

## 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	44%
裝卸倉儲部門	22%
房 產 部 門	10%
旅宿服務部門	24%

#### 5.1.2 產業概況

##### 一、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。根據水泥同業公會 112 年度統計，國內水泥生產為 10,246,472 噸，較去年衰退 8.70%；全年度水泥消耗量為 13,015,755 噸，年衰退 3.42%，平均每人消耗量為 556 公斤；由於政府推出打房政策，宜保守看待 112 年建材相關產業景氣，預估 113 年水泥需求會較前一年小幅衰退。

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)
111	11,223,472	13,476,992
112	10,246,472	13,015,755
增 減 量	-977,000	-461,237

資料來源：台灣區水泥同業公會

此外水泥產業近年發展因環保意識提高，以及政府對國內生產水泥碳費的開徵，加上進口水泥低價傾銷，國內生產水泥的產業環境將更趨嚴峻。國產水泥業界多次向政府相關單位建言，籲請政府同時對進口水泥及其熟料徵收碳費，以利維持水泥產業競爭之公平性，保護環境的同時也兼顧產業環境發展之永續。

### 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。

## 二、裝卸倉儲部門

### 產業現況與發展

本公司倉儲部門是以提供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，112 年度

台北港的散雜貨的裝卸業務量為 20,695,886 噸，較去年大幅成長 48.68%；

基隆港的散雜貨的裝卸業務量為 3,813,877 噸，較去年成長 5.92%；

台中港的散雜貨的裝卸業務量為 44,228,884 噸，較去年衰退 21.78%

### 各港口散雜貨裝卸量

單位：噸

年度	港務中心	台北港	基隆港	台中港
111		13,920,127	3,600,735	56,547,694
112		20,695,886	3,813,877	44,228,884
增減量(%)		48.68%	5.92%	-21.78%

資料來源：截至 113 年 2 月 29 日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。

### 三、房產部門

#### 產業現況與發展

企業自用剛性需求支撐商業不動產買氣，辦公室與廠辦大樓買氣較佳，惟土地市場買氣因各項管制措施未鬆綁而大幅降溫，交易額持續萎縮，是繼 105 年實施房地合一稅以來次低紀錄。112 年北市辦公市場新供給 5.9 萬坪，為 108 年以來新供給最多的一年，A 級商辦空置率攀至 8.92%，B 辦則維持 3.06% 低檔。工業不動產交易因工業生產不佳、出口值大幅下降，交易總額為五年來最低，較去年同期衰退 43.90%。

#### 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

房地產市場受總體經濟、房市政策、市場供需等因素影響，截至 112 年 11 月為止，六都建物買賣移轉棟數 21 萬 2606 棟，較前一年減少 4.7%，自 109 年以來新低紀錄，其中台南市是唯一一年增的都會區，較去年同期量增 5.7%，台北市年減 8.1%，新北市年減 1.8%，桃園市與台中市年減約 8%，高雄市年減 4.8%，第四季新青安貸款政策推出後，市場買氣增，價穩量增，房市剛性需求的出現，使交易暫有回溫情形。

### 四、旅宿服務部門

#### 觀光旅館業

#### 產業現況與發展

112 年全球服務業迎來疫情後的復甦，尤其在下半年，各國出入境人數都恢復到疫情前 80% 的水準。但受到通膨影響，一線城市房價 ADR 居高不下，已高於疫情前水平，且人力市場尚未完全復甦，預計高房價還會維持一段時間。

以國家別來看，歐洲表現最為亮眼，佛羅倫斯旅遊研究中心統計在 112 年造訪義大利旅客達 4.45 億人次，已經超過 108 年 4.36 億人次。日本在 112 年 10 月入境人數達 252 萬人，也是疫情後首度超越 108 年。根據日本出入國在留管理廳資料統計，112 年入境日本的人數達 2,583 萬人次，是 111 年的 6 倍，也恢復到 108 年

約 8 成左右。不過日本出境人數受到日圓匯率影響，112 年僅為 962 萬人次，雖達去年 3 倍以上，但不及峰值 108 年的一半。而臺灣則受到日本以及大陸旅客出境人數大幅減少影響，根據臺灣交通部觀光局統計，112 年至 11 月底入境人數為 567 萬人，為去年的 8 倍，但僅僅是峰值 108 年的 5 成。

## 健康照護產業

### 產業現況與發展

全球許多國家普遍面臨少子化的現象，臺灣也面臨相同的困境，同時經濟壓力、高昂房價、教育成本負擔，以及對於婚姻和生育的顧慮下，112 年整體出生率較 111 年下降 4.4%，再創歷史新低；台北市產後機構數從 111 年的 61 家降至 112 年的 53 家（全台也已降至 266 家產後機構），行業持續洗牌；女性初婚年齡自 60 年的 22.1 歲上升至 111 年的 30.7 歲，第一胎的平均年齡從 23 歲增至 31.43 歲，35 歲以上生育者占比達 32.44%，生育年齡普遍延後。但值得注意的是，台北市 112 年 1 至 10 月出生人數相較 111 年同期增加了 7.8%，受到企業和政府積極補助和鼓勵措施的影響，趨近於 110 年水準；隨著生育年齡的延後，市場對懷孕及產後的照護越發重視，條件也越發嚴苛，根據衛福部 110 年統計，專業的產後護理機構已成為產婦產後調養和恢復健康的首選；雖然部分業者在 111 年以來陸續吹熄燈號，個別產業的領頭者仍持續進行拓展和規劃。能看見的是，儘管全國出生人數持續下降，消費者和相關法令規範對產後母嬰照護的要求卻持續地升級，產業經過多年的洗牌調整與精進，仍舊有利基及空間去發展，並有潛力成為少子化的解決方案之一。

### 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。

## 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

### 一、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：
  - (1) 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。
  - (2) 針對既有資產，持續進行整體設備設施的改善。
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) 透過核心品牌的經營，持續進行產品差異化，拓展延伸性商業模式。

### 二、長期發展計畫

1. 水泥部門：
  - (1) 保持對台泥之策略性投資，間接享有對大陸、乃至歐洲水泥市場投資之利益。
  - (2) 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，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

- ▶ 強化自有品牌 Hotel Collective 價值及市場認知度。
- ▶ 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

- ▶ 持續進行上下游產業服務之整合，建立健康照護新模式。
- ▶ 優化服務團隊，提升更多專業基礎，培育健康事業之人才。
- ▶ 結合經營商業模式、社會公益及教育推廣，傳遞健康概念。

## 5.2 市場及產銷概況

### 5.2.1 市場分析

#### 一、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，且由於政府推出打房政策，宜保守看待 112 年建材相關產業景氣，因此，預估 113 年國內的水泥需求將會小幅衰退，用量較 112 年度略有下降。

#### 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。另，由於國內生產之水泥自 113 年開徵碳費，在國外進口水泥尚無徵收碳費之相關規劃，面對近年已遭進口水泥低價傾銷的國產水泥業者，勢將造成進一步嚴重打擊。

**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。至於碳費徵收事項，本公司與同業積極向政府單位多次建言，要求對進口水泥及其熟料應同時課徵碳費。在相關措施完善前，本公司仍將持續爭取，以維持水泥產業之公平競爭並促進產業綠色永續。

#### 二、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 112 年度於台北港第一散雜貨中心裝卸散雜貨 5,800,173 噸，約佔台北港相關貨品裝卸量之 28.03%。



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：**密切注意國內能源政策的走向，使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。

### 三、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。112 年度本公司營收為 287,432 仟元，較 111 年度營收 270,161 仟元增加 6.39%。其中嘉新大樓部分，全年平均出租率為 98.79%，租金收入成長 5.88%，岡山廠全年平均出租率為 72.1%，租金收入增加 8.13%；其他租賃收入較去年成長約 0.05%。

#### 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

112 年經濟局勢不確定因素仍多，為強化財務結構韌性，企業更願意將資金放在保值抗跌、兼具增值及收益效益的商用不動產上，辦公室、企業總部都是受關注

的熱門產品，尤其市區精華地段辦公室還具備改建效益，若 113 年央行跟進美國降息、壽險業投資買氣有望復甦，商用不動產預估會呈現量穩價緩漲的趨勢。

#### 產業發展之不利因素及因應對策

受通膨及高利息的影響，壽險業多放緩投資步調，112 年投入在商用不動產市場的金額寫下歷史新低；工業不動產全年交易額 874 億元，年減 42%，大型土地交易受央行未放寬土建融規範、政府推動囤房稅 2.0 與虛坪改革方案等影響，整體市場動盪，投資動能變弱，土地交易總額也下滑。

**因應對策：**經濟情勢及政府政策在短期的確會對住宅市場造成衝擊，但就中長期發展來說，資金為保值抗通膨等需求，預估商辦及工業不動產將成為投資置產之關注重點，伴隨 AI 新興科技成長，企業主將加大力道投資智慧倉儲、科技廠房，預計將推升新一波工業地產投資熱潮，所以現階段仍以活化本公司現有商業及工業不動產為要務。

## 四、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

根據沖繩觀光局 OCVB 預測 112 年沖繩縣觀光入境人數為 823 萬人，較前一年年成長 144%。雖然超過八成旅客主要還是以日本本土旅客為主，但國際旅客在下半年開始回溫，已經佔全部旅客 13%。不過由於機場人員依舊短缺，國際航班無法回復到疫情前的航班數量，因此也降低可以抵達沖繩的國際旅客。

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 112 年全年營業收入 26.95 億日圓，較去年成長 78.68%。住房率全年可達 8 成以上，房價略低於沖繩凱悅酒店，因此平均每間可出租客房收入 Revpar 為那霸市第二名。

### 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加上機場國際航班復航速度較慢，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. 新型冠狀肺炎及通膨影響勞動力市場，在旺季到來時可能會供需失衡。  
**因應對策：**提高正職比率並強化與學校建教合作的量能。
3. 電力費用上漲影響成本管控。  
**因應對策：**強化飯店節能政策，並增設部分自有發電系統降低風險。

## 健康照護產業

台北市產後護理市場持續經歷洗牌，行業正處於轉型階段。消費者的選擇模式不再僅限於價格和制式服務，而更講究產品內容和價值，尋找符合個人需求的最佳照護模式。人之初自創立以來一直堅持不屈服於削價競爭，保持對照護和服務品質的高要求。然而，過去高成本的堅持在消費市場中未能被全然理解，使得競爭中難免吃虧。近年來，消費者對產業的專業知識有了更深入的了解，對高品質的專業照護和服務有了更高的追求。在這樣的市場環境下，我們將目標客群明確定位，依照客群特性提供最專業的服務。同時，在服務內容的設定上進行創新，採用新的經營模式，並提供除基本規範外的延伸服務，目標成為產業的標竿。相信透過核心品牌的精準經營，持續進行產品差異化，以及拓展延伸性商業模式，將在未來的經營績效中展現成績。

### 競爭利基

人之初的品牌在近 8 年的努力下，已有一定之知名度及信任度，除了內部致力於專業團隊的培養、服務品質上的提升，加上我們自有專屬餐食供應單位、延伸性健康服務團隊，在推廣品牌價值及內容上，已有與其他機構區隔之呈現，另外公司背景及企業經營理念上也有極大的支持力量，使消費者對於機構的信心度增加許多；此外，人之初不斷的在服務面向上做更多的延展，讓產後照護不再只是在產後的時間服務，

同時亦致力於找尋理念相同、專業且有共同使命的外部專業團隊一同做全方位的服務規劃，並且關注社會上需要幫助的群體，盡自己的一份力量帮助大家更健康的共識也深刻的讓認識人之初的客人瞭解，更能展現品牌價值，同時團隊也有相同之目標往前進，人的溫度、溫暖及專業用心已成為人之初最有價值的企業文化及競爭力。

### 產業發展之有利因素

1. 發揮團隊培養的成果，展現各項專業服務的能力。
2. 企業團的背景能夠有更多之資源因應現況並做品牌發展。
3. 運用現有的品牌價值，創造更多服務面向，提升績效。

### 產業發展之不利因素及因應對策

繼新冠疫情之後，傳染性疾病依舊普遍，雖感染的症狀影響已大幅減緩，但於機構內感染的風險尚需仔細管控。同時，台灣長期存在的護理人力短缺問題已成為產業經營發展的一大潛在隱憂。

因應對策：(1) 建立健康風險應變計劃，堅持感染控制標準，確保顧客和員工的安全。

(2) 與相關院校合作，培養新的護理人才，同時提供充實的培訓計畫，以確保員工的專業知識和技能持續更新。

(3) 善用不同專業背景的人才，實現專業分工，提高照護服務的效能，同時控制成本。

## 5.2.2 主要產品之重要用途及產製過程

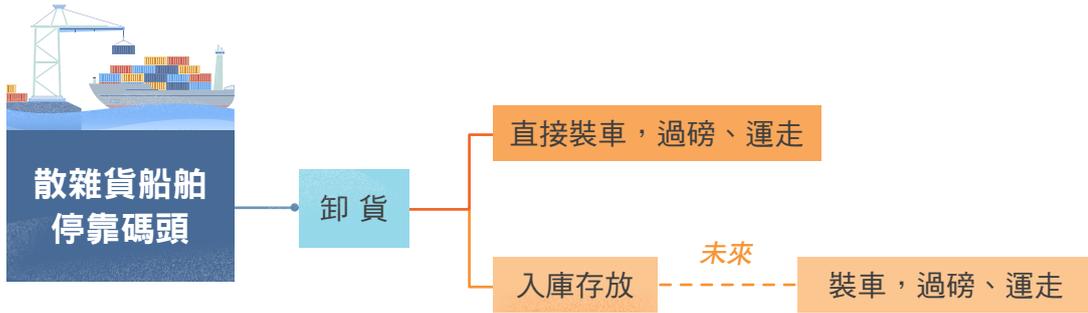
### 一、主要產品重要用途

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。

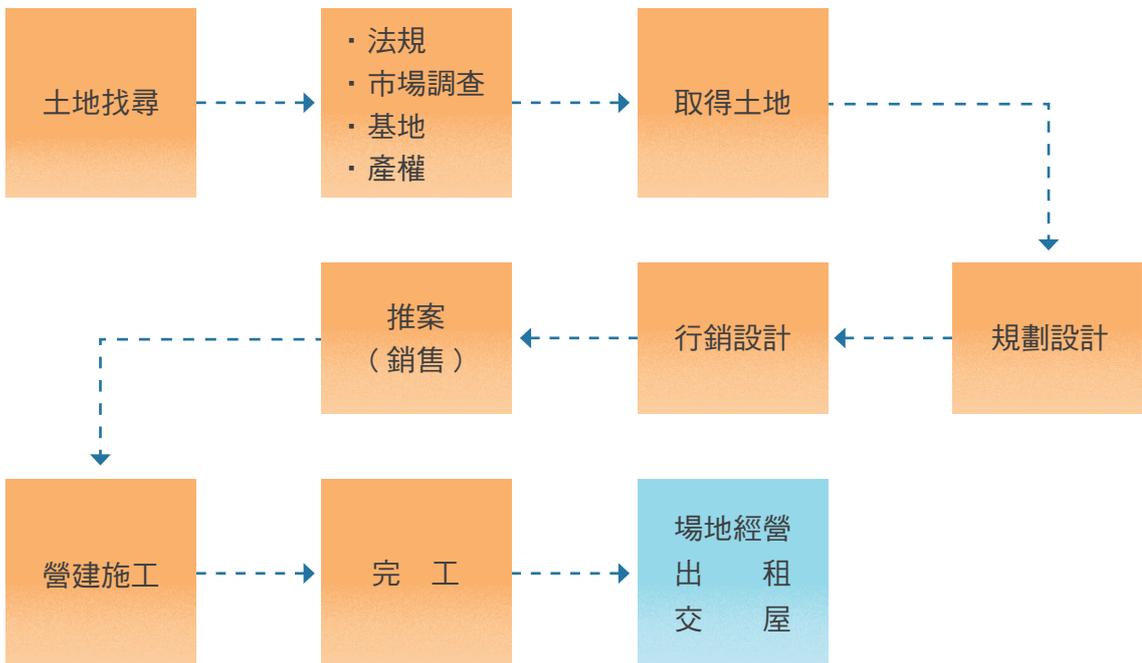
## 二、主要產品之產製過程

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 112 年度統計，國內水泥生產水泥 10,246,472 公噸，較去年衰退 8.70%。全年度水泥消耗量為 13,015,755 公噸，年衰退 3.42%。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，高雄岡山新舊廠以及高雄擴建路土地。
4. 旅宿服務部門
  - (1) 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。
  - (2) 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

#### 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	112 年				111 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	583,700	49%	本公司為該公司之董事	台灣水泥	544,950	50%	本公司為該公司之董事
2	亞洲水泥	501,600	42%	無	亞洲水泥	445,750	41%	無
3	其他	117,353	9%		其他	90,021	9%	
	進貨淨額	1,202,653	100%		進貨淨額	1,080,721	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。

### 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項 目	112 年				111 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	327,847	11%	無	聯信建材	263,598	12%	無
2	其 他	2,583,736	89%		其 他	1,990,061	88%	
	銷貨淨額	2,911,583	100%		銷貨淨額	2,253,659	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。

### 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	112 年度			111 年度		
		產 能	產 量	產 值	產 能	產 量	產 值
卜特蘭第一種水泥		-	411,500	1,173,835	-	391,000	1,080,469
熟 料		-	-	-	-	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-
合 計		-	411,500	1,173,835	-	391,000	1,080,469

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	112 年度				111 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		435,812	1,269,680	-	-	358,372	986,402	-	-
熟 料		-	-	-	-	-	-	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		435,812	1,269,680	-	-	358,372	986,402	-	-

## 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		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 02 月 29 日
員 工 人 數	從業人員人數	87	88	82
	約聘人員人數	0	0	0
	合 計	87	88	82
平 均 年 歲		45.92	45.80	45.52
平 均 服 務 年 資		10.61	11.70	11.41
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	21.84	25.00	26.83
	大 專	70.11	68.18	65.85
	高 中	6.9	6.82	7.32
	高 中 以 下	1.15	0.00	0.00

#### 2. 財務報告內所有公司

年 度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 02 月 29 日
員 工 人 數	從業人員人數	412	398	390
	約聘人員人數	25	22	33
	合 計	437	420	423
平 均 年 歲		42.70	43.77	42.98
平 均 服 務 年 資		6.28	6.82	6.51
學 歷 分 布 比 率	博 士	0.00	0.00	0.00
	碩 士	6.64	10.32	10.46
	大 專	69.11	66.51	66.85
	高 中	18.53	15.45	14.94
	高 中 以 下	5.72	7.72	7.75

## 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	112 年	111 年	備 註
嘉新水泥公司	760	-	<p>因應氣候變遷及全球暖化，落實企業團環境永續、具體實踐節能減碳及節約用水，採購 Watergen-GENNY 大氣飲水萃取設備五台，佈建集團各處。</p> <p>註：Watergen-GENNY 大氣飲水萃取設備業已取得美國 ASSE LEC-2004 認證、NSF61/42/53 號認證，以及美國聯邦飲用水標準認證。亦通過台灣 SGS 標準 78 項檢驗合規，在濕度 70%，溫室 24 度的條件下，每天可以製造 18.8 公升，PH7.8-8.0 之弱鹼性飲用水，每公升飲用水耗能 350 瓦(約 1 元電費)，為全世界先進環保的飲用水方案，廣泛運用於全球 80 多個國家。</p>
嘉新國際公司	337	115	<p>台中港儲運站更換進貨系統高效率馬達、更換水冷式冷氣及變頻冷氣等，以利節電。</p> <p>基隆廠內自卸船之廢棄水泥乾粉軟管回收處理及更換收塵袋大幅減少揚塵汙染。</p>
嘉北國際公司	2,223	1,063	<p>將台北港第一散雜貨中心廠區照明燈具分區汰換為 LED 燈；廠區空壓設備汰換成節能高效型；改善灑水設施，以減輕揚塵汙染。</p>
嘉新資產管理開發公司	4,950	-	<p>嘉新大樓前後棟電梯考量設備使用年限及節能減碳效益，全數六部電梯汰換更新，總工程金額 1,722 萬元。</p>
嘉彭母嬰護理(揚州)有限公司	-	542	<p>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。</p> <p>註：WELL 健康建築標準係美國 International WELL Building Institute &lt;IWBI&gt; 在 2014 年發佈，並由 Green Business Certification Inc. &lt;GBCI&gt; 提供標章認證</p>

### 3. 未來三年度預計之重大環保資本支出

- 為因應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) 勞工退休準備金撥存及支用之查核事項。
- (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退休金制度及勞、健保外，另增加員工團體保險；且公司每年辦理優於法令項目之員工健康檢查及免費流感疫苗施打，對嘉北國際及嘉新國際公司於港口工作之員工，加做特殊項目健康檢查；並由職工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、員工暨配偶生育禮金等各項福利及辦理托育津貼補助；另實施彈性上下班、補班日免打卡，並增加生日假、新人假、志工假、有薪家庭照顧假與病假，及優於法令天數的產檢假、陪產檢及陪產假、喪假，以及遠距辦公日等措施；並不定期舉辦各類員工福利活動，以促進員工工作與生活之平衡。



## 5. 員工進修與訓練實施情形

每年第四季進行部門人才發展計畫包含目標設定、人才分析、人才發展，各部門依照隔一年度部門目標之工作重點與專案，擬訂負責人員並檢視其是否具備對應能力，對於仍不足能力擬定培養計畫，包含參與內、外訓練課程，指派部門夥伴專責工作輔導，輪調部門內、外不同職務等。

公司常態性訓練為新進人員訓練、全體同仁必修課程、管理人員訓練。另外，依每年度員工訓練需求調查，舉辦辦公室技能系列內訓及各項專案課程，特別的是董監事修習之課程亦開放同仁選修參加。

112 年度重要訓練專案，詳述說明：

- (1) 嘉新水泥推動職能模型，盤整公司整體、職務類別與各階層別的核心職能、專業職能與管理職能，建置完成後，應用於招募任用作業流程，並結合績效考核制度，強化員工的工作表現與個人發展。
- (2) 辦理儲備、基層及理級主管之管理系列訓練，今年三大主題為「變革領導 OGSM」、「部屬培育」及「帶動人心的領導者」，共計 16 小時，123 人次實體參與訓練。
- (3) 今年度重點專案訓練為「風險控管」，在企業永續的前提下，進行兩大主題研討包含風險管理基本觀念、企業永續及風險管理，共計 6 小時，66 人次實體參與。

6. 至年報刊印日止勞資糾紛所遭之損失：無。

## 5.6 資通安全管理

### 一、資通安全風險管理架構

本公司總管理處為資訊安全管理之權責單位，由總經理兼任資訊安全專責主管，監督公司資訊安全政策之訂定及資訊安全措施之規劃。本公司亦設置一名資訊安全專責人員，負責資訊安全管理作業之執行。

本公司資訊處為資訊安全之執行單位，依據公司資訊安全政策及指引建制資訊環境，落實及持續更新嚴謹的措施，以有效預防及降低資安風險。

本公司稽核室為資訊安全監理之查核單位，若查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫並呈報董事會，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

每年會計師進行資訊作業查核，若發現缺失，會要求改善措施並追蹤改善結果。

基於資訊安全的重要性，權責單位每年定期向董事會報告公司資訊安全治理與執行狀況，近期報告日期為 112 年 12 月 15 日。

## 二、資通安全政策

為強化資通安全管理，確保資訊的可用性、完整性以及機密性，並免於遭受內、外部的蓄意或意外的威脅，嘉新水泥公司資通安全管理的目標為：

1. 維持各資訊系統持續運作
2. 防止駭客、各種病毒入侵及破壞
3. 防止人為意圖不當及不法使用
4. 防止機敏資料外洩
5. 避免人為疏失意外
6. 維護實體環境安全

資通安全管理的內容為六大項：

- |             |              |
|-------------|--------------|
| 1. 電腦設備安全管理 | 4. 系統存取控制    |
| 2. 網路安全管理   | 5. 確保系統的永續運作 |
| 3. 端點防護與管理  | 6. 資安宣導與教育訓練 |

## 三、具體管理方案

### 1. 電腦設備安全管理

- (1) 本公司電腦主機、各應用伺服器等設備均設置於專用機房，機房門禁採用感應刷卡進出，且保留進出紀錄存查。
- (2) 機房內部備有獨立空調，維持電腦設備於適當的溫度環境下運轉；並放置藥劑式滅火器，可適用於一般或電器所引起的火災。
- (3) 機房主機配置不斷電與穩壓設備，並連結公司大樓自備的發電機供電系統，避免台電意外瞬間斷電造成系統當機，或確保臨時停電時不會中斷電腦應用系統的運作。
- (4) 電腦設備使用之年限，桌上電腦為 8 年，筆記型電腦為 5 年，達到年限之設備可編列預算予以汰換，避免因設備老舊故障而影響工作。

### 2. 網路安全管理

- (1) 強化網路控管，與外界網路連線的入口，配置企業級防火牆，阻擋駭客非法入侵。
- (2) 台中與基隆儲運站與台北總公司 site to site 的連線作業，使用資料加密的方式，避免資料傳輸過程遭受非法擷取。
- (3) 同仁由遠端登入公司內網存取 ERP 系統，必須申請 VPN 帳號，通過 VPN 的憑證管制及帳密驗證始能登入使用，且均留有使用紀錄可稽查。



- (4) 配置上網行為管理與過濾設備，控管網際網路的存取，可屏蔽訪問有害或政策不允許的網路位址與內容，強化網路安全並防止頻寬資源被不當占用。
- (5) 定期使用外部網路風險評估工具檢查本公司對外網路服務，針對發現之弱點予以補強。
- (6) 每年實施社交工程演練，配合教育訓練，提高員工資安警覺性。

### 3. 端點防護與管理

- (1) 伺服器與同仁終端電腦設備內均安裝有端點防護軟體，兼具防毒及防駭保護。病毒碼採自動更新方式，確保能阻擋最新型的病毒，同時可偵測、防止具有潛在威脅性的系統執行檔之安裝行為。
- (2) 電子郵件伺服器配置有郵件防毒、與垃圾郵件過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端的 PC。
- (3) 防病毒系統對於所偵測或攔截到的病毒，除立即予以隔離或刪除外，並主動發出受感染和處於風險的電腦風險報告，以利管理人員採取因應行動。

### 4. 系統存取控制

- (1) 同仁對各應用系統的使用，透過公司內部規定的系統權限申請程序，經權責主管核准後，由資訊處建立系統帳號，並經各系統管理員依所申請的功能權限做授權方得存取。
- (2) 帳號的密碼設置，規定適當的強度、字數，並且必須文數字、特殊符號混雜，才能通過。
- (3) 同仁辦理離（休）職手續時，必須會辦資訊處，進行各系統帳號的刪除作業。

### 5. 確保系統的永續運作

- (1) 系統備份：建置雲端備份系統，採取日備份機制，系統與資料庫除了上傳一份於國際雲端外，電腦機房及銀行保險箱均另各存一份，以確保絕對的安全。
- (2) 災害復原演練：各系統每年實施一次演練，選定還原日期基準點後，藉由備份媒體回存於系統主機，再由使用單位書面確認回復資料的正確性，確保備份媒體的正確性與有效性。
- (3) 租用電信公司兩條數據線路，透過頻寬管理設備，兩線路並聯互為備援使用，確保網路通訊不中斷。

## 6. 資安宣導與教育訓練

- (1) 定期宣導。要求同仁定期更換系統密碼，以維帳號安全。
- (2) 講座宣導。每年不定期對內部同仁實施資訊安全相關的教育訓練課程。
- (3) 加入「台灣電腦網路危機處理暨協調中心 TWCERT/CC」會員，取得資安事件諮詢管道，以及收集資安情資，提供內部宣導。
- (4) 配合社交工程演練之結果，針對資安意識薄弱員工加強教育訓練。

## 四、投入資通安全管理之資源

為實踐六大項資通安全政策，投入之資源如下：

1. 網路硬體設備如防火牆、郵件防毒、垃圾郵件過濾、上網行為分析、網管型集線器等。
2. 軟體系統如端點防護系統、備份管理軟體、VPN 認證及加密軟體等。
3. 電信服務如多重線路、雲端備份服務、入侵防護服務等。
4. 投入人力如：每日各系統狀態檢查及備份、每週定期備份媒體異地存放之執行、每年至少兩次資安宣導教育課程、每年系統災難復原執行演練、每年對資訊循環之內部稽核、會計師稽核等。
5. 資安人力：資安專責主管 1 名及資安專責人員 1 名，負責資安架構設計、資安維運與監控、資安事件回應與調查、資安政策檢討與修訂，資安專責主管每年向董事會至少報告 1 次。

## 五、最近年度重大資安事件之損失及因應措施

112 年度及截至年報刊印日止，無發生重大資通安全事件。

## 六、資通安全演練

公司每年實施社交工程演練，提高員工資安警覺性。最近一次社交工程演練為 112 年 10 月 13 日，未通過社交工程演練之員工將接受相關防範課程訓練。



## 5.7 重要契約

### 重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期
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
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
儲轉業務合約	嘉新水泥 / 中聯資源(股)	99/10/25-134/05/10
租賃合約	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
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 國立臺灣大學	103/05/16-113/05/15
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 吉品養生	104/08/16-113/05/15
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 寶雅國際	104/12/01-124/11/30
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 全家便利商店	105/01/01-124/12/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 全家便利商店	106/01/01-124/12/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 葳禾實業有限公司	108/03/15-132/05/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 葳禾實業有限公司	112/06/01-132/05/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 鴻源汽車(股)	110/01/01-122/03/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 裕國冷凍冷藏	112/02/01-132/01/31
租賃合約	嘉新資產管理開發 / 創能科技	113/01/01-129/12/31
都市更新合作契約	嘉新資產管理開發 / 皇翔建設(股)	111/03/24 簽訂合約
委託技術服務合約	嘉新資產公司、城都顧問公司	110/04/20 起至本案獲高雄 市政府核定開發許可為止
工程承攬契約書	嘉新資產管理開發 / 台灣三菱電梯	112/01/17 簽訂合約 - 竣工日
工程承攬契約書	嘉新資產管理開發 / 龍進營造	112/06/05 簽訂合約 - 竣工日
裝卸儲轉契約	嘉北國際 / 南亞塑膠、華亞汽電	109/08/01-115/07/31
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	107/01/01-116/12/31
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
Management Agreement	嘉新琉球開發合同會社 / IHG Japan (Management) LLC	108/08/17 簽訂合約
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
總承包工程契約書	嘉新綠能電力公司 國棋科技公司	112/12/25 簽訂合約 - 竣工日

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。

主 要 內 容	限制條款
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。	
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。	
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 號碼頭第一線土地及水泥圓庫暨附屬設施租賃契約。	
向台灣大學承租杭州南路日式房舍與附屬建物。	
長期出租杭州南路日式房舍與附屬建物。	
岡山區挖子段 2197-4.2205 地號 2 筆 8,413 坪。	
岡山區挖子段 2197 地號 6 筆土地 15,130.37 坪。	
增租岡山區挖子段 2197-3 地號 1 筆土地 965.88 坪。	
岡山區嘉新段 1164 地號 5 筆土地 12,764 坪。	
岡山區嘉新段 1169 地號 1 筆 3,548.35 坪。	
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。	
高雄市岡山區嘉新段 1163 地號及五甲尾段 1001 地號 2 筆土地 4,109.17 坪。	
高雄市岡山區嘉新段 1148 地號部份土地，面積 2,500 坪。	
臺北市中正區城中段二小段 539 地號等三筆土地、地上物及地上權利。	
辦理高雄市田寮區大崗山段土地變更委託技術服務。	
嘉新大樓汰換（拆除及更新）電梯設備共六部。	
高雄市岡山商舖、宿舍及辦公室之新建工程。	
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。	
承租台北市松山區敦化北路 230 號房屋。	
豐崎土地建築規劃設計及監造。	
豐崎專案飯店經營管理。	
承租揚州市房屋。	
嘉新岡山舊廠太陽光電發電系統總承包工程。	