

5.營運概況

5.1 業務內容

5.1.1 業務範圍

部門	營業比重
水泥部門	49%
裝卸倉儲部門	29%
房產部門	13%
旅宿服務部門	9%

5.1.2 產業概況

1.水泥部門

產業現況與發展

本公司於台灣之水泥銷售，以台灣中、北部為主要銷售市場，內銷市場是屬於成熟的產業，需求穩定。雖然全球經濟受到新冠疫情影響，外在環境不確定性高，所幸台灣疫情控制得宜，經濟活動不受影響。根據水泥同業公會 109 年度統計，國內水泥生產水泥 11,785,977 噸，年成長 4.6%；全年度水泥消耗量為 12,077,852 噸，年成長 6.74%。平均每人消耗量為 512 公斤，並隨著國內重大基礎建設開展，預估 110 年水泥需求會較去年小幅成長。

項目 年度	國內 水泥生產	國內市場消耗量 (國內市場銷售與進口水泥之總和)
108	11,267,211	11,314,770
109	11,785,977	12,077,852
增減量	518,766	763,082

此外水泥產業近年發展因環保意識提高，以及國際對於溫室氣體排放設定及減碳更為積極，水泥產業對於環保需求將更趨嚴峻，能夠符合政府標準以及國際趨勢之廠商才能持續做到永續經營。

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。

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.裝卸倉儲部門

產業現況與發展

本公司倉儲部門是以供應工業用散裝原物料裝卸服務為主。港口裝卸量會隨著國內經濟盛衰而消長，109 年度台北港的散雜貨的裝卸業務量為 10,351,797 噸，較去年成長 15.05%；基隆港的散雜貨的裝卸業務量為 4,696,291 噸，較去年微幅衰退 1.5%；台中港的散雜貨的裝卸業務量為 46,205,315 噸，與去年持平。

各港務中心貨物裝卸量

單位:噸

港務中心 年度	台北港	基隆港	台中港
108	8,997,563	4,767,771	46,218,439
109	10,351,797	4,696,291	46,205,315
增減量(%)	15.05%	-1.5%	-0.03%

資料來源：各港務中心官網資訊

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。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

港口裝卸量與國內經濟榮景息息相關，也會由港口所在市場需求所拉動。因此北部之重大經濟建設以及老舊房屋改建等需求將推動裝卸量之驅動力。港口裝卸因會受到需求端物流成本之影響，導致客戶選擇離市場較近之港口，或是大型客戶直接申設碼頭。但隨著環保意識日益高漲，擁有港口的經營權並且提供低空汙之解決方案之產品會保有市場競爭力。

3.房產部門

產業現況與發展

109 年台灣整體商用不動產交易達 1,213 億元，年增率達 35%創下 101 年以來的新高。在商辦租賃市場有越來越多老舊商辦大樓投入都更及危老改建，減少供給庫存，使得北市 A 級商辦供應量不足導致租金易漲難跌，每坪租金維持在 2,344 元，空置率則降到 2.52%。

工業地產市場方面，延續前兩年台商回流投資的剛性需求，109 年後受惠於國內外科技業大舉擴廠，工業土地，廠房及廠辦全年交易金額合計達 1,119 億元，年增率 33%，並佔總商用不動產交易總值超過一半，為市場交易主力，其中核發建照面積最多的前三名為桃園、台中及新北。南部隨著南科的發展，將是未來重點發展區域，包含南科往南延伸至高雄橋頭工業區及楠梓工業區，南部科技走廊趨勢正在形成。

產業上、中、下游之關聯性

資產管理的主要上游為不動產開發商、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、不動產經紀業、支援服務業等相關業者。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

房地產市場受到總體經濟、金融市場、政策、人口紅利、國際貿易、產業發達及國際競爭力等多重因素影響。由於台灣人口即將邁入負成長，很快即將邁入超高齡社會。因此住宅所依靠的人口紅利即將消失，對於住宅不動產市場的影響在中長期會逐步浮現。空屋及屋齡老化是住宅市場所面臨問題，因此政策推動之危老及都更如何改善所面臨問題將是關鍵，另外改建後的商品以因應高齡化社會也將是房市趨勢。

商用不動產市場則是展現完全不同趨勢，由於近年台灣受惠供應鏈重組以及核心科技業成為全球科技業之龍頭，讓台灣在商用不動產，尤其工業廠房及廠辦是供不應求。需求端也展現多元性質，從傳統廠房到現代化物流，綠能產業以及資料中心，都顯示強勁需求，因此周遭環境以及公共建設（水，電及交通）能符合使用者需求之產品將是維持競爭力之要件。

4. 旅宿服務部門

產業現況與發展

109 年全球服務業受到新冠疫情影響，遭遇到前所未見的危機。由於病毒傳染性強，導致在疫苗施打前皆需封鎖邊境及城市，方能有效控制確診人數。根據全球航空數據公司 Cirium《2020 航空洞察報告》顯示，109 年全球航空客運量下降 67% 至 1,680 萬架次，回到 88 年的水平。其中國際航班僅有 380 萬架次，其餘皆是國內航班。此外，因各國邊境封鎖導致全球觀光人數減少超過 10 億人次，觀光收入減少約 1.3 兆美金，遠遠超過 97 年金融風暴所帶來的影響。

台灣是少數疫情控制得宜的國家，國內旅遊成為熱門業務並以度假型飯店為受惠最大。然而以國際旅客為主的城市觀光酒店就受到較大的影響，僅能透過餐飲及部分國內旅遊維持業績。

日本疫情狀況較台灣嚴峻，雖然年中確診人數一度控制下來，但在去年日本政府觀光廳開放旅遊促銷「Go to Travel」的政策後，確診人數隨即開始攀升及擴散，因此在整體疫情無法控制的狀況下，國內旅遊一直是起起伏伏。在邊境管制政策下，國際旅客在 109 年 3 月後就無法進入沖繩，只能依靠日本本土旅客，但考慮到沖繩醫療資源有限，沖繩縣知事分別於 4 月及 7 月宣布緊急事態宣言，讓國內旅遊需求下降。109 年沖繩縣觀光人數為 373 萬人，較前一年下降 63.2%，回到 86 年水準。國際旅客更是斷崖式滑落，造訪沖繩人數為 27.7 萬人，較前一年大幅下降 91.2%。疫情重創沖繩經濟，讓不僅飯店業，餐飲業以及零售業都受到很大的衝擊，尤其是小型商家，許多都選擇歇業來因應。展望 110 年，日本已於 2 月開始施打疫苗，目標在東京奧運前全民施打完畢。隨著疫苗接種普及後，可望達成群體免疫的效果，讓日本國內旅遊開始產生正向消費循環。

在健康照護產業方面，台灣產後護理機構近年大幅增加，台北市與新北市近年增加至 121 家，與 10 年前相比，增加 98.36%，主要是因為在產後機構坐月子已成現代趨勢，並且從醫療為主的機構，轉向更多元化及更精緻之服務導向的機構。產後護理將從醫療機構轉型成為照護服務業，吸引更多消費者產後至機構坐月子，並提供消費者更多選擇性。

產業上、中、下游之關聯性

旅宿服務部門提供旅宿及照護服務。就整體產業關聯性而言，本公司位屬產業之中游。網路旅行社，傳統旅行社，婦女及嬰兒專業醫療院所，婦嬰用品零售業，知識課程中心及健康諮詢業等相關產業均為上中下游的相關業。餐飲服務會向上游供應

商採購生鮮食品、飲料及一般用品。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

從旅宿發展趨勢可發現商務旅行比重降低：在疫情前，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皆改由雲端會議方式進行，而疫情後更是加速普及企業雲端會議發展因此跨國商務旅行比重日漸減少，但業務型拜訪以及大型會展會議（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。

健康照護趨勢看來，預防醫學、居住環境空間品質及早期教育開始受到大家注意及重視。另外新冠疫情讓 AIOT（人工智慧物聯網）發展迅速，如何結合 AIOT 的技術來加強照護服務則是目前發展的重心。

5.1.3 技術及研發概況

本公司在科技研發及導入與業界密切合作，讓較為成熟之科技應用在評估後導入服務體系或是健康照護體系，主要以強化服務為導向，或是降低勞力密集工作為主。

5.1.4 長、短期業務發展計畫

短期發展計畫

1.水泥部門

強化台灣水泥市場銷售通路

2.裝卸倉儲部門

維持既有客戶並持續拓展新業務。

3.房產部門

搭配多元方式開發土地，針對使用率較低的資產，進行活化辦理出租。

4.旅宿服務部門

加強旅宿業及健康照護產業 know-how，人才的培養並建立核心優勢及智慧科技導入運用。

長期發展計畫

1.水泥部門

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.裝卸倉儲部門

貨物穩定且多元，降低季節性波動，達成獲利穩定。

3.房產部門

為達成充分活化資產及租賃營收有效成長之目標，將持續規畫開發現有資產以及開發型租賃案。

4.旅宿服務部門

健康事業群自有品牌建立及發展。

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.水泥部門

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 110 年國內的水泥需求將會小幅成長，用量較 109 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 噸及 45,000 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，倍受客戶肯定。

產業發展之有利因素

台灣水泥產業發展成熟，價格及供貨皆相對波動較小，而需求面隨著台商回流以及科技業發展呈現穩定成長趨勢。

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，水泥產業須配合降低溫室氣體排放及減碳，但同時也將增加營運成本。

因應對策：本公司水泥部門已由水泥製造業轉型為通路商。在策略投資上，選擇符

合循環經濟的投資標的。

2.裝卸倉儲部門

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 109 年度於台北港第一散雜貨中心裝卸散雜貨 4,749,747 噸，約佔台北港相關貨品裝卸量之 46%。台灣北部地區砂石市場需求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。

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出，台北港第一散雜貨中心可加以爭取業務。

產業發展之不利因素及因應對策

在台灣北部並非傳統製造業主要發展地區，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。

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。

3.房產部門

資產管理部門以資產租賃、管理及開發等業務為營運重心。109 年度本公司營收為 259,243 仟元，與 108 年度營收 259,776 仟元相較接近持平；其中嘉新大樓部分，全年平均出租率為 94.49%，租金收入成長 4.60%；岡山廠全年平均出租率為 61.04%，租金收入成長 19.47%；

其他租賃部分，因中和廠有大面積租戶退租，致使租金收入衰退約 22.96%，不過 110 年度中和廠在引進新租戶情況下，可望帶動此部分租金成長。

另，109 年度處分桃園蘆竹不動產，處分價款為 1,686,299 仟元，扣除交易費用及持有成本後，獲利約為 15.69 億元。

競爭利基

本公司嘉新大樓位於有「台北表參道」之稱的中山北路，位居捷運雙連及民權西路站間，步行至捷運站僅需 3 分鐘，且距台北三鐵共構站僅 5 分鐘車程；區域生活機能完善，眾多知名飯店、餐廳及銀行、郵局分佈於周圍，為中山北路上坐擁雙捷運之高級純辦公大樓。

本公司岡山廠位於高雄市岡山區嘉新東路，其中岡山舊廠總面積 47,690.29 坪，地形方整，是少見大面積工業地，距中山高岡山交流道車程需 10 分鐘，距南岡山捷運站車程亦僅需 10 分鐘。

產業發展之有利因素

- (1) 台商資金回流伴隨低利率時代，讓 109 年台灣住房市場火熱成長。
- (2) 商用房地產受惠供應鏈重組以及核心科技業成為全球科技業之龍頭，尤其工業廠房及廠辦是供不應求。

產業發展之不利因素及因應對策

住宅存量持續緩升，但少子化、人口老化讓住宅市場長期風險浮現；商業不動產因受疫情衝擊較大，預計有兩極化的情勢，商辦大樓仍可享有合約期間低空置率及租金調漲的固定收益，但零售百貨去化閒置不易，投資者態度會更謹慎。

因應對策：以活化現有存量資產為要務，且為免受制於單一商品之景氣波動，及因應產業及市場需求結構的變化，將適時調整各類型產品與產量。

4. 旅宿服務部門

旅宿服務部門主要有兩個產業之產品線，觀光旅館業以及健康照護產業，以下分別說明。

觀光旅館業

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。

本公司全新城市度假飯店品牌 Hotel Collective 已於 109 年在日本沖繩縣那霸市正式投入營運。Hotel Collective 總房間數為 260 間，約佔沖繩城市型飯店總房間供應數 6,990 間之 3.72%。受到那霸市大面積土地取得困難情況下，大型觀光酒店開發不易，新增供給大多為城市商務型酒店。Hotel Collective 主要競爭同業為沖繩那霸凱悅酒店，沖繩麗嘉皇家 GRAN 酒店以及 The Naha Terrace。由於疫情關係，沖繩地區整體飯店產業也受到極大影響，住房率至少下修 6~7 成。Hotel Collective 在 109 年全年營業收入 417,374,812 日圓。在疫情嚴峻狀況下，依然接待住宿客人 20,824

人次，餐飲客人 57,914 人次，並獲得客人極高的滿意度。Booking.com 取得 9.1 分的評價並拿到 2021 旅客評分卓越獎以及 Hotel.com 取得 9.2 分並在奢華酒店類型中拿到 Loved by Guest 獎。

競爭利基

- (1)飯店位置處於觀光重點街道國際通的正中間，地點絕佳。
- (2)硬體設施為同業最先進，並且於宴會廳率先導入巨型 LED 螢幕。
- (3)房間及衛浴的空間為日式城市飯店的一倍以上。
- (4)擁有多國籍員工，接待國際旅客有極大優勢。

產業發展之有利因素

- (1)沖繩第二跑道已於 109 年完工啟用，得以擴大起降班次，增加日本國內及海外的旅客造訪沖繩。
- (2)隨著國境開放，國際旅遊將逐漸復甦，預估洲際旅遊因各國疫情恢復時間不確定而使復甦將較為緩慢。因此短程國際旅遊會是首選，因疫苗普及施打而可望提早穩定疫情的日本，必將是東亞旅遊最佳選擇。加上沖繩一直以來都是日本國內旅遊勝地，疫情解封後應可迎來強勢反彈。

產業發展之不利因素及因應對策

- (1)日韓關係緊張進一步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：日本預計 2021 年中，疫苗供應及施打可望擴及至全國人民，屆時將帶動日本國內旅遊復甦。在業務端優先以日本國內旅客為主要銷售對象，及推動當地沖繩民眾餐飲業績。另外，因受疫情影響而推遲舉辦的婚禮宴會預計提供樂觀之業績成長。

健康照護產業

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。

產後護理品牌『人之初』營運範圍以大台北地區為主，但產後護理為台灣特有產品，因此在疫情前有 20% 的需求來自國外客人。109 年人之初敦化館加入營運，兩館合計 44 床，佔台北市總床數 2891 床之 1.52%。去年台灣首度出現負人口，出生人數為 16.5 萬人，年減 7.04%，創下歷史新低，加上疫情影響參觀客人大幅減少以及邊境管制導致國外客人無法入境住宿，讓人之初整體住房率下降至 65%，但仍優於台北市平均住房率 46.74%。

競爭利基

- (1)『人之初產後護理之家』在專業團隊上的組合有別於其他機構。除了專業護理的團隊外，我們也導入飯店式服務，讓產婦們的入住體驗能夠有如度蜜月般的輕鬆與安心，而非醫療院所的延續。
- (2)敦化館及中山館更是在 2020 年八月通過有著建築界奧斯卡獎地位的「WELL 國際建康建築」最高白金級認證，讓產婦及寶寶都能在健康的環境下安心住宿。
- (3)專業照護上領先業界推出「十師全方位照護」，包括護理師、泌乳師、諮詢護理師、中醫師、營養師、物理治療師、兒科醫師、婦產科醫師、產康師、身心科醫師等專業人士共組醫護團隊，提供母嬰最完善的照護。
- (4)最後我們也與專業胎檢權威『台兒診所』及專精嬰幼兒發展的『安兒康小兒專科診所』攜手合作，提供媽媽從懷孕到產後的專業諮詢與規劃。

產業發展之有利因素

- (1)消費者對於坐月子及調養觀念的改變並願意接受機構的專業照護。
- (2)少子化反而讓家長願意用更多資源及經費以獲取最好及最專業的服務來照顧自己與寶寶，同時也讓產業價值升級。
- (3)在雙薪家庭中，職業婦女需要在產後更有效率的恢復身心狀況與體態，並快速學習寶寶照護方式，於機構坐月子可提供全方位的服務。
- (4)隨著 AI、5G 及 AIOT 等科技發展，照護也更智慧化，不僅可以減少行政流程及提高客戶滿意度，更能預知風險。

產業發展之不利因素及因應對策

- (1) 少子化問題日趨嚴重，人口紅利即將消失，進入超高齡社會速度加快。
- (2) 新進入產業的同業增多，但多數非傳統醫療院所所開設之機構，而是為了去化建築空間的建商選擇產後護理的業態，造成近幾年床位供給大幅增加。

因應對策：

- (1) 在因應少子化問題，『人之初』提供專業照護及飯店式服務，致力於提高整體產業價值，而非落入價格競爭。
- (2) 健康照護為我們新事業體的核心競爭力，未來我們也將延伸至銀髮產業，也讓健康及亞健康的銀髮族群也能享受到更完善的服務以及更全面的照護。從母嬰照護為開頭，奠定好的團隊與專業基礎，進而發展全齡照護。
- (3) 面對同業的競爭我們保持樂觀的態度，也能從競爭中互相學習。同時我們也將提供經營管理以及輔導顧問的服務，讓人之初的照護理念持續落實進而推廣。

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. 水泥部門

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、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. 裝卸倉儲部門

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。

3. 房產部門

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。

4. 旅宿服務部門

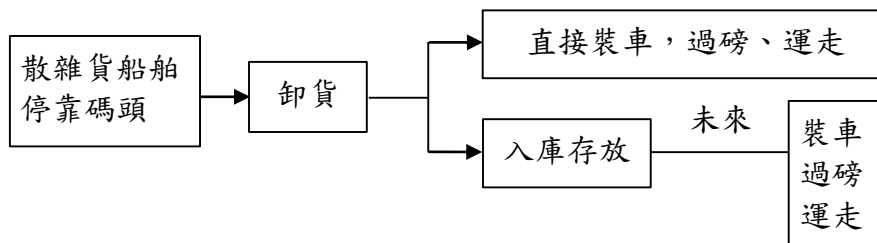
本公司旅宿服務主要以經營客房、餐飲以及照護服務，讓客戶使用後可以留下美好及深刻的回憶為宗旨。

主要產品之產製過程

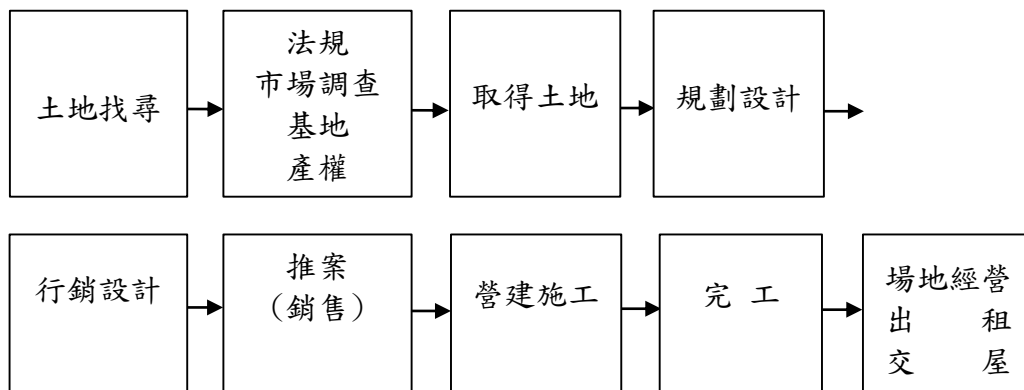
1.水泥部門

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.裝卸倉儲部門



3.房產部門



4.旅宿服務部門

本公司提供服務包含餐飲服務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，本公司接受官網、個人、實體網路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.水泥部門

根據台灣水泥同業公會 109 年度統計，國內水泥生產水泥 11,785,977 公噸，年成長 4.6%。全年度水泥消耗量為 12,077,852 公噸，年成長 6.74%。供給及需求呈現平衡狀態。本公司水泥主要供應商為台灣水泥及亞洲水泥。

2.裝卸倉儲部門

以客戶裝卸服務為主，無原料供應問題。

3.房產部門

資產管理部門主要管理資產為嘉新大樓，大崗山礦區土地，岡山舊廠以及高雄擴建路土地。

4.旅宿服務部門

住宿部份：日本 Hotel Collective 提供 260 間客房；台灣人之初品牌兩館合計提供 44 間床位。

餐飲部份：除一般上游食材供應商外，為提倡有機與地方創生，我們也與永齡農場做有機食品採購以及配合企業團所支持之小農做企業採購。

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	109 年				108 年			
	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	453,720	45%	本公司為該公司之董事	台灣水泥	484,963	48%	本公司為該公司之董事
2	亞洲水泥	457,700	46%	無	亞洲水泥	457,700	46%	無
3	其他	89,510	9%		其他	62,991	6%	
	進貨淨額	1,000,930	100%		進貨淨額	1,005,654	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	109 年				108 年			
	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	253,197	12%	無	聯信建材	210,220	11%	無
2	華亞汽電	189,998	9%	無	華亞汽電	194,062	10%	無
3	國產實業	172,998	8%	無	國產實業	172,343	9%	無
4	南亞塑膠	125,974	6%	無	南亞塑膠	116,922	6%	無
5	輝祐	87,085	4%	無	東誠	99,746	5%	無
6	其他	1,229,165	61%		其他	1,090,709	59%	
	銷貨淨額	2,058,417	100%		銷貨淨額	1,884,002	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

生產量值 主要商品 (或部門別)	年度	109 年度			108 年度		
		產 能	產 量	產 值	產 能	產 量	產 值
卜特蘭第一種水泥			458,000	1,015,566		473,700	1,046,267
熟料		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
合 計			458,000	1,015,566	-	473,700	1,046,267

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

銷售量值 主要商品 (或部門別)	年度	109 年度				108 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		455,210	1,002,463	-	-	466,846	1,022,319	-	-
熟料		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		455,210	1,002,463	-	-	466,846	1,022,319	-	-

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		109 年度	108 年度	當 年 度 截 至 110 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	84	80	86
	約聘人員人數	0	0	0
	合 計	84	80	86
平 均 年 歲		46.15	45.75	45.86
平 服 務 年 均 資		11.53	11.41	11.22
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	22.62	25.00	22.09
	大 專	69.05	67.50	69.77
	高 中	7.14	7.50	6.98
	高 中 以 下	1.19	0.00	1.16

2.財務報告內所有公司

年 度		109 年度	108 年度	當 年 度 截 至 110 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	405	366	454
	約聘人員人數	29	44	49
	合 計	434	410	503
平 均 年 歲		41.94	41.64	40.49
平 服 務 年 均 資		5.32	5.64	4.78
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	6.22	7.07	5.37
	大 專	68.20	64.63	62.62
	高 中	19.59	22.93	23.26
	高 中 以 下	5.99	5.37	8.75

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：無。
- 2.具體作為：基於對環保的重視，企業團各公司將持續在防治污染設備或節能技術上進行投資或改良，近二年具體作為如下：

單位：新台幣仟元

公司或單位	109 年	108 年	備註
嘉新琉球 Collective 株式會社	2,370	1,040	Hotel Collective 建物進行 LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 綠建築認證申請作業，相關改善措施投入、與申請認證費用，預計 110 年再投入 512 萬元，並可望在第三季前通過認證。
嘉新國際公司	320	630	將台中港儲運站等處照明燈具更換為 LED 燈；部份機電設備零件更換成節能高效型。
嘉北國際公司	1,230	460	將台北港第一散雜貨中心廠區照明燈具分區汰換為 LED 燈；部份機電設備零件更換成節能高效型；改善灑水設施，以減輕揚塵污染。
嘉新資產管理開發公司		220	嘉新大樓公共走道電燈汰舊換新
	3,000		更換嘉新大樓後棟空調主機，改以新的節能機型。
嘉和健康與人之初產後護理之家	5,600		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(註)健康建築認證，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人之初護理之家的中山、敦化兩館均已於 109 年第三季取得 WELL 健康建築認證。 註: 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

3.未來三年度預計之重大環保資本支出：

為因應 113 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。

每次會議中，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。

5.員工進修與訓練實施情形：

- (1)以人才盤點為基礎，109 年進行工作分析，更精準對焦人才專業，同時，因應疫情減少實體群聚課堂訓練。

年度共辦理通識訓練計 17 堂、共 35.5 小時 350 人次受訓；外部專業訓練共 530 小

時 108 人次受訓。

(2)為促進職場安全與員工健康，加強職業安全衛生相關證照訓練與資格取得。

訓練：AED+CPR 訓練 1 堂共 2 小時計 68 人次受訓(85%以上人員受訓)；

職安衛證照：甲種職業安全衛生業務主管 1 名、乙種職業安全衛生業務主管 1 名、防火管理人 1 名、急救人員 2 名、AED 管理員 2 名。

認證資格：安心場所認證、健康職場認證。

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。	
股份買賣契約書	嘉新水泥/ 中信投資(股)	109/11/19	取得雲朗觀光股份有限公司股份	
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。	
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。	
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/ 寶雅國際	104/12/01- 124/11/30	岡山區坵子段 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	岡山區坵子段 2197 地號 6 筆土地 15,130.37 坪。	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 全家便利商店	106/01/01- 124/12/31	增租岡山區坵子段 2197-3 地號 1 筆土地 965.88 坪。	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
不動產買賣契約書	嘉新資產管理開發/臺灣水泥(股)	109/11/30	處分桃園市蘆竹區五福段2地號等23筆土地及六福路59號等3筆建物。	
裝卸儲轉契約	嘉北國際/南亞塑膠、華亞汽電	109/08/01-115/07/31	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。	
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	107/05/28-竣工日	豐崎土地建築規劃設計及監造。	
Management Agreement	嘉新琉球開發合同會社/IHG Japan (Management) LLC	108/08/17 簽訂合約	豐崎專案飯店經營管理。	
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	107/08/29 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號土地使用權。	
租賃合同	嘉彭母嬰護理(揚州)有限公司/揚州天樂港假日總匯	107/12/01-123/02/28	承租揚州市房屋。	
裝飾工程施工合同	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-竣工日	會所裝飾工程施工。	

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。