3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

- (1)水泥產品中以卜特蘭第Ⅰ型水泥品種應用於國內市場最為普遍，但近年公共工程對卜特蘭第Ⅱ型水泥需求有明顯增加趨勢。本公司現雖僅經營卜特蘭第Ⅰ型水泥之買賣，但因儲運設備的共通性，未來如因客戶需求或市場環境之需要，隨時可新增卜特蘭第Ⅱ型水泥的買賣。

- (2)資產開發與營建之發展趨勢在朝向人性化、精緻化，以迎合現代社會對品味、品質之要求。

A. 一般性建設商品：

- a.因市中心土地珍稀取得困難，豪宅地段仍具有物稀為貴的不可取代性，然短期價格受到壓制，去化速度將放緩。
- b.由於家庭人口數降低，且央行放寬選擇性信用管制，產品坪數將下修，中、小坪數躍升為主流。
- c.市中心精華地段永遠是市場所在，近期房市較為低迷，購屋民眾觀望氣氛濃厚，但本公司仍認為下一波景氣循環再起時，市中心精華地段的老屋改建都市更新將會是獲利的來源。

B. 資產開發專案：

觀光旅宿正興，惟觀光人潮會受政經環境有所波動；臺灣少子化趨勢讓每個孩子更顯珍貴，產後護理之家顛覆過去的經營模式，轉化為精緻、高規格的服務路線，躍然成為一種新興的服務產業。

- (3)裝卸儲轉業重視效率和服務，競爭基礎在規模效益、上下游間整合、和資訊管理水平。本公司目前著力重點在強化自身效率與成本之管控。

(三) 技術及研發概況：

- 1. 水泥是項成熟的商品，現階段在技術及研發的重點，主要是節能減碳及將工業、事業廢棄物利用為水泥製造之原燃料或摻和材，以符時代需求。
- 2. 本公司營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事生產，然而經營管理團隊在評估土地開發案及產品規劃設計時，亦

隨時關注著產業發展趨勢和新型技術應用，積極參加相關研討會和講座，因此對貿易之商品、大樓興建、或勞務提供所需使用之材料、機具、和生財設備等，皆為先進生產工藝製造，不僅質量優良，也屬環境友好商品。

(四) 長、短期業務發展計畫：

1.短期發展計畫

- (1)強化台灣水泥市場銷售通路。
- (2)完成海內外已取得不動產的開發建設。
- (3)評估台北市及新北市精華區與新興重劃區之土地開發，尋找讓公司業務得以持續不斷成長的機會。
- (4)針對使用率較低的資產，進行活化辦理出租，增加營業收入。
- (5)加強旅宿業 know-how，人才的培養並建立核心優勢。
- (6)旅宿服務及健康事業自有品牌建立及發展。

2.長期發展計畫

- (1)保持對臺泥之策略性投資，間接享有對大陸、乃至歐洲水泥市場投資之利益。
- (2)不動產投資持續著眼全世界，保持多元性及深度。
- (3)發展海外投資：

A.本企業團現持有臺泥約 5.7%的股權。其深耕中國大陸華南、西南市場，依中國水泥協會公布資料，2018 年底水泥熟料產能達到 4,067 萬公噸，在大陸名列第八大。由於其已具充分之規模經濟效益，又致力研發之投入，其在大陸之長期競爭力與營運效益值得期待。

B.飯店投資案：

義大利地區：羅馬 A.Roma 飯店已於 2015 年 10 月 15 日開幕，客源逐步拓展開、營運平穩成長。

日本地區：沖繩縣為日本最南端的縣市，擁有豐富的觀光資源及便捷的交通網絡。近年來沖繩縣政府大力推展觀光產業，不僅推出多項獎勵相關投資的優惠措施，並且致力於大型基礎建設，以提升觀光條件為首要目標。新國際航廈業於 2014 年初落成、日本國內航線持續增開，東南亞海外航班暨郵輪停泊逐年增加，帶動整體觀光人數迭創新高，統計 2017 年到訪沖繩遊客為 940 萬人次，2018 年增長至 984 萬人次，年增 4.7%(與夏威夷觀光人次相當)，沖繩觀光旅

客連續 6 年創下新高；近年來沖繩縣政府大力推展觀光產業，不僅推出多項獎勵相關投資的優惠措施，並且致力於大型基礎建設，以提升觀光條件為首要目標。預計 2019 年將啟用那霸機場國內線、國際線連結航廈和宮古下地島機場，那霸機場第 2 跑道、郵輪碼頭等在建設中，都將進一步豐富交通網路，預估將為沖繩帶來更多觀光人潮。

根據調查，目前沖繩地區飯店的平均住房率約八成，單價則在穩定增長中。公司選定建造旅館的地點有兩處：

- a. 沖繩縣那霸市中心“國際通”土地：本公司 2014 年購入，土地面積佔地 1453 坪，規劃建設為樓高 13 層、總樓板面積 7,000 坪、計有 260 間客房的四星級商務觀光旅館，已順利於 2017 年底開工，並預計在 2020 年東京奧運前隆重開幕。
- b. 沖繩縣豐見城市豐崎土地：本公司於 2016 年購入 36,938 平方公尺，委由國際級的隈研吾建築都市設計事務所設計規劃，擬開發成五星級休閒觀光飯店及 Villa 並委由國際知名酒店集團經營管理。

二、市場及產銷概況：

（一）市場分析：

1. 主要商品銷售地區、市場佔有率

- (1) 本公司於台灣之水泥銷售，以台灣中、北部為主要銷售市場。
- (2) 本公司資產開發與營建之地區海內外兼具，視整體景氣、區域經濟、政府政策、市場榮枯、及個案投資價值而決定。國內基本上以大台北地區為推案重心，投資興建集合住宅、商業辦公大樓、工業廠房等產品。
- (3) 台北港第一散雜貨中心裝卸業務以服務台灣北部地區之砂石、煤炭及一般散雜貨之經銷商或使用廠家為主。
- (4) 本公司 107 年度於台北港第一散雜貨中心裝卸砂石及一般散雜貨 281 萬噸，約佔台北港相關貨品裝卸量之 33%。卸煤量則因北部公用碼頭僅一散有卸煤碼頭，市占率為 100%。至於本公司其他產品或服務因所界定為銷售市場區域之產業規模不易統計，市佔率難以估計。

2. 市場未來之供需狀況與成長性

- (1) 台灣的水泥內銷市場是屬於成熟的產業，成長性有限，但隨著前

瞻計畫發包預算逐漸增加，環保及綠能工程量也會成長，因此，預估 108 年國內的水泥需求將會小幅成長，用量較 107 年度略有上升。

- (2)中國大陸的經濟發展模式已經從追求量的增長轉變為質的提升，其對當前水泥產業的要求即在淘汰落後產能、淘汰低階水泥與強化環保意識。基於 2019 年政府將提升基礎設施密度和網絡化程度、紮實推進鄉村振興戰略、補齊農村基礎設施和公共服務設施建設短板、改革完善住房市場體系和保障體系、...等列為主要施政方向，大陸水泥市場整體而言仍是一個營運可穩定獲利的格局。
- (3)107 年國內整體房市景氣處於緩步盤堅階段，買方以自住型及長期置產在地購屋族群為主，銷售主力以中小坪數銷售情況較佳。往後 3~5 年預期會有建商退出房地產市場釋出土地，再加上同業購地競爭應會緩和，將有機會從釋出之個案擇機購入，創造獲利。
- (4)台灣北部地區砂石市場需求預計未來將與經濟成長率同步呈現低度成長，供給面則因來源易受氣候(颱風、異常降雨)影響各地河川疏濬量，也易因地方政府政策影響地面土石採取及相關之生產、運輸成本，以致各來源量起伏頗大，不易精準預測。
- (5)若不計入台電林口廠新增機組的用煤(其以自有碼頭卸煤)，在台灣北部少有新的傳統製造業進駐，且政府對燃煤排放的管制日趨嚴格情形下，北部煤需求量難有增長，以致台北港一散中心的卸煤業務也難以成長。

3.競爭利基

- (1)本公司水泥經營的歷史悠久，銷售管道健全，客戶基礎深厚，目前在基隆港、台中港分別有 38,000 公噸及 45,000 公噸庫容量的大型水泥儲槽，該發貨據點貼近市場，可涵蓋西部走廊主要經濟帶，能提供客戶便捷的服務，備受客戶肯定。
- (2)公司持有龐大且地幅完整的土地資產可供開發或更新。
- (3)資產開發案之設計規劃嚴謹。
- (4)財務穩健，債信良好，資金充裕。
- (5)良好的企業形象。
- (6)富於經驗的優秀經營團隊。

4.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

- A.本公司與水泥經銷商之間具有長久且良好的合作關係，使得水泥通路事業能穩定經營。
- B.財政部於 106 年公告繼續對中國大陸產製進口卜特蘭水泥及其熟料課徵反傾銷稅，自 106 年 2 月 20 日至 111 年 2 月 19 日止為期五年。
- C.公司財務穩健、透明、管控得當，因此營運資金來源無虞，故可善用市場不景氣期間取得低價土地資產，獲取較佳開發利益。
- D.大陸取消一胎化後，隨著市場的擴容及客群消費力的提升，興起中國產後照護市場的熱潮。「人之初」產後護理之家計畫透過產後護理之家經驗的積累及口碑建立，將專業母嬰照護的模式導入大陸市場，把握產後照護市場的黃金期。

(2)不利因素

- A.台灣因受有限資源及能源政策影響，水泥大廠已將外銷逐年減量轉入內銷，但水泥內銷需求並未擴增情形下，市場將遭擠壓。
- B.社會氛圍對高房價的民怨極為強烈，在經濟成長、低薪環境未能改善前，政府為緩和階級對立，對房地產產業會秉持較不友善的態度。
- C.近年在政府調高持有稅、再加上房地合一實價課稅後，已造成投資購屋成本大幅提升，讓短期投資客全面退出市場，往後無論在銷售速度、或預售銷售率皆難度增加，房價更是不易推升。
- D.台北港一散中心之卸煤業務難以成長，而進口砂石的卸貨業務則深受大陸砂石的產地價格、環保政策...等變動影響，卸貨量時有波動，難以穩定。

(3)因應對策

- A.本公司為順應潮流商機，台灣由水泥製造業已轉型為通路商，並投資水泥中轉儲槽、台北港第一散雜貨中心、旅宿與健康生活產業等。
- B.活化存量資產、並將投資開發不動產列入當前事業發展主項。
- C.為免受制於單一市場之景氣波動，資產開發地區涵括海內外。

- D.因應產業及市場需求結構的變化，適時調整各類型產品與產量，同時慎選推案地點，根據區域客層特性，做好產品定位，注重建築設計、內部裝修、營造工程、景觀設計等各環節，以提昇產品競爭力。
- E.台北港第一散雜貨中心在砂石、煤炭裝卸業務外，盡力拓展其他散雜貨之裝卸業務。
- F.開發大陸月子中心市場。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

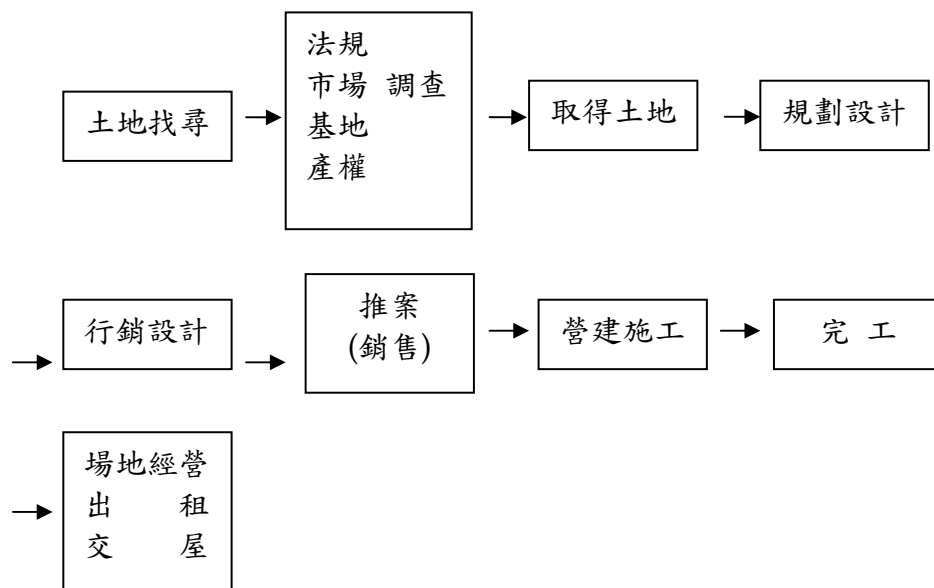
1.主要產品重要用途

- A.本公司所售之水泥皆為卜特蘭水泥第Ⅰ型，也是所謂普通水泥。此種水泥之用途甚廣，舉凡土木工程中之橋樑、公路、排水設備、水壩、水堤、晒穀場、公用設施機械基礎、碼頭設備、軍事設施，以及建築工程中之房屋及大廈之營建等物之構築，或是建築物表面之修飾，皆須施用水泥。
- B.資產開發及營建類商品主要分為集合住宅與商業建築兩大類，分別供人們居住使用或從事經濟活動。
- C.裝卸儲轉服務促成了貨品之流通，使交易之商品實體得以經中繼站轉送達購貨者指定地點。

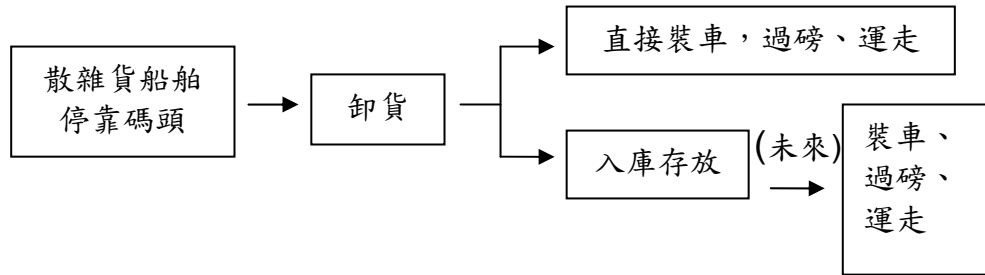
2.產品製造過程

- A.本公司在台灣係通路商型態，主要向國內外採購水泥並以船舶運送至基隆港及台中港之大型儲槽(兩港庫容量分別為38,000 公噸及 45,000 公噸)，再以散裝或袋裝銷售給客戶。

- B.資產開發與營建之產製過程如下：



C.船舶散雜貨的裝卸儲轉：



(三) 主要原料之供應狀況：

- 1.因岡山廠自九十年五月一日起停止熟料之生產，本公司台灣已轉型為通路貿易商，直接買賣成品，故並無主要原料。
- 2.資產開發與營建之上游原物料為土地及建材。土地可透過價購或合建方式向私人取得，亦可依都市更新程序開發老舊社區土地，或向政府標購國有土地或其地上權。本公司資產開發之土地取得不限於以上任一方式，亦不囿於國內。建築材料如鋼筋、水泥、磚石及室內設備與相關原物料，本年度價格維持穩定，公司對長期合作之供應商採統購議價方式，維持營建成本的穩定。
- 3.其他經營事業以勞務服務為主，不適用本說明。

(四) 最近二年度主要供應商、銷貨客戶名單：

1、最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	106 年			107 年			108 年度截至前一季止(註 1)		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)
1	亞洲水泥	398,000	47%	無	亞洲水泥	457,700	49%	本公司為該公司之董事	47%
2	台灣水泥	359,792	43%	本公司為該公司之董事	台灣水泥	421,084	45%	無	46%
3	長泰	21,964	3%	無	其他	53,972	6%	無	7%
4	上海建築材料	19,279	2%	無					
5	其他	40,352	5%						
	進貨淨額	839,387	100%		進貨淨額	932,756	100%		100%

註 1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

2、最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項 目	106 年(註 2)				107 年				108 年度截至前一季止(註 1)			
	名稱	金額	占銷貨淨 額比率	與發行人 之關係	名稱	金額	占銷貨淨 額比率	與發行人之 關係	名稱	金額	占銷貨淨額 比率	與發行人之關 係
1	聯信建材	210,220	10%	無	聯信建材	212,043	10%	無	聯信建材	49,843	11%	無
2	華亞汽電	199,219	10%	無	華亞汽電	197,248	9%	無	國產實業	45,646	10%	無
3	國產實業	172,343	8%	無	國產實業	186,889	9%	無	華亞汽電	43,768	10%	無
4	凱基證券	155,924	7%	無	凱基證券	154,480	7%	無	輝祐	33,120	7%	無
5	南亞塑膠	121,050	6%	無	東誠	128,513	6%	無	東誠	24,642	5%	無
6	其他	1,236,851	59%		其他	1,213,233	59%		其他	255,358	57%	
	銷貨淨額	2,095,607	100%		銷貨淨額	2,092,406	100%		銷貨淨額	452,377	100%	

註 1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註 2：江蘇聯合水泥股份有限公司相關銷貨金額轉列停業單位損益。

(五) 最近二年度生產量值

最近二年度生產量值

生產量單位：公噸

生產值單位：仟元

生 產 量 值 主要商品 (或部門別)	年 度	107 年度			106 年度		
		產 能	產 量	產 值	產 能	產 量	產 值
卜特蘭第一種水泥			441,600	983,716		380,800	854,323
熟料		-	-	-			
其他		-	-	-	-	-	-
合 計		-	441,600	983,716	-	380,800	854,323

(六) 最近二年度銷售量值

最近二年度銷售量值

銷售量單位：公噸

銷售值單位：仟元

銷 售 量 值 主要商品 (或部門別)	年 度	107 年度				106 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
卜特蘭第一種水泥		451,530	984,063	-	-	395,159	877,236	-	-
熟料		-	-	-	-	,	,	-	-
其他		-	-	-	-	,	,	-	-
合 計		451,530	984,063	-	-	395,159,	877,236,	-	-

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

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

(一)本公司

年 度		107 年度	106 年度	當 年 度 截 至 108 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	74	69	73
	約聘人員人數	0	1	0
	合 計	74	70	73
平 均 年 歲		45.32	46.55	45.65
平 服 務 年 均 資		11.79	12.12	11.84
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	25.68	27.14	26.03
	大 專	67.56	65.72	67.12
	高 中	6.76	7.14	6.85
	高 中 以 下	0.00	0.00	0.00

(二)財務報告內所有公司

年 度		107 年度	106 年度	當 年 度 截 至 108 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	231	207	238
	約聘人員人數	16	20	16
	合 計	247	227	254
平 均 年 歲		43.78	45.52	41.73
平 服 務 年 均 資		9.06	9.32	8.86
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	11.34	12.34	10.24
	大 專	63.97	63.44	64.57
	高 中	20.24	20.26	20.47
	高 中 以 下	4.45	3.96	4.72

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受損失：無

本公司基於環保考量，歷年投資於防治污染設備或技術之支出如下：

1.臺北港設置水淬爐石研磨廠興建計畫中屬污染防治概要說明：

本廠主要製程係將水淬爐石加工研磨成爐石粉，為符合政府法令規定及鼓勵資源再生之綠色建材，除生產流程多在密閉空間，不會造成環境污染外，其製程具備低耗能、低噪音、低二氧化碳排放及低廢水排放等特性，產品為名符其實之綠色建材。第一階段工程已於 103 年 5 月竣工啟用，待本廠第二階段建成營運後，估計將可取代普通水泥約當量每年 65 萬噸，每年可減少國內二氧化碳年排放量約 45 萬噸，對於國內溫室氣體減量有卓越貢獻。

2.改善岡山廠排水設施，將連外排水溝內之淤積物清除及重新規劃施作低窪區域之溝渠排水，並配合抽水機作業，及規範承租戶的環境維護責任，使該廠區不再有積水問題，避免異味產生及蚊蟲孳生隱患。

3.為防範台北港第一散雜貨中心之揚塵汙染，花費新台幣 15 萬餘元於廠區灑水設備之改善維護。

(二)因應對策：無

(三)未來三年度預計之重大環保資本支出：無

(四)歐盟有害物質限用指令(RoHS)之實施及避免影響投資人權益：

本公司財務業務等不適用。

五、勞資關係

現行重要勞資協議及實施情形

(一)召開勞資會議：

勞資會議不定期召開，其主要功能：

1. 協調勞資關係，促進勞資合作。
2. 溝通勞動條件。
3. 籌劃勞工福利。
4. 提高工作效率。

在各次會議中，勞資雙方均能克盡協調合作之責，績效卓著。

(二)召開福利委員會董事會議：

福利委員會董事會議定期召開，其任務：

1. 職工福利事業之審議、促進及督導事項。
2. 職工福利金之籌劃、保管及動用事項。
3. 職工福利事業經費之分配、稽核及收支報告事項。
4. 其他有關職工福利事項。

(三)召開勞工退休準備金監督委員會會議：

勞工退休準備金監督委員會會議不定期召開，其任務：

1. 勞工退休準備金暫停提撥之審議事項。
2. 勞工退休準備金提撥數額之查核事項。
3. 勞工退休準備金存儲及支用之查核事項。
4. 勞工退休金給付數額之查核事項。
5. 其他有關勞工退休準備金之監督事項。

(四)員工福利措施及退休制度實施情形：

員工福利項目除法定勞、健保外，另增加投保人壽公司之團體保險、定期一般辦理員工體檢，並針對嘉北國際及其他在台北港工作之員工，每年辦理健康檢查(特別加入粉塵項目檢查)，並由福利委員會提供年節、生日、敬老禮品、員工旅遊及婚喪補助金、住院慰問、資退職工慰勞金及員工暨子女獎助學金等；並依勞動基準法暨勞工退休金條例規定辦理退休金給付。

(五)員工進修與訓練實施情形：

鼓勵員工參加與工作相關之進修以培養優秀人才，陸續已有多位同仁進修知名國立大學 EMBA 等課程，精進本職學能及深化專業；提供同仁視工作需要參加主管機關或相關單位之訓練課程，如國際四大聯合會計師事務所、會計研究發展基金會、震瀛法律事務所、永漢日語、中華民國內部稽核協會、MGR、台灣證券交易所、bsi 英國標準協會、台灣區綜合營造業同業公會、公開發行公司股務協會、證券暨期貨市場發展基金會等有關公司治理、IFRS、內部控制、內部稽核、風險管理、產創及投資獎勵、薪酬委員會及審計委員會之規範、勞工保險等相關課程訓練。

員工進修訓練情形及相關資訊明細如下表：

人次	課程名稱	主辦單位	受訓起日	受訓止日	時數
2	併購實例分析－國際併購交易實務研討班	財團法人保險事業發展中心	107/01/12	107/01/12	3
33	新發展性事業策略共識與目標管理實務	企業內訓	107/01/24	107/02/01	12
4	勞基法變變變－雇主如何應變？	理律法律事務所	107/02/02	107/02/02	3
1	IFRS15 客戶合約收入及委外合約內控管理	中華民國內部稽核協會	107/02/23	107/02/23	3
3	電子發票實機操作講習會	財政部台北國稅局	107/03/06	107/03/06	3
1	公開發行公司股務作業法規研習	證券暨期貨市場發展基金會	107/03/22	107/03/22	6
1	107 年度稽核研討會－創新稽核 稽核創新	中華民國內部稽核協會	107/03/22	107/03/22	12
2	理律稅談研討會	理律法律事務所	107/03/29	107/03/29	3.5
1	稽核作業實演篇	中華民國內部稽核協會	107/04/13	107/04/13	6
3	電子發票實施作業要點法令說明會	財政部台北國稅局	107/04/19	107/04/19	3
1	以仲裁機制保護當事人的國際利益－解析國際仲裁程序與策略	凱恩法律事務所	107/05/04	107/05/04	3
1	交易框架與爭端解決－博奕談判與機制設計	台灣大學進修推廣學院	107/05/17	107/07/05	22
2	運用債券發行協助企業籌資	證券暨期貨市場發展基金會	107/05/24	107/05/25	15
1	企業財務危機預警與類型分析	證券暨期貨市場發展基金會	107/06/21	107/06/21	3
1	企業成本節約與競爭策略之稽核管控實務	會計研究發展基金會	107/06/25	107/06/25	6
1	企業貪腐之發展趨勢與防制作為－從公司治理之觀點談起	證券暨期貨市場發展基金會	107/07/17	107/07/17	3
1	從公司治理觀點談企業資訊安全	中華民國工商協進會	107/07/19	107/07/19	3
1	查核技巧實務篇	中華民國內部稽核協會	107/07/20	107/07/20	6
1	審計委員會及薪酬委員會之規範與運作實務	中華民國工商協進會	107/07/26	107/07/26	3
19	飯店財務會計分享	企業內訓	107/08/08	107/08/08	2
1	商務契約陷阱規避與企業因應實務	勤業眾信財稅顧問股份有限公司	107/08/14	107/08/14	3
33	飯店稽核實務分享	企業內訓	107/08/17	107/08/17	1

1	全球反避稅政策與因應	財團法人台灣金融研訓院	107/08/29	107/08/29	3
1	IFRS16 租賃－內稽因應	會計研究發展基金會	107/09/03	107/09/03	6
3	仲裁的必勝條件暨工程契約重要條款與風險分擔	台灣區綜合營造業同業公會	107/09/07	107/09/07	8
1	初任訓練－數位時代電腦稽核起手式	中華民國電腦稽核協會	107/09/10	107/09/10	6
1	董事會應知關鍵查核事項與因應對策	財團法人台灣金融研訓院	107/09/12	107/09/12	3
1	內稽人員實務基礎實作班－含稽核計畫及報告	財團法人台灣經濟科技發展研究院	107/09/19	107/09/26	12
35	打造心世代嘉新人	企業內訓	107/09/25	107/09/25	4
1	契約一般條款與執行	中華民國內部稽核協會	107/10/03	107/10/03	6
3	公司法修正之影響與因應	中華國土建設人才育成中心	107/10/25	107/10/25	6
3	公司法修正之董事會、股東會、股東臨時會、股東權益	中華國土建設人才育成中心	107/10/26	107/10/26	3
1	董事會運作責任	社團法人中華公司治理協會	107/10/26	107/10/26	3
2	運用董事會自我評鑑制度強化公司治理	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	107/11/01	107/11/01	3
2	從職能模型到人才發展制度－交流會	啟新創育顧問有限公司	107/11/02	107/11/02	6
1	員工獎酬制度對企業財稅影響、重大消息在經濟犯罪中的關鍵腳色、營業秘密外洩與電子商務交易詐欺	財團法人會計研究發展基金會	107/11/08	107/11/09	12
26	翻開飯店優雅的背面-你沒看過的DNA	企業內訓	107/11/16	107/11/16	2
1	金融資產／負債與避險之會計處理(IFRS9)	會計研究發展基金會	107/11/19	107/11/19	6
1	內部稽核從個案探討舞弊調查方法論	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	107/11/19	107/11/19	6
1	GCSF 全球企業永續論壇	永續發展目標聯盟	107/11/22	107/11/23	16
1	公司治理幕後推手－公司秘書運作實務	社團法人中華公司治理協會	107/11/23	107/11/23	3
16	目標校準共識課程	企業內訓	107/11/23	107/11/23	7
1	營業秘密法與個資保護法探討及查核重點	中華民國內部稽核協會	107/11/27	107/11/27	6
1	新版公司治理藍圖及相關規範與因應實務解析	財團法人會計研究發展基金會	107/11/28	107/11/28	3
1	會計主管職務代理人每年持續進修	會計研究發展基金會	107/12/06	107/12/07	12

(六)員工取得證照情形：

同仁應視工作需要具備相關證照，故鼓勵同仁參加在職進修或訓練以取得工作證照，企劃處林伯謙科長及企劃處粘世杰均取得美國 CFA 證書，粘世杰另外並考取會計師證照；稽核室洪美玲經理具備國際內部稽核師證書，陳啟賜、呂麗成與翁川富、王長義等四人具備甲級電匠資格，財務部胡婉禎取得會計師證照，吳俊宏取得高考採礦工程技師證照，王國平具高考土木技師證照。林銘泓等 3 人具甲級勞安衛生管理人員證照，陳世菁等 3 人並分別具有粉塵作業主管、防火管理人員及能源管理人員證照。

(七)工作安全及人身安全的保護措施：

本公司在推動工作安全方面，完全符合勞工安全衛生法令之規定，每年定期派員參加政府工安宣導訓練，並嚴格要求維護安全之外包廠商加強防災演練；人身安全方面，員工除依規定參加勞、健保外，還為每位員工投保人壽公司之團體醫療及理賠保險，另派駐或出差海外之人員增加 5 百萬元海外旅遊平安險及 10 萬元意外醫療險，以強化完善之保護措施。

(八)員工行為及倫理守則：

本公司長期以來本著誠實穩健經營理念，對員工以「適才適所」、「適所適量」使其能充分發揮工作效率，並藉由道德行為準則與誠信經營守則等內控工作規範及人事管理規章彙編等載有明確之行為守則，管理上強調員工自我約束，遵守公司倫理，並於 99 年度訂頒財務人員守則與規範。

(九)至年報刊印日止勞資糾紛所遭之損失：無。

(十)員工發展與企業社會責任

員工關係融合活動

為配合企業轉型與因應組織變革，107 年陸續舉辦內部員工關係活動與主題式教學課程，其旨在深化同仁對於新發展性事業的認知與接受度，開始自我調整心態與工作模式，以適應產業形態的變化，同時，與企業共同成長。

為避免部門長久因立場不同而築起隔閡，並提升彼此的瞭解，培養團隊合作的友善氛圍，於八月份舉辦「部門主管服務業體驗活動」，接續各處室輪流舉辦【員工關係融合】活動，活化嘉新”人力資產”，讓服務文化深植嘉新，也經由服務他人，促進部門之間換位思考，利用多元的互動方式，也讓資深與資淺、不同部門同仁能認識工作內容外的對方，促進員工間之融洽相處與創造正向的企業文化氛圍。

日期	活動主題
107/08	處室主管服務業體驗—小天使活動
107/09	中秋節跳蚤午市&烤肉三明治派對+《Inbody 健康競賽》
107/10	慶祝嘉新 64 週年公益拍賣會暨為嘉新慶生活動
107/11	嘉新水泥趣味投籃競賽活動

107/12	辦公室闖關活動-專注力大考驗--射飛鏢+敲積木
108/03	六度空間鐳射生存遊戲

【建構性別友善職場，提升維護職場平權】

為彰顯本公司及企業團對職場平權、性別平等的重視，營造友善職場，讓員工在安全、安定、安心的環境中工作，本公司於 107 年連續舉辦三場【嘉入性別友善職場，用新營造職場平權】議題講座，董事長等高層主管皆親自出席，全程參與，以彰顯企業團重視，並推廣與提倡正確的觀念。

【基本救命術教學】

本公司於內部並裝置 AED 設備，並辦理多場【基本救命術教學】課程，邀請全體同仁參與，瞭解 CPR 與 AED 的操作技巧與心臟猝死的原因，以有效把握等待救援時間做緊急處理，強化對員工及訪眾之人身安全保障。

【員工職場紓壓】

有別以往，以專業職能課程為主的員工訓練，107 年度增加通識類課程提供同仁選修，多元主題與課堂型態，打破同仁對”做不好才需要訓練”的刻板印象，以軟性的課題包裝，用柔和的方式讓同仁認識企業團轉型的新產業。

內容相關	課程名稱
情緒管理與壓力紓解	打造心世代嘉新人講座
飯店經理管理	1. 飯店組織與營業作業介紹 2. 飯店財務與會計管理 3. 飯店稽核實務 4. 翻開飯店優雅的背面-你沒看過的飯店 DNA 5. 酒吧經營與體驗

【提供企業資源，贊助公益活動】

108 年員工發展方向重點是持續企業領導者理念宣導、建立雇主品牌、提升企業形象，目的在於打破過往的慣性，重塑新文化氛圍，定型穩定發展的模式。今年四月份經由地區社群資訊得知鄰近雙連長老教會舉辦公益彩妝募集活動，其受惠對象為長期關照身心障礙女性、受暴婦女、中低收入戶、長期照顧者、辛苦單親等特殊境遇婦女，遂於企業團響應雙連教會 X 家扶基金會母親節「遇見美麗的自己」公益募集彩妝計畫，同仁愛心捐贈踴躍，並於四月二十九日舉辦愛心捐贈儀式暨企業團同仁回饋餐會，將物資全數贈送雙連教會，且為完整這份贈與，本公司結合關係企業，共同贊助 collective elements 的場地與餐點，聯合雙連教會舉辦公益彩妝教學活動，讓婦女們學會或再熟悉如何應用收到的禮物，真實遇見美麗的自己。

此外，108 年員工訓練與發展將著重在加強主管階層的管理能力、提升現有人才競爭力，與儲備未來發展需求人才庫為資源投入的首要目標。

六、重要契約

重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
租賃合約(註1)	嘉新水泥/ 基隆港務局	89.10.7日起算 23年9個月	向基隆港務局承租西33號碼頭後線與西碎波堤內側間之土地,合作興建水泥儲槽暨附屬設備.於承租土地上由本公司以預付租金方式興建水泥儲槽暨附屬設備.以基隆港務局名義興建,依商港法第十二條規定,產權歸屬基隆港務局。	
租賃合約(註1)	嘉新水泥/ 基隆港務局	98.12.10日起算 35年5個月	本公司向交通部基隆港務局承租台北港第一散雜貨中心(東13.14.15號)碼頭,並約定興建東16號碼頭及於本中心後線合資興建倉棧設施暨附屬辦公室及儲轉設備,以經營煤炭、砂石及一般散雜貨物裝卸儲轉業務。	
儲轉業務合約	嘉新水泥/ 中聯資源(股)	99.10.25- 134.5.10	本公司於台北港第一散雜貨中心(東14.15.16號)碼頭後線基地投資興建儲倉設施,主要承作中聯資源公司爐石粉或其他爐石粉類成品等儲轉業務,並將儲倉設施委由其管理,於合約存續期間負責有關工安、環保、場地運用、設施操作維護及保險等事項。	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 國立臺灣大學	103.5.16- 113.5.15	向台灣大學承租杭州南路日式房舍與附屬建物。	
臺中港#27號碼頭租賃契約	嘉新國際/ 臺灣港務股份有限公司 臺中港務分公司	103.12.01- 113.12.31	臺中港#27號碼頭第一線土地及水泥圓庫暨附屬設施租賃契約	
裝卸儲轉契約	嘉北國際/ 台塑各關係企業	103.08.01- 109.07.31	於台北港第一散雜貨中心提供煤炭之卸貨、倉儲、及裝卡車等勞務	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 寶雅國際	104.12.01- 124.11.30	岡山區佗子段 2197-4.2205 地號 2 筆 8,413 坪	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 全家便利商店	105.01.01- 124.12.31	岡山區佗子段 2197 地號 6 筆土地 15,130 坪	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 吉品養生	104.8.16- 113.5.15	長期出租杭州南路日式房舍與附屬建物。	

租賃合約	嘉新資產管理開發/ 全家便利商店	106.01.01- 124.12.31	增租岡山區佗子段 2197-3 地號 1 筆土地 965.88 坪	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 瑞健公司	106.08.01- 120.01.31	長期出租桃園蘆竹區五福段 2.3.201.212 地號	
工程合約	嘉新琉球開發合同會 社/株式會社熊谷組	106.11.01- 108.10.31	沖繩飯店主體工程簽訂	
租賃合約	嘉和健康生活(股)公 司/陳秀俠、陳秀傳、 陳秀隆、陳秀民、陳秀 峯、陳張吉、陳威元、 陳威達	107.01.01- 117.12.31	承租台北市松山區敦化北路 230 號 房屋	
工程合約	嘉新琉球開發合同會 社/NEC株式會社	108.01.15- 108.10.30	承攬 CHC 那霸飯店 IT 弱電總工程	
建築設計、監理 業務委託合約	嘉新琉球開發合同會 社/株式會社隈研吾建 築都市設計事務所	2018.05.28 簽 訂合約	豐崎土地建築規劃設計及監造。	
國有土地使用 權收回補償協 議書	江蘇聯合水泥有限公 司/鎮江城市建設產業 集團有限公司	107.05.18 簽至 完成土地移交 程序	處份土地使用權、房屋及構築物	
灘塗土地使用 權益轉讓協議	江蘇聯合水泥有限公 司/鎮江城市建設產業 集團有限公司	107.05.18 簽至 完成土地移交 程序	處份灘塗土地使用權	
收購儲備補償 合同	上海嘉環混凝土有限 公司/上海市徐匯區土 地儲備中心/上海市徐 匯區濱江開發投資建 設有限公司	107.8.29 簽訂 合約，尚未完成 土地產權證登 記變更程序。	收購上海市徐匯區龍吳路 2200 號 地塊。	

註 1：依國營港務股份有限公司設置條例第 9 條規定，自 101 年 3 月 1 日起臺灣港務股份有
限公司成立之日起，繼受基隆港務局與本公司間之契約。