

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	48%
裝卸倉儲部門	30%
房產部門	11%
旅宿服務部門	11%

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 110 年度統計，國內水泥生產水泥 11,957,769 噸，年成長 1.46%；全年度水泥消耗量為 12,631,002 噸，年成長 4.58%。平均每人消耗量為 537 公斤，並隨著國內重大基礎建設開展，預估 111 年水泥需求會較前一年小幅成長。

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)
109	11,785,977	12,077,852
110	11,957,769	12,631,002
增減量	171,792	553,150

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，110 年度

台北港的散雜貨的裝卸業務量為 12,517,344 噸，較去年成長 20.92%；

基隆港的散雜貨的裝卸業務量為 4,212,197 噸，較去年微幅衰退 10.31%；

台中港的散雜貨的裝卸業務量為 50,953,785 噸，較去年成長 10.28%。

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
109	10,351,797	4,696,291	46,205,315
110	12,517,344	4,212,197	50,953,785
增減量(%)	20.92%	-10.31%	10.28%

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

110 年台灣整體商用不動產交易達 1,528 億元，年增率達 14.3%，交易規模創下歷史新高。商辦租賃市場方面，台北市中心商圈各辦公大樓陸續申請都更危老重建，辦公市場供給明顯不足，連動支撐商辦的租金，每坪租金維持在 2,351 元，空置率來到 1.95%。

工業地產市場方面，在自用剛性需求與投資型買方的積極佈局下，成交規模穩定成長，110 年工業土地、廠房與廠辦全年交易金額合計達 1,423 億元，年成長率 23%，其中以雙北市及桃園市的廠辦廠房為主要交易中心。

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。

不動產租賃業之關聯產業依標的可分為住宅及非住宅類，住宅類包含住宅大樓、商務住宅、酒店式公寓及銀髮住宅等，非住宅類則包含辦公室、商場、旅館、廠房及醫護單位等，各類型依其使用用途有其個別的上中下游關聯產業。

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、產業發產及國際競爭力等因素影響。110 年六都建物買賣移轉棟數交易量達到 26 萬 7751 棟，較前一年成長 7%並創下八年來新高，其中新北市、桃園市及台中市均為八年新高，而台南市及高雄市則為合併後的歷史新高，呈現南熱北溫之態勢。

4.旅宿服務部門

觀光旅館業

產業現況與發展

110 年全球服務業仍受到新冠疫情嚴重影響，雖然疫苗施打已經陸續展開，但 Delta 病毒的擴散使得國境的開放還是受到很大的限制。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，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，沖繩縣於 1~9 月處於緊急事態宣言狀況，讓國內旅遊需求下降。110 年沖繩縣觀光人數為 301 萬人，較前一年下降 19.3%，回到 80 年水準。國際旅客更是創下沖繩回歸日本統治後，首度造訪人數掛零。展望 111 年，隨著日本已開始施打疫苗加強劑，並在 Omicron 病毒流感化的趨勢下嘗試讓社會與病毒共存，讓日本國內旅遊開始產生正向消費循環。

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

疫情改變人們生活習慣以及工作習慣，也同時改變旅宿產業趨勢。消費者更著重在個人化及獨特體驗，健康追求，永續環境，及數位體驗。此外疫情帶來的不便讓消費者出遊次數減少，也傾向離家較近的目的地。

健康照護產業

產業現況與發展

台灣產後護理機構從 100 年的 117 家增加至 111 年的 276 家，但新北市+台北市機構總數在 110 年因整體環境影響，在 111 年初台北市已變成 61 家（110 年為 69 家），新北市為 48 家（110 年為 52 家），顯示產後機構已面臨很大的挑戰，如何創造產品差異化及增加品牌價值已成為經營的決勝點。（雙北市機構數占全台 39.49%，較前一年減少 9.93%），其中都會型城市選擇產後護理機構的比例相對其他城市高出許多，但其他縣市機構的數量從 100 年開始，增加了 111 間，除北部兩縣市，桃園從 3 家增加到 37 家，產後機構在其他都市亦開始發展中，意味著產後調養及修復觀念逐漸城鄉平衡中；目前產業的發展上已呈現”品牌化”的趨勢，品牌的價值、專業及特色將翻轉以往對於入住產後護理之家的消費習慣，正式進入”醫療服務業”的時期，也因為疫情因素，亦將開始展開居家照護的模式。

產業上、中、下游之關聯性

產後護理機構的相關產業包括婦女及嬰兒專業醫療院所、婦嬰用品零售業、餐飲業、知識課程中心、SPA 芳療服務業、健康諮詢等相關產業，舉凡與健康議題有關及嬰幼兒成長發展的產業均為產後護理機構的上中下游的相關業別；近年來，預防醫學、室內環境品質維護、居家照護及早期教育開始受到大家的注意及重視。

產品之各種發展趨勢及競爭情形

產品發展的趨勢，城鄉會有所差距，都會區有近 7 成比例會選擇入住產後護理機構，但各家產後機構的優勢均不同，大多均以衛生福利部之規範及硬體相關為訴求，由於價格競爭極大，在照護內容及完整度上尚未建立起整體概念，導致產業現階段因法規受限而突破性較低，人之初現正積極發展產業鏈，期望藉由自身的力量及結合外部專業團隊，使產後照護及健康照護的全面性服務建立基礎。

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

搭配多元方式土地開發，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

(1)加強觀光旅館業及健康照護業 know-how，人才的培養並建立核心優勢及智慧科技導入運用。

(2)積極進行與各專業團隊的合作，增加服務醫療專業度及附加價值。

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。另外在水泥產業循環經濟投資方面，因應未來永續發展，也同時讓永續專案更有效率及規模化執行，我們也持續支持台泥在再生能源，電池，儲能，以及廢棄物處理事業。

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，將持續規劃開發現有資產以及開發型租賃案。

4.旅宿服務部門

觀光旅館業

(1)強化自有品牌 Hotel Collective 價值及市場認知度。

(2)同步與國際品牌以及關係企業合作，善用合作夥伴資源，擴展不同市場之影響力。

健康照護業

(1)持續進行上下游產業策略合作，建立完整且高品質的健康照護模式。

(2)從母嬰照護為開頭，奠定好的團隊及專業基礎，進而發展”全齡照護”。

(3)以品牌之初衷及堅持的理念，拓展健康照護版圖。

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 111 年國內的水泥需求將會小幅成長，用量較 110 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 110 年度於台北港第一散雜貨中心裝卸散雜貨 5,674,549 噸，約佔台北港相關貨品裝卸量之 45.33%。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

房產部門以資產租賃、管理及開發業務為營運重心。110 年度本公司營收為 250,926 仟元，較 109 年度營收 259,243 仟元減少 3.21%。

其中嘉新大樓部分，全年平均出租率為 94.65%，租金收入成長 2.32%，岡山廠全年平均出租率為 60.09%，租金收入減少 1.08%；

其他租賃收入較去年衰退約 26.40%，主因 109 年度處分桃園蘆竹廠，以及疫情三級警戒期間，提供紓困措施，致租金收入減少，進而影響全年營收。

競爭利基

本公司所有之嘉新大樓位於有「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。

本公司所有之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 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

台灣防疫有成、台商資金回流、資金寬鬆及低利率環境下，110 年全台建物買賣交易量創八年新高，通貨膨脹、缺工缺料及營建成本上漲，許多區域房價上揚，呈現價量齊揚趨勢。

商用不動產即使年中疫情升級三級警戒，卻不動搖買方信心，交易規模創歷史新高，上下半年交易比各 50%，與去年疫情初次出現交易急凍的情況迥異，主要動能來自科技傳產的剛性自用需求，未來一到兩年將會持續主導商用不動產市場，在軌道建設持續推動及工業區立體化政策助攻下，近年廠辦需求激增，多家國內外半導體大廠陸續宣布增加台南與高雄的投資，對於供應鏈的引領將持續擴大。高雄市國土計畫已在 110

年4月由中央核定，變更岡山都市計畫第三次通盤檢討也已達公展階段，岡山都市開發藍圖也越來越明確。

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，但零售百貨移轉閒置及成長不易，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，並持續關注變種病毒帶來的威脅及央行第四波以及後續的信用管制政策造成之市場變數。

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

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。Hotel Collective 在 110 年全年營業收入 6.03 億日圓，較去年成長 44%。Hotel Collective 在疫情的衝擊下，依然保有良好的服務品質，在客人的滿意度方面持續維持高分。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)國際旅客復甦期間較長，要回到疫情前的人數預估要到 113 年以後。

因應對策：Hotel Collective 目標客群先以日本國內旅客為主。

- (2)新型冠狀肺炎影響勞動力市場，在旺季到來時可能會供需失衡。

因應對策：降低人員離職率並強化與學校建教合作的量能。

健康照護產業

主要產品銷售地區，市占率及市場供需狀態及成長性。

產後護理機構在選擇上會有地域性，主要客層還是以台北市為主、新北市為輔；入住貴賓為醫護人員比例逐漸提高，且藉由醫療機構轉介數量也在增加中，故人之初在專業度上也已獲得肯定；台灣去年 110 年出生人數 15.38 萬人，台北市出生人口 16,695 人（每月 1,391 人），111 年台北市總床數 2,767 間，供給遠大過於需求，已衝擊產後機構的入住率；但人之初一直努力在品牌經營上，110 年中山館住房率維持在 65.27%，敦化館為 62.51%，品牌價格及價值均朝著目標邁進，品牌定位明確，在專業度及服務上亦受到許多貴賓的肯定。

競爭利基

人之初在專業團隊上的組合，有別於其他的機構，我們結合了專業護理、餐飲、客戶服務及有服務相關資深背景的同儕，所以在推展各項服務時，除了有專業能力外，更有服務的精緻度，另外，因集團在健康事業上的支持，在整體服務上更不斷投注許多的資源，因為不是醫療背景，可以有更多的空間與其他專業領域的醫療團隊合作，讓服務的時間做延伸，真正凸顯產品獨特性，在市場上更有競爭力。

產業發展之有利因素

- (1)在此時間點，可更將客層明顯區隔，鎖定目標族群發展。
- (2)消費者對於坐月子及調養新觀念的接受度提高。

(3)大眾願意為了健康而配合照護模式，使之有成效。

產業發展之不利因素及因應對策

因出生率下降，在總出生人口創歷史低點時，相對需求一定變少，整體的產業市場因需求變少，市場的供需產生變化，許多業者會為了生存，會改變了原本的實際做法，導致產業精神偏移，產業滿意度下降。另在疫情影響下，消費心態及型態亦在做轉變，在保守的觀念下，對於價格較高之產品猶豫期會較長，甚至會有所取捨。

因應對策：

- (1)運用各渠道，推廣人之初的照護理念，並持續落實及推展。
- (2)多致力於社會公益及健康議題的支持，落實品牌價值的堅持。
- (3)對產品進行更嚴謹的品質管理，在越艱難的時期必須更努力在提升服務。

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

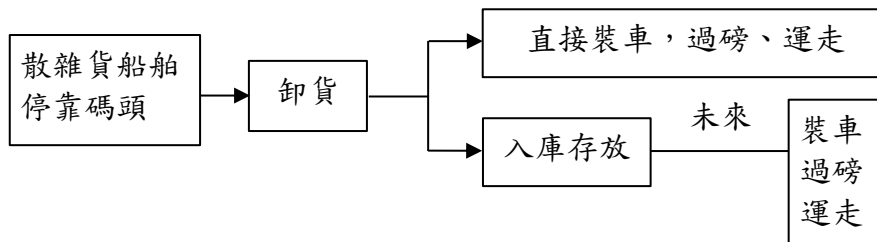
本公司旅宿服務主要以經營客房、餐飲以及照護服務，讓客戶使用後可以留下美好及深刻的回憶為宗旨。

主要產品之產製過程

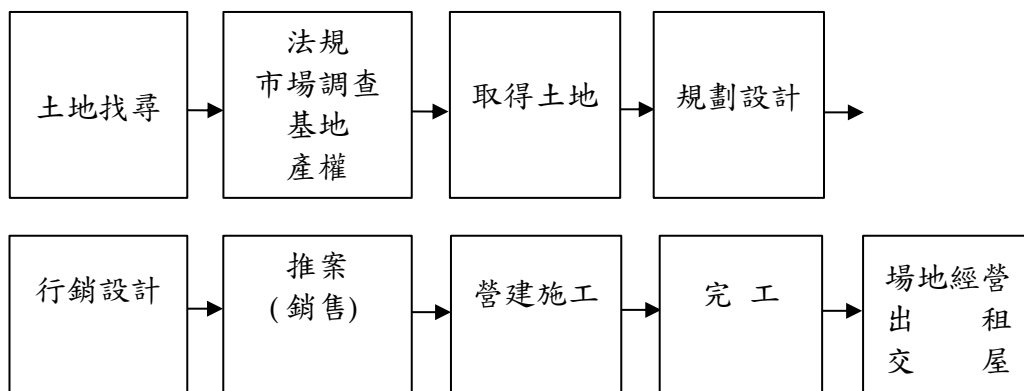
1.水泥部門

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 110 年度統計，國內水泥生產水泥 11,957,769 公噸，年成長 1.46%。全年度水泥消耗量為 12,631,002 公噸，年成長 4.38%。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台北嘉新大樓，台北博愛路建物，新北市中和土地，高雄大崗山土地，高雄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，我們也透過吉品養生使用永齡農場的有機食品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	110 年				109 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	696,400	67%	本公司為該公司之董事	台灣水泥	453,720	45%	本公司為該公司之董事
2	亞洲水泥	254,450	25%	無	亞洲水泥	457,700	46%	無
3	其他	82,746	8%		其他	89,510	9%	
	進貨淨額	1,033,596	100%		進貨淨額	1,000,930	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	110 年				109 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	303,782	14%	無	聯信建材	253,197	12%	無
2	國產實業	226,197	10%	無	其他	1,805,220	88%	
3	其他	1,690,275	76%					
	銷貨淨額	2,220,254	100%		銷貨淨額	2,058,417	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	110 年度			109 年度		
		產 能	產 量	產 值	產 能	產 量	產 值
卜特蘭第一種水泥			467,000	1,050,753		458,000	1,015,566
熟料		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
合 計			467,000	1,050,753		458,000	1,015,566

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	110 年度				109 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		469,911	1,062,850	-	-	455,210	1,002,463	-	-
熟料		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		469,911	1,062,850	-	-	455,210	1,002,463	-	-

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	110 年度	當 年 度 截 至 111 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	84	85	83
	約聘人員人數	0	0	0
	合 計	84	85	83
平 均 年 歲		46.15	45.89	46.10
平 服 務 年 均 資		11.53	10.53	11.11
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	22.62	22.35	21.69
	大 專	69.05	69.41	69.88
	高 中	7.14	7.06	7.23
	高 中 以 下	1.19	1.18	1.20

2. 財務報告內所有公司

年 度		109 年度	110 年度	當 年 度 截 至 111 年 04 月 30 日
員 工 人 數	從業人員人數	405	395	415
	約聘人員人數	29	37	38
	合 計	434	432	453
平 均 年 歲		41.94	42.65	41.93
平 服 務 年 均 資		5.32	5.83	5.87
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	6.22	6.48	5.96
	大 專	68.20	69.68	69.76
	高 中	19.59	17.82	18.32
	高 中 以 下	5.99	6.02	5.96

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	110 年	109 年	備註
嘉新琉球 Collective 株式會社	4,094	2,370	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，並已於 110 年 6 月取得認證，成為沖繩首間榮獲此認證之飯店。
嘉新國際公司		320	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。
	504		台中港儲運站將陸續更換進貨系統高效率馬達、出貨系統設備、2 台提運機高效率馬達及汰換 2 台空壓機，以利節電，預計未來三年支出為 485 萬元。
嘉北國際公司	424	1,230	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		3,000	更換嘉新大樓後棟空調主機，改以新的節能機型。
	420		大樓空調冷卻水塔更新工程，冷卻水管徑由六吋改為八吋，改為變頻馬達，以達省電及減碳效能。
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
嘉彭母嬰護理 (揚州)有限公司	1,159		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，該館 WELL 健康建築認證已於 111 年第一季取得。 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議：

勞工退休準備金監督委員會議不定期召開，其任務：

- (1)勞工退休準備金提撥之審議事項。
- (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，另增加投保壽險公司之團體保險；辦理每年員工健康檢查，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)110 年持續強化職場安全與員工健康：

- 1.推行心理健康舉措邀請財團法人張老師基金會，辦理主管敏感度與員工關懷技巧提升訓練 36 小時，計 26 位管理人員完成本系列課程。

- 2.促進同仁取得急救技能訓練認證，計辦理 AED+CPR 基礎救命術訓練四場次，每場次 2 小時，計 95 人受訓。
- 3.熟悉大樓消防設施應用與火災緊急應變，辦理消防訓練四場次，每場次 2 小時，計 72 人受訓。
- 4.健康飲食相關宣導訓練 3 場次，每場次 1 小時，計 45 人受訓。
- 5.認證資格：衛生福利部國民健康署健康促進職場認證。

(2)員工職能進修之內部與外部訓練：

- 1.年度辦理知識與技能提升之內部實體及線上訓練共 22 堂，計 1146 小時，462 人次受訓(男女人數比例 192：270)，平均受訓時數 2.5 小時。
- 2.因業務需要，同仁申請參與專業職能外部實體及線上訓練共 51 堂，計 353 小時，93 人次受訓(男女人數比例 34：59) 平均受訓時數 3.8 小時。

6.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。	
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	岡山區挖子段 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	岡山區挖子段 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	增租岡山區挖子段 2197-3 地號 1 筆土地 965.88 坪。	
租賃合約	嘉新資產管理開發/ 葳禾實業有限公司	108/03/15- 128/03/14	岡山區嘉新段 1164 地號 5 筆土地 12,764 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/鴻源汽車(股)	110/01/01-122/03/31	新北市中和區中山路二段 349 號之土地面積 905.35 坪及建物面積 384.62 坪。	
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。	
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。