

## 5. 營運概況

### 5.1 業務內容

#### 5.1.1 業務範圍

##### 所營業務之主要內容

- (1) 水泥買賣
- (2) 不動產租賃及資產開發
- (3) 倉儲物流
- (4) 旅宿服務

##### 主要業務內容及比重

|      | 水泥買賣 | 不動產租賃及資產開發收入 | 倉儲勞務及其他勞務收入 | 旅宿服務收入 |
|------|------|--------------|-------------|--------|
| 業務比重 | 55%  | 15%          | 30%         | 0%     |

#### 5.1.2 產業概況

##### (1) 水泥產業

###### 產業現況與發展

108 年度國內水泥生產 11,267,211 公噸，與 107 年度之 10,938,847 公噸比較，增加 328,364 公噸，增幅 3%；在銷售方面，國內水泥生產業者 108 年度內銷量為 9,054,712 公噸，較 107 年度之 8,574,458 公噸增加 480,254 公噸，增幅為 5.6%；108 年度外銷數為 2,321,014 公噸，較 107 年度之 2,378,790 公噸減少 57,776 公噸，減幅為 2.4%。

在進口水泥方面，108 年進口水泥總數 2,260,058 公噸 ( 含熟料 1,898,650 公噸 )，較 107 年度 2,075,073 公噸 ( 含熟料 1,577,009 公噸 )，增加 184,985 公噸，增幅 8.9%。括算 108 年度國內市場消耗量，國產水泥 9,054,712 公噸加上進口水泥 2,260,058 公噸，總計內需量 11,314,770 公噸，較 107 年度 10,649,531 公噸增加 665,239 公噸，增幅 6.3%。

|                            | 108 年                    | 107 年                    | 增減量                  | %               |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|
| 國內水泥生產                     | 11,267,211               | 10,938,847               | 328,364              | 3.0%            |
| 國內水泥銷售                     | 9,054,712                | 8,574,458                | 480,254              | 5.6%            |
| 國內水泥外銷                     | 2,321,014                | 2,378,790                | -57,776              | -2.4%           |
| 進口水泥 ( 熟料 )                | 2,260,058<br>(1,898,650) | 2,075,073<br>(1,577,009) | 184,985<br>(321,641) | 8.9%<br>(20.4%) |
| 國內市場銷售量 ( 國內市場銷售與進口水泥之總和 ) | 11,314,770               | 10,649,531               | 665,239              | 6.2%            |

展望 109 年，國內房地產市場交易回溫價格趨穩，且投資需求回升，建商從先前保守轉積極推案，加上前瞻基礎建設持續推進，國內水泥市場需求可望較 108 年小幅成長。

###### 產業上、中、下游之關聯性

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。

###### 產品之各種發展趨勢及競爭情形

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) 不動產租賃及資產開發產業

###### 產業現況與發展

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以資產租賃的方式來穩定挹注收益。

商辦租賃市場方面，受惠自 92 年來營建業者對商辦的投資不足所導致的供需失衡、以及老舊商辦都更危老所帶動的企業搬遷需求等因素，使得北市商辦平均每坪租金上漲至 2,580 元，創下 20 年新高，平均空置率則下探至 4.5%，創下 20 年新低。

工業地產市場方面，則受惠於台商回流投資升溫，工業廠房及廠辦全年交易金額合計達 575.77 億元，年增率 49%，並佔總商用不動產交易總值 38.9%，躍為市場交易主力。其中具代表性的內湖科學園區內已無新廠辦供給，西湖段空置率下降至 0.9% 幾近滿租，每坪租金上升 1.9% 至 1,430 元，續創歷史新高。

###### 產業上、中、下游之關聯性

不動產租賃業之關聯產業依標的可分為住宅及非住宅類，住宅類包含套雅房、住宅大樓、商務住宅、酒店式公寓、銀髮住宅等，非住宅類則包含辦公室、商場、旅館、廠房、醫療單位等，各有各的上中下游產業，但有關不動產的主要上游為不動產開發商、資產管理業及不動產投資業等，中游為營造工程業、工程顧問業、建築材料業、裝潢設計業等，下游則為不動產管理業 ( 託管包租 )、不動產經紀業 ( 仲介代銷 )、不動產經營業 ( 百貨、旅館、超市、停車場等 )、支援服務業 ( 物管、機電、安控、環衛 ) 等相關業者。

###### 2.2.3 產品之各種發展趨勢及競爭情形

房地產市場自 92 年迄今雖已走了 17 年多頭格局，但期間業者推案均偏重於住宅產品，但受 107 年起全球經濟情勢變動影響，未來國內 GDP 組成中投資佔比可望逐步增加，將會有效帶動商業不動產之需求。

##### (3) 倉儲物流產業

###### 產業現況與發展

港口裝卸量基本隨著國內經濟盛衰而消長，108 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 899 萬公噸，較 107 年度 1,043 萬公噸衰退 13.8%；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 108 年度為 1,376 萬公噸，較前一年度的 1,539 萬公噸衰退 10.6%。

###### 產業上、中、下游之關聯性

倉儲運輸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。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

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。

#### (4) 旅宿服務產業

產業現況與發展

根據兩年統計一次的 Travel & Tourism Competitiveness Index ( TTCI ) 最新 108 年報告指出，日本綜合分數 5.4 分，較 106 年增加 0.1 分，維持亞太地區最具競爭力的旅遊觀光國家，連續兩屆排名全球第四，僅次於西班牙、法國及德國。首相安倍晉三在 101 年重新執政後便提出了「安倍經濟學」的經濟政策，通過發展旅遊業帶動地方經濟的政策。旅遊業不僅可以直接應對赴日旅遊的外國遊客的購物觀光需求，同時還可對日本的交通、賓館、餐飲等各個行業產生推動作用，振興旅遊成為實現增加就業、拉動地方經濟最直接有效的辦法。為推動旅遊業，日本政府放寬了簽證條件，尤其是放鬆了對消費力驚人的中國遊客的簽證要求。另一方面，近年日幣的持續貶值，加上廉價航空、airbnb 等「合作經濟」在亞洲的興起，讓赴日旅遊從昔日的高物價、高成本形象，轉變成為更具「高 C / P 值」的親民選項，這也使日本在中台韓等鄰國外，更能吸引東南亞與歐美的來客市場。旅日人次從 100 年的最低點 622 萬人到 107 年 3,119 萬人，年複合成長率達 26%。

108 年沖繩縣觀光人數為 1016 萬 3,900 人較前年增加 31 萬 6,200 人，成長 3.2%。雖然受韓國市場放緩的影響較大，但首次突破 1000 萬，連續 7 年刷新歷史最高紀錄。108 年日本國內客觀光到沖繩人數為 723 萬 3,900 人次，創歷史新高，比前年增加 29 萬人次，增加 4.2%。國外遊客創歷史新高 293 萬人，比前年增加 2 萬 6,200 人，增加 0.9%。

產業上、中、下游之關聯性

本公司提供旅宿服務，其中包含住宿，餐飲，休閒育樂設施，會議場所等服務。就整體產業關聯性而言，本公司位屬產業之中游。餐飲服務會向上游供應商採購生鮮食品、飲料及一般用品後，提供美味佳餚給下游消費者。而住宿部分，本公司接受網路、個人、旅行社及公司行號訂房後，向上游廠商添購客房相關備品，使旅客享受舒適之住房體驗。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

商務旅行比重降低：在視訊軟體及即時通訊軟體的迅速發展下，許多需要跨國的會議目前都是以雲端會議方式進行，因此跨國商務旅行比重日漸減少，但大型會展會議（MICE）因為有不可取代性，因此 MICE 的客群是一級城市之國際觀光旅館所要積極爭取的業務之一。

近年廉價航空，線上訂房網站及共享經濟興起，讓跨國旅遊整體成本降低，連帶帶動各國出國觀光人數近五年都是成長趨勢。

#### 5.1.3 技術及研發概況

本公司在台灣係通路商型態，主要以提供服務為主，故不適用

#### 5.1.4 長、短期業務發展計畫

短期發展計畫

- |                                                                                              |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| (1) 水泥買賣<br>強化台灣水泥市場銷售通路。                                                                    | (3) 倉儲物流<br>維持既有客戶並持續拓展新業務。              |
| (2) 不動產租賃及資產開發<br>針對使用率較低的資產，進行活化辦理出租，增加營業收入。<br>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) 旅宿服務<br>加強旅宿業 know-how，人才的培養並建立核心優勢。 |

長期發展計畫

- |                                                          |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 水泥買賣<br>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。           | (3) 倉儲物流<br>貨物穩定且多元，降低季節性波動，達成獲利穩定。                                                    |
| (2) 不動產租賃及資產開發<br>不動產投資持續著眼全世界，保持多元性及深度。持續活化土地資源，提升附加價值。 | (4) 旅宿服務<br>健康事業群自有品牌建立及發展。<br>飯店經營雙軌制，除自有品牌 Hotel Collective 建立和發展，並與國際品牌 IHG 簽訂管理契約。 |

## 5.2 市場及產銷概況

### 5.2.1 市場分析

#### (1) 水泥買賣

主要產品之銷售地區、市占率、市場未來之供需狀況與成長性

本公司於台灣之水泥銷售，以台灣中、北部為主要銷售市場，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 109 年國內的水泥需求將會小幅成長，用量較 108 年度略有上升。

競爭利基

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。

產業發展之有利因素

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。

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。

產業發展之不利因素及因應對策

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為以內銷為主，但水泥內銷需求並未擴增情形下，市場將遭擠壓。

因應對策：順應潮流商機，台灣由水泥製造業已轉型為通路商，並進行多角化，投入旅宿產業的經營。

#### (2) 不動產租賃及資產開發

主要產品之銷售地區、市占率、市場未來之供需狀況與成長性

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。

108 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。

競爭利基

本公司持有龐大且地幅完整的土地資產可供開發或更新。對於資產開發案之設計規劃嚴謹。擁有多位經驗豐富的優秀經營團隊。

產業發展之有利因素

本公司財務穩健、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。

產業發展之不利因素及因應對策

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。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。

因應對策：依市場需求活化存量資產，將投資開發朝多元性、綜合化利用，以增進經濟效益，而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。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。

### (3) 倉儲物流

主要產品之銷售地區、市占率、市場未來之供需狀況與成長性

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。本公司 108 年度於台北港第一散雜貨中心裝卸砂石及一般散雜貨 192 萬噸，約佔台北港相關貨品裝卸量之 27%。卸煤量則因北部公用碼頭僅台北港第一散雜貨中心有卸煤碼頭，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。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。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，以致台北港第一散雜貨中心的卸煤業務也難以成長。

競爭利基

港口經營業務為一特許行業，競爭者不易進入

產業發展之有利因素

碼頭採取環保的卸貨與倉儲作業為時勢潮流，目前基隆港的散雜貨作業尚未採密閉式之裝卸作業，且因後線腹地有限，難以設置相關環保設施，因而未來隨著國內對環保標準之要求漸次提升，該港之砂石、散雜貨卸貨業務可望逐步移轉至台北港，台北港第一散雜貨中心可加以爭取。

產業發展之不利因素及因應對策

台北港第一散雜貨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。

因應對策：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。

### (4) 旅宿服務

主要產品之銷售地區、市占率、市場未來之供需狀況與成長性

日本地區：108 年沖繩觀光人數為 1,016 萬 3,900 人較前年增加 31 萬 6,200 人，成長 3.2%。雖然受韓國市場放緩的影響較大，但首次突破 1,000 萬，連續 7 年刷新歷史最高紀錄。

和前年比，增加的主要原因為：

(1) 透過行政和民間一體化的宣傳活動，提高沖繩的知名度，喚起人們的旅行欲望。

(2) 國內航線的擴充與新線的開通，促使國內乘客增加。

(3) 由於國際航線和郵輪停靠次數的增加，外國遊客的增加。

108 年日本國內客到沖繩觀光人數為 723 萬 3,900 人次，創歷史新高，比前年增加 29 萬人次，增加 4.2%；國外遊客亦持續成長，但受到韓國遊客減少的影響，故僅年增 2 萬 6,200 人次，增幅 0.9%，達到 293 萬人次，也創下歷史新高。

嘉新企業團第一個飯店品牌 Hotel Collective 終於在 108 年底在日本沖繩縣那霸市完工，109 年 1 月開始試營運。在人群熙來攘往的國際通打造全新品牌，以人文涵養的在地文化激發旅客的新感官，以時尚入味的行旅美學帶來全新款待的旅宿饗宴，讓旅客享盡美食，購物和旅程中每個精彩的時刻，邂逅一場絕無僅有的沖繩行旅。

而沖繩縣豐見城市豐崎將會是企業團第二個飯店項目，企業團於 105 年購入 36,938 平方公尺，目前委由國際級的隈研吾建築都市設計事務所設計規劃中，擬開發成五星級休閒觀光飯店及 Villa 並委由洲際酒店集團經營管理。

產業發展之有利因素

沖繩第二跑道將於 109 年完工啟用，屆時可擴大班機班次，增加日本國內及海外的旅客造訪沖繩。

產業發展之不利因素及因應對策

1. 日韓關係也影響韓國旅客造訪沖繩意願下降，未來將視兩國關係改善後，預期旅客會逐漸恢復。

因應對策：Hotel Collective 目標客群以日本國內旅客為主，搭配台灣旅客為輔，降低地緣政治所影響之風險。

2. 新型冠狀肺炎影響全球旅客旅遊意願，進而也影響沖繩旅客人次。

因應對策：為讓旅客在新冠肺炎疫情中安心住宿，飯店實施高規格防疫措施。同時在業務端先以日本國內旅客為主要銷售對象，及推動當地沖繩人餐飲業績。最後加強人員服務流程訓練，以備未來旅客回流時可以提供更好的服務。

## 5.2.2 主要產品之重要用途及產製過程

### 主要產品重要用途

(1) 水泥買賣

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。

(2) 不動產租賃及資產開發

本公司目前不動產之業務主要集中在租賃事業，所提供之產品為土地或建築物，承租戶主要用於設立廠辦或辦公室之用途。

(3) 倉儲物流

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。

(4) 旅宿服務

本公司旅宿服務主要以經營客房出租及餐飲服務並提供會議廳及其他休閒設施，讓客戶使用後可以留下美好及深刻的回憶為宗旨。

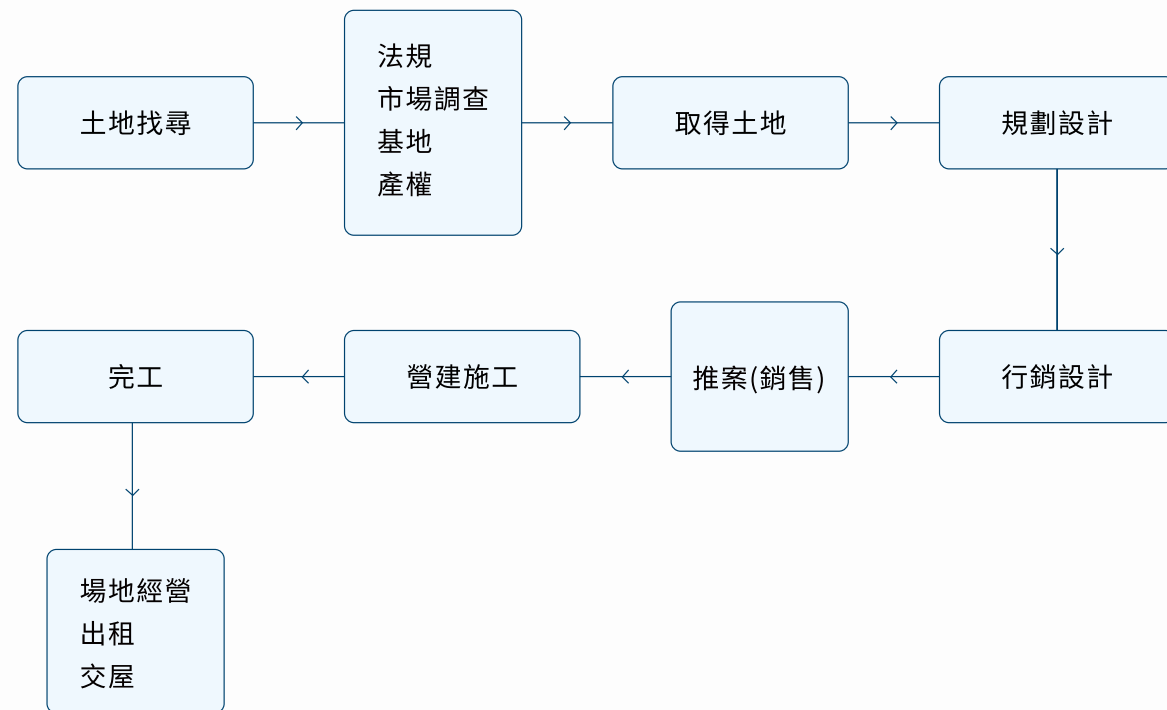
產品製造過程

### 主要產品之產製過程

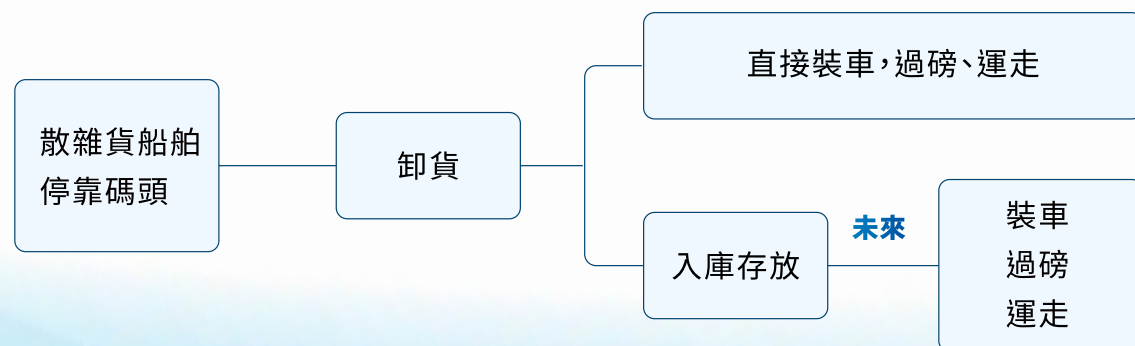
#### (1) 水泥買賣

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。

#### (2) 不動產租賃及資產開發



#### (3) 倉儲物流



#### (4) 旅宿服務

本公司提供服務包含餐飲服務會向供應商採購生鮮食品、飲料及一般用品後，提供美味佳餚給消費者。而住宿部分，本公司接受網路、個人、旅行社及公司行號訂房後，向廠商添購客房相關備品，使旅客享受舒適之住房體驗。

### 5.2.3 主要原料之供應狀況

#### (1) 水泥買賣：無。

#### (2) 不動產租賃及資產開發

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) 倉儲物流：無。

#### (4) 旅宿服務：無。

### 5.2.4 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 | 108 年度 |           |                |            | 107 年度 |         |                |            |
|----|--------|-----------|----------------|------------|--------|---------|----------------|------------|
|    | 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    |
| 1  | 台灣水泥   | 484,963   | 48%            | 本公司為該公司之董事 | 亞洲水泥   | 457,700 | 49%            | 無          |
| 2  | 亞洲水泥   | 457,700   | 46%            | 無          | 台灣水泥   | 421,084 | 45%            | 本公司為該公司之董事 |
| 3  | 其他     | 62,991    | 6%             |            | 其他     | 53,972  | 6%             | 無          |
|    | 進貨淨額   | 1,005,654 | 100%           |            | 進貨淨額   | 932,756 | 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。

註 2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

## 2、最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

| 項目 | 108 年度 |           |                |         | 107 年度 |           |                |         |
|----|--------|-----------|----------------|---------|--------|-----------|----------------|---------|
|    | 名稱     | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率 [%] | 與發行人之關係 | 名稱     | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率 [%] | 與發行人之關係 |
| 1  | 聯信建材   | 210,220   | 11%            | 無       | 聯信建材   | 212,043   | 10%            | 無       |
| 2  | 華亞汽電   | 194,062   | 10%            | 無       | 華亞汽電   | 197,248   | 9%             | 無       |
| 3  | 國產實業   | 172,343   | 9%             | 無       | 國產實業   | 186,889   | 9%             | 無       |
| 4  | 南亞塑膠   | 116,922   | 6%             | 無       | 凱基證券   | 154,480   | 7%             | 無       |
| 5  | 東誠     | 99,746    | 5%             | 無       | 南亞塑膠   | 128,513   | 6%             | 無       |
| 6  | 其他     | 1,090,709 | 59%            |         | 其他     | 1,213,233 | 59%            |         |
|    | 銷貨淨額   | 1,884,002 | 100%           |         | 銷貨淨額   | 2,092,406 | 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：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

## 5.2.5 最近二年度生產量值

生產量單位：公噸  
生產值單位：仟元

| 年度<br>生產量值<br>主要商品 (或部門別) | 108 年度 |         |           | 107 年度 |         |         |
|---------------------------|--------|---------|-----------|--------|---------|---------|
|                           | 產能     | 產量      | 產值        | 產能     | 產量      | 產能      |
| 卜特蘭第一種水泥                  |        | 473,700 | 1,046,267 |        | 441,600 | 983,716 |
| 熟料                        | -      | -       | -         |        |         |         |
| 其他                        | -      | -       | -         | -      | -       | -       |
| 合計                        | -      | 473,700 | 1,046,267 | -      | 441,600 | 983,716 |

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註 2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

## 5.2.6 最近二年度銷售量值

銷售量單位：公噸  
銷售值單位：仟元

| 年度<br>銷售量值<br>主要商品 (或部門別) | 108 年度  |           |    |   | 107 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                  | 466,846 | 1,022,319 | -  | - | 451,530 | 984,063 | -  | - |
| 熟料                        | -       | -         | -  | - | -       | -       | -  | - |
| 其他                        | -       | -         | -  | - | -       | -       | -  | - |
| 合計                        | 466,846 | 1,022,319 | -  | - | 451,530 | 984,063 | -  | - |

## 5.3 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

(1) 本公司

| 年度                         |         | 108 年度 | 107 年度 | 當年度截至<br>109 年 04 月 30 日 |
|----------------------------|---------|--------|--------|--------------------------|
| 員<br>工<br>人<br>數           | 從業人員人數  | 80     | 74     | 80                       |
|                            | 約聘人員人數  | 0      | 0      | 0                        |
|                            | 合計      | 80     | 74     | 80                       |
| 平均年歲                       |         | 45.75  | 45.32  | 45.57                    |
| 平均服務年資                     |         | 11.41  | 11.79  | 11.49                    |
| 學<br>歷<br>分<br>布<br>比<br>率 | 博士      | 0.00   | 0.00   | 0.00                     |
|                            | 碩士      | 25.00  | 25.68  | 23.75                    |
|                            | 大專      | 67.50  | 67.56  | 68.75                    |
|                            | 高中      | 7.50   | 6.76   | 7.50                     |
|                            | 高 中 以 下 | 0.00   | 0.00   | 0.00                     |

(2) 財務報告內所有公司

| 年度                         |         | 108 年度 | 107 年度 | 當年度截至<br>109 年 04 月 30 日 |
|----------------------------|---------|--------|--------|--------------------------|
| 員<br>工<br>人<br>數           | 從業人員人數  | 366    | 231    | 386                      |
|                            | 約聘人員人數  | 44     | 16     | 68                       |
|                            | 合計      | 410    | 247    | 454                      |
| 平均年歲                       |         | 41.64  | 43.78  | 41.40                    |
| 平均服務年資                     |         | 5.64   | 9.06   | 5.34                     |
| 學<br>歷<br>分<br>布<br>比<br>率 | 博士      | 0.00   | 0.00   | 0.00                     |
|                            | 碩士      | 7.07   | 11.34  | 6.17                     |
|                            | 大專      | 64.63  | 63.97  | 64.76                    |
|                            | 高中      | 22.93  | 20.24  | 23.57                    |
|                            | 高 中 以 下 | 5.37   | 4.45   | 5.50                     |

## 5.4 環保支出資訊

### (1) 最近年度及截至年報刊印日止因污染環境所受損失：

台北港第一散雜貨中心車道 108 年曾因載運散雜貨車輛的塵灰滲漏、散逸，雖有清掃但未及時清洗，形成路面色差，遭罰款 10 萬元。

### (2) 因應對策：

為防範台北港第一散雜貨中心之揚塵汙染，陸續投入經費改善，108 年花費約新台幣 5 萬餘元於廠區灑水設備之改善維護。

#### 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. 107 年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. 子公司嘉和健康與人之初產後護理之家合作，為建構新型態高品質產後護理中心，提供產後護理之家入住的母親、新生兒及工作人員，更好的健康生活及工作環境，自 108 年著手規畫申請 WELL 健康建築認證 (WELL 健康建築標準係美國 International WELL Building Institute (IWBI) 在 2014 年發佈，並由 Green Business Certification Inc. (GBCI) 提供標章認證)，該認證對於室內空氣的品質淨化與監控、飲用水品質與清潔維護、柔和的光源提供、聲音環境建構等都有明確的標準規範，認證申請作業係委託顧問輔導提供專業意見，並隨之進行相關改善工程以符合規範要求等程序逐步推進，預計人之初護理之家將可於 109 年第三季取得 WELL 健康建築認證，相關輔導服務及改善工程費用的預計總投入約 560 萬元。

#### 4. 本公司投資於沖繩的飯店 Hotel Collective，其設計與建造均將節能環保概念納入其中，具體作為包括採用 LED 燈具及熱泵等節能、節水設備等，前列項目實際投入金額逾 2 億元；另聘請專業顧問，進行節能、節水的優化調整，並進行該建物 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 綠建築認證申請作業，預計今年 8 月可取得認證。相關改善措施投入、與申請認證費用，108 年已投入 123 萬與工程優化費用 73 萬，109 年預計再投入 247 萬，總計費用約 443 萬元。

#### 5. 為節約能源，108 年將嘉新大樓、台北港第一散雜貨中心及台中港儲運站照明燈具更換為 LED 燈，投入金額 47.7 萬元，並進行設備更新以提升效率，支出金額為 78.4 萬元，總計相關支出 126 萬餘元。

### (3) 未來三年度預計之重大環保資本支出：

- 為達節能目的，109 年已排定計畫，將更換嘉新大樓後棟空調主機，改以新的節能機型，預計總支出約 300 萬元。
- 為因應 112 年沖繩豐崎地區度假村飯店開發案，將採取洲際酒店集團 (IHG) 國際級飯店高規格標準，針對節能、省水省電，預估未來幾年將投入大筆環保相關經費；整體費用估算尚待建造設計圖定案後確定。

### (4) 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。

## 5.5 勞資關係

### 現行重要勞資協議及實施情形

#### (1) 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。

#### (2) 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. 職工福利事項之審議、促進及督導。
2. 職工福利金之籌劃、保管及動用事項。
3. 職工福利委員會經費之分配、稽核及收支報告事項。
4. 其他有關職工福利之事項。

#### (3) 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。

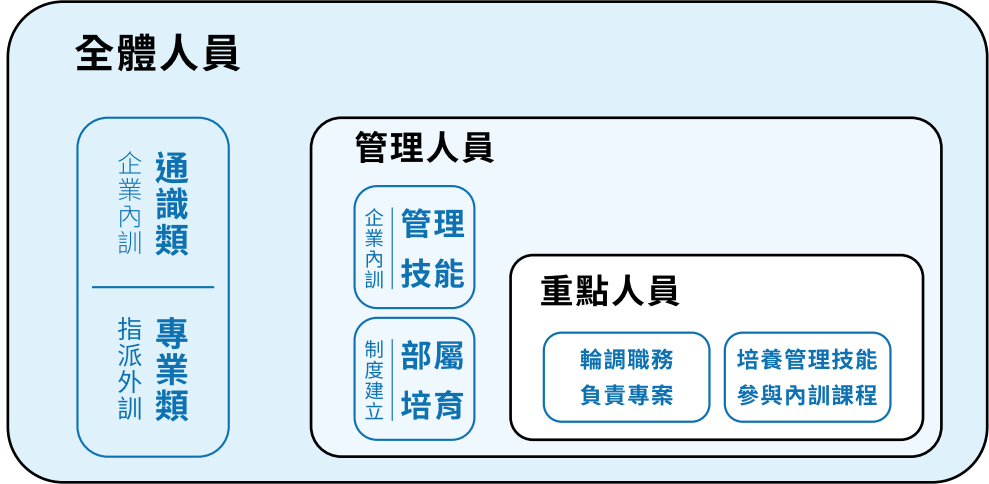
#### (4) 員工福利措施及退休制度實施情形：

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；辦理定期員工健康檢查，並針對嘉北國際及嘉新國際公司在港口工作之員工，除每年辦理健康檢查外並加做特殊項目檢查；由福利委員會提供年節、生日、敬老禮品、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；另不定期辦理各項員工福利活動，並於 108 年度舉辦 65 週年慶。

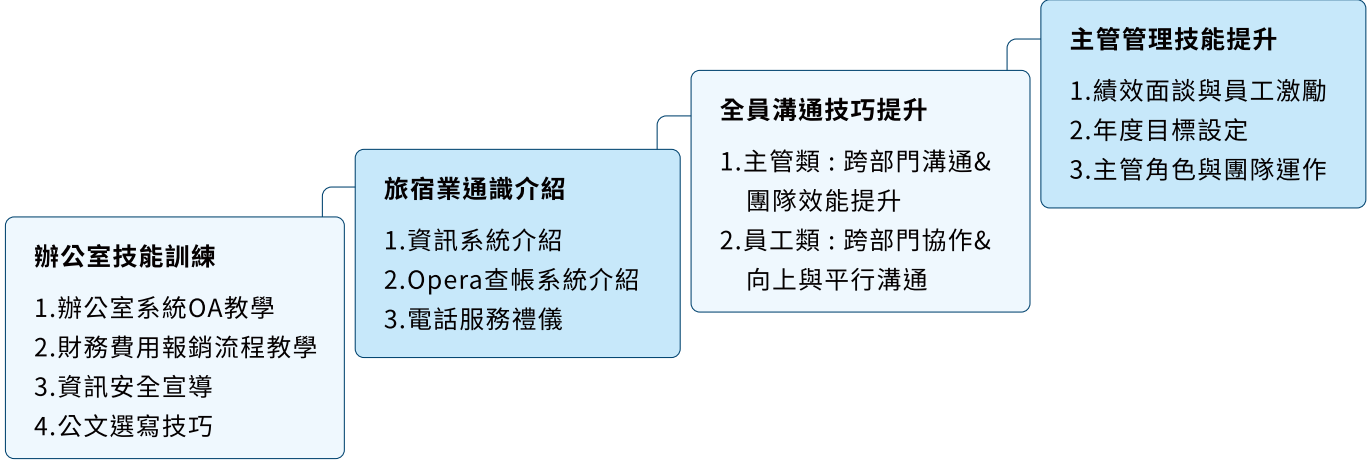
#### (5) 員工進修與訓練實施情形：

根據企業發展與人才資源，年初進行人才盤點，確認不同階層與部門同仁在專業與通識職能上的需求，由人資室規劃內部培訓，並加入績效考核要求同仁自我成長，主動提升本職專業學習，年度總結，成效優良。人資室辦理管理階訓練 7 堂 42 小時共 200 人次；通識技能課程 17 堂 37.5 小時共 326 人次；同仁申請外部專業訓練 240 人次，計 1170 小時；另，積極配合政府法令，舉辦職場平權講座 2 場次，計 4 小時共 63 人次。

員工教育訓練規劃：



員工教育訓練實施內容：



(6) 員工取得證照或合格證書之情形：

同仁應視工作需要具備相關證照，故公司鼓勵同仁參加在職進修或訓練以取得相關證照或合格證書；經統計具備美國 CFA 證書 2 位、國際內部稽核師證書 1 位、會計師證照 2 位、採礦工程技師證照 1 位、地政士證照 1 位、堆高機操作技術士證照 4 位、固定式起重機操作技術士證照 4 位、礦場安全技術訓練合格證書 1 位、公司治理基本能力測驗合格證書 5 位、甲級電匠合格證書 3 位、食品安全管制系統基礎訓練合格證書 1 位、勞安衛生業務主管及管理人員訓練合格證書 5 位，防火管理員訓練合格證書 1 位、粉塵作業暨缺氧作業主管訓練合格證書共 2 位。

(7) 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，完全符合職業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除增加海外旅遊平安險外，更提高意外醫療險，以強化完善之保護措施。

(8) 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，並藉由工作規則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。

(9) 至年報刊印日止勞資糾紛所遭之損失：無。

5.6 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              | 89.10.07 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)           | 99.10.25-134.05.10     | 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         | 103.05.16-113.05.15    | 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。                                                                                        |      |

| 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               | 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                                   | 104.08.16-113.05.15                  | 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                  | 那霸飯店主體工程簽訂。                        |      |
| 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、<br>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                     | 107.05.28-竣工日                        | 豐崎土地建築規劃設計及監造。                     |      |
| 國有土地使用權<br>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<br>簽至完成土地移交程序              | 處分土地使用權、房屋及構築物。                    |      |
| 灘涂土地使用權<br>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<br>簽至完成土地移交程序              | 處分灘涂土地使用權。                         |      |
| 收購儲備<br>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   | 107.08.29<br>簽訂簽訂合約，尚未完成土地產權證登記變更程序。 | 出售上海市徐匯區龍吳路 2200 號土地的使用權。          |      |
| 租賃合同               | 嘉彭母嬰護理 ( 揚州 ) 有公司 / 揚州天樂港假日總匯                     | 107.12.01-123.02.28                  | 承租揚州市房屋。                           |      |

| 契約性質                 | 當事人                                    | 契約起訖日期              | 主要內容        | 限制條款 |
|----------------------|----------------------------------------|---------------------|-------------|------|
| 裝飾工程<br>施工合同         | 嘉彭母嬰護理 ( 揚州 ) 有限公司 / 南京金鴻裝飾工程有限公司      | 109.02.08-109.07.08 | 會所裝飾工程施工。   |      |
| Management Agreement | 嘉新琉球開發合同會社 / IHG Japan(Management) LLC | 108.08.17<br>簽訂合約   | 豐崎專案飯店經營管理。 |      |

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。