

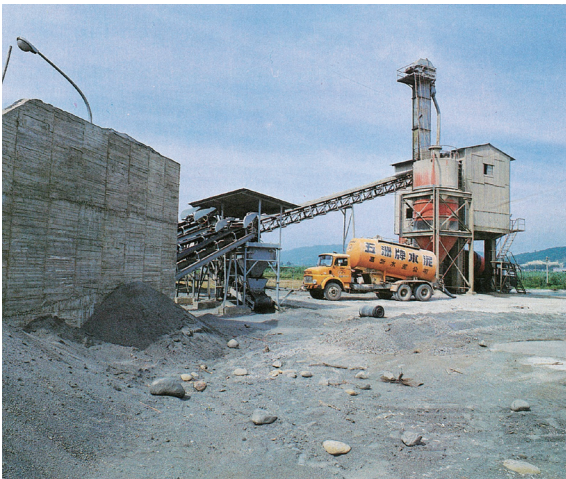
2

公司概況

2.1 公司簡介

嘉新水泥股份有限公司於 1954 年由張敏鈺先生創立，是台灣第一家民營水泥公司，總公司位於台北市中山北路二段上，以生產卜特蘭水泥第一型為主，並以「五洲牌」品牌銷售海內外。六十多年來，歷經長期不斷地努力耕耘，已建構發展成包含水泥、倉儲 / 物流、資產開發 / 管理、及旅宿服務等多項事業體的企業團，並持續以「品質為先、客戶為重」的經營準則，和「充滿活力、日新又新」的團隊精神，配合時代脈動和世界潮流趨勢，朝著多角化、國際化的經營目標邁進。

嘉新水泥－五洲牌水泥（歷史照片）



嘉新水泥－高雄岡山廠（歷史照片）



2.2 嘉新水泥大事記

1954

嘉新水泥奉准設立，成為臺灣首批民營水泥企業之一。

1969

成為臺灣首批於臺灣證券交易所股票上市公司之一。

1993

開始進入中國大陸投資，陸續建立儲槽通路及水泥生產基地。

2001

岡山廠停產，台灣地區業務改以外購水泥供應市場。

2005

設立於中國鎮江的江蘇聯合水泥廠新窯完工投產。

2007

嘉新水泥與臺泥公司就雙方大陸水泥事業策略聯盟，以嘉新水泥中國換股台泥國際 (HKSE:1136) 進行合作，而後在 2017 年台泥國際私有化的過程中，所持台泥國際股份再更換成臺泥公司股票 (TWSE:1101)，換股後本企業團持有臺泥公司總發行股數之 6% 強。

2014

購置沖繩 (琉球) 那霸市商業中心「國際通」路段土地，以投資興建四星級觀光飯店。

2016

- 轉投資設立嘉和健康生活公司，以開發各年齡階段客群之住宿產品，建立相關服務體系，其中與專業醫護團隊合作設立之頂級產後護理之家－人之初於年底試營。
- 標購沖繩 (琉球) 豐見城市的豐崎濱海土地，將投資興建大型休閒度假旅館及商場。
- 子公司江蘇聯合水泥公司因無法取得穩定礦源，決議結束其生產營運。

1957

岡山廠建廠完成。

1992

轉投資的嘉新國際公司於台中港興建的水泥儲槽完工啟用，企業團跨入儲槽通路事業。

1998

設立於中國鎮江的旗艦廠京陽水泥廠落成並獲得 IFC 的資金支持。

2003

- 控股京陽水泥廠的嘉新水泥中國於香港掛牌上市。
- 將可獨立營運之不動產相關資產與業務分割讓予新設之嘉新資產公司，以落實專業分工。

2006

標租到台北港第一散雜貨中心，擴大物流事業層面至碼頭散裝雜貨之裝卸與倉儲。
(目前由 100% 持股之嘉北國際公司經營)

2013

- 公司致力轉型，將資產活化及投資開發列為經營主軸。
- 推動嘉新大樓與周邊合作，共同進行都市更新計畫「臺北世紀城中城」。

2015

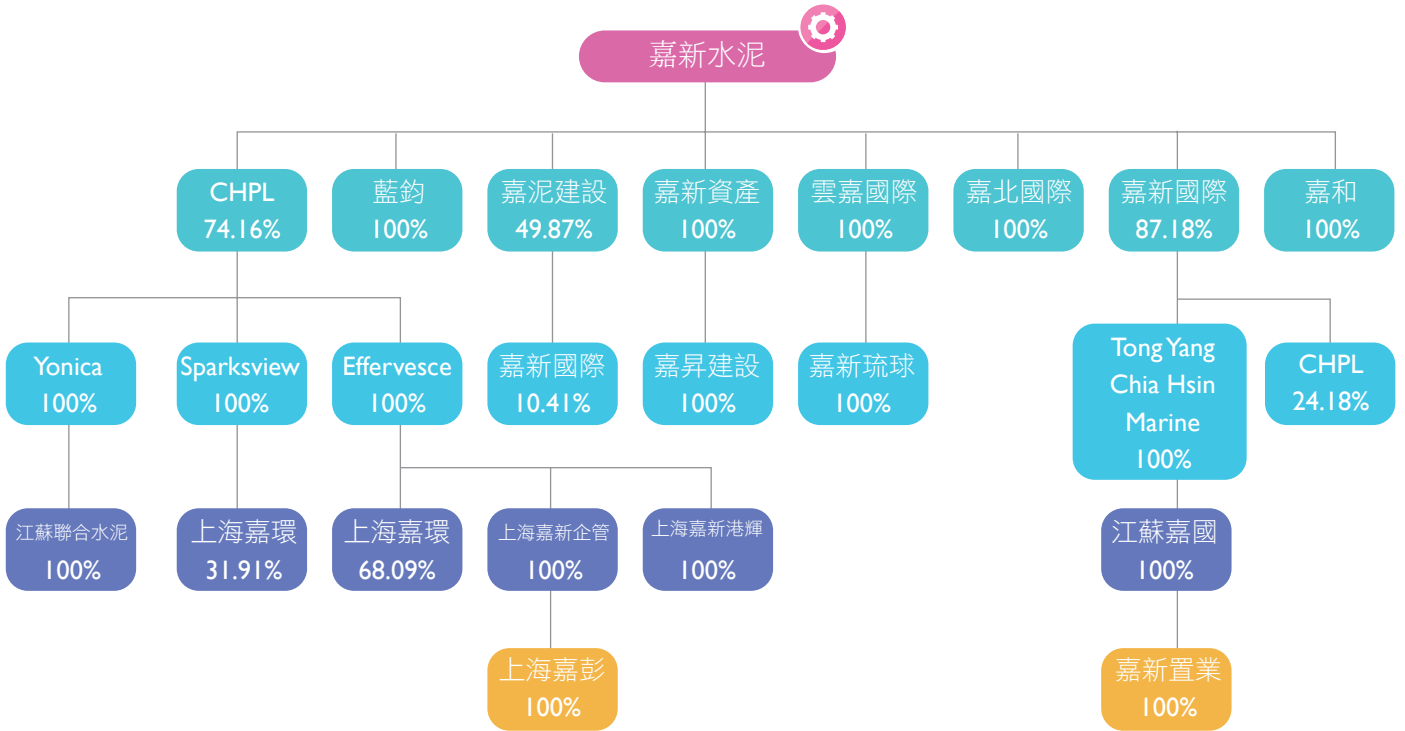
與雲朗集團共同投資並佔股四成的羅馬 A. Roma 飯店竣工營業。

2017

- 岡山舊廠土地活化，重新整地分租給多家企業作為倉儲物流轉運中心，或工業使用。
- 與高雄市政府簽訂高雄市多功能經貿園區開發許可協議書。
- 沖繩那霸市飯店動工營運，預計將在 2019 年 Q4 竣工完成。

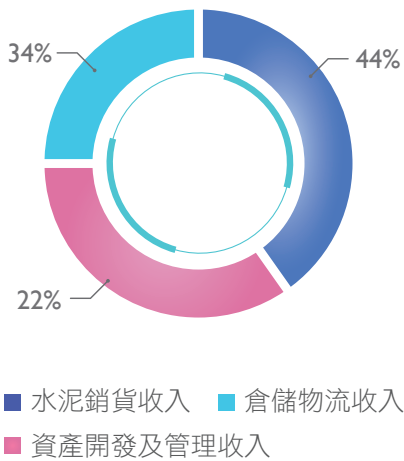
2.3 企業團事業體系及產品

企業團事業體系與投資比例

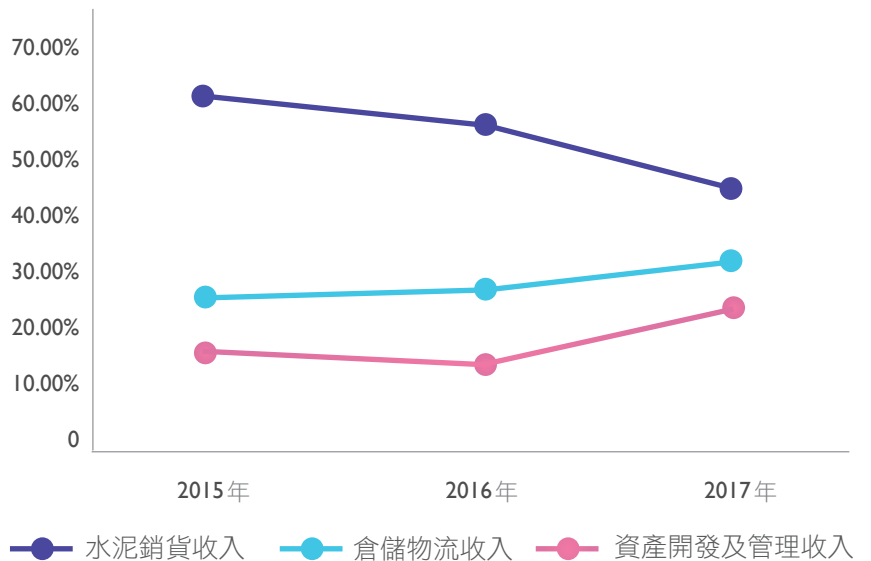


主要事業群營收占比

2017 年度營收占比



最近三年各事業群營收占比



類別	產品	營運主體	2017 年實績
水泥事業	水泥買賣	嘉新水泥股份有限公司	銷售 39.5 萬噸水泥於台灣市場
	水泥投資	持有臺泥股票 (持股 6% 強)	臺泥 (含子公司) 內外銷水泥熟料共 5700.6 萬噸 (主要產銷地：中國大陸)
倉儲 / 物流	水泥儲轉	嘉新國際股份有限公司	基隆港與台中港儲槽共儲轉 82.7 萬噸
	散雜貨裝卸	嘉北國際股份有限公司	於台北港裝卸散雜貨 507.1 萬噸
資產開發 / 管理	辦公大樓租賃	嘉新資產 / 嘉泥建設	嘉新大樓 · 大直金融大樓 · 赫士盟大樓
	舊廠區租賃	嘉新資產	高雄岡山舊廠重新規劃整地招商租賃
旅宿事業	旅館開發	雲嘉國際 / 嘉新琉球	沖繩國際通飯店與熊谷組簽訂飯店主體工程承攬契約，並已動土興建 沖繩豐見城市豐崎土地規劃
	品牌服務 / 顧問	嘉和健康生活	與專業護理和醫療團隊策略合作的人之初產後護理之家一館 (中山館) 營運穩定成長，2017 年積極進行二館拓點的籌備

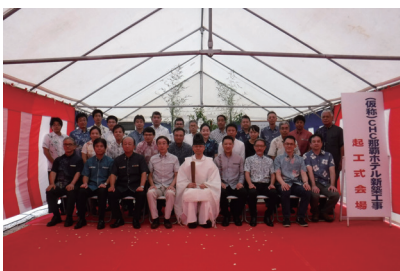
台北嘉新大樓總部



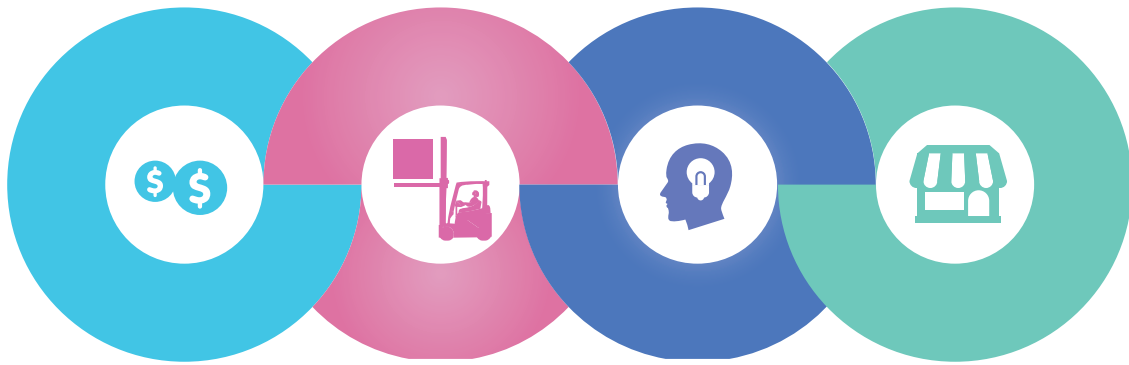
台中港水泥儲槽



沖繩國際通飯店動工祭拜儀式



2.4 各事業群發展概述



水泥生產 / 投資

- 1957**
岡山廠啟用
- 1996**
成立聯合水泥
- 1997**
京陽水泥投產
- 2001**
岡山廠停產
- 2005**
聯合水泥新窯投產
- 2007**
京陽水泥換股香港
台泥國際
- 2016**
年底決議解散
清算聯合水泥
- 2017**
 1. 聯合水泥清算中
 2. 持有之香港台泥
國際股份換股成
台灣臺泥股份

倉儲 / 物流

- 1992**
台中港儲槽
完工啟用
- 1999**
基隆港儲槽
完工啟用
- 2006**
與港務局簽約
承租台北港
一散中心
- 2009**
一散中心
正式營運
- 2014**
一散中心訴訟
- 2016**
一散中心
訴訟案二審
調解成立

資產開發 / 管理

- 1997**
轉投資嘉泥建設進
行不動產開發事業
- 2003**
成立嘉新資產，落
實專業分工，目前
主要營業及開發中
項目如下：
- 1. 資產開發：
台北世紀城中城專
案、高雄擴建路開
發案
- 2. 租賃：
嘉新大樓前後棟、
高雄岡山工業地

旅宿服務

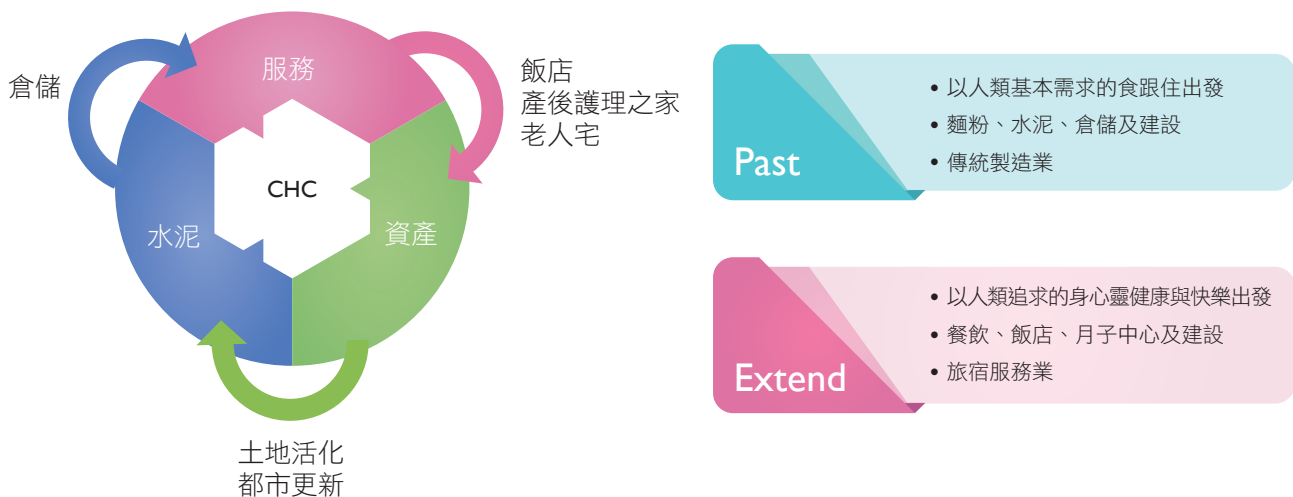
- 2014**
6月
取得沖繩縣那霸市松
尾二丁目土地兩筆，
總面積 1,431.22 坪
(4,731.31 平方公尺)
- 2015**
10月
轉投資義大利飯店
A.Roma 開幕
- 2016**
11月
取得日本沖繩縣豐崎 土
地約 11,173 坪 (36,937
平方公尺)
- 2016**
12月
首家與醫護團隊合作之
產後護理之家取得營業
執照
- 2017**
年底
啟動沖繩那霸市飯店
興建工程
- 2019**
 1. Q2 (預計)
產後護理之家二館 (旗
艦店) 開幕
 2. Q4 (預計)
首間自行開發的沖繩飯
店竣工、開幕

持續透過策略聯盟，深耕水泥本業

嘉新水泥於 50 年代國家致力基礎建設之際建廠，適時提供重要的建材物資以協助台灣經濟的發展，而後並勤於體察內外環境之變動，因勢利導調整營運，故於 90 年代初國人平均耗用水泥攀升登頂之際，建造台中港儲槽，引進進口水泥填補國產水泥量之不足，同時並啟動西進大陸的投資，以預為因應台灣西部石灰石礦開採權屆期之銜接，將台灣水泥生產業務轉型水泥物流貿易，在 2007 年又察覺到大陸市場將步入規模化競爭，遂與台泥策略聯盟將大陸業務合併以強化競爭力，各項作為率皆為人之先，不斷與時俱進，開拓新機。

佈局重點倉儲物流，取得先機

嘉新水泥於 2006 年與交通部基隆港務局 簽訂「臺北港第一散雜貨中心 (東 13、14、15 號) 碼頭及後線出租暨約定興建東 16 號碼頭」契約，相關之東 16 號碼頭與煤炭、砂石倉儲設施於 2009 年底完成，並於 2009 年底完成後正式營運。營運之業務委由嘉北國際股份有限公司經營管理，2017 年於台北港第一散雜貨中心裝卸煤、砂石及一般散雜貨 521.2 萬公噸。除台北港一散中心外，本公司目前在基隆港及台中港分別有 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，因而除自用外，亦可代同業中轉發貨。



2.5 開展中的新事業

老幹新枝，再創巔峰

當今世界進入全球化競爭，企業挑戰倍於往昔，尤以台灣已是成熟經濟體，獲利空間更待努力開拓，盱衡時勢，企業團需要透過新的轉型以繼續成長，故將立基於企業團長期擴張發展下所持有的多處土地，配合政策進行與環境結合之都市更新或資產開發。而隨著國人的需求已進化至追求身心靈的健康與快樂，企業團再跨入旅宿服務產業，以迎上潮流，再創新猷。

新事業的發展核心在「以服務為資產加分」，藉由提供專業的品牌服務管理，與相關領域專業團隊合作，並與嘉新資產兩相結合後，開發出針對各階段客群需求之旅宿產品，也藉此推動企業體更大的成長空間，創造出更多的發展機會，也為股東追求最大的投資報酬。目前建構的重心包括「旅館事業體系」及「醫療照護與健康生活體系」兩大區塊。

旅館事業體系

嘉新水泥企業團於 2014 年與雲朗集團共同投資，受讓興建中的義大利旅館資產，開始布局旅宿產業，迄今已有初步成果，包括該義大利城市度假酒店「A.ROMA」，已建成為客房總數 276 間的四星級旅館，並在西元 2015 年 10 月 15 日順利開幕，客源逐步拓展、營運平穩成長。

自創國際飯店品牌為第二步進程；經評估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。新國際航廈於 2014 年初落成、日本國內航線持續增開，東南亞外海航班暨郵輪停泊逐年增加，帶動整體觀光人數迭創新高。於此，本企業團決意於那霸市中心「國際通」興建自創品牌的獨資飯店，並已於 2017 年底啟動工程。

日本沖繩「國際通」土地係於 2014 年取得，佔地 1453 坪，將規劃為樓高 13 層、總樓地板面積 7000 坪、共計 260 間客房的四星級商務觀光旅館，預計在西元 2020 年東京奧運前隆重開幕。由於國際通位居沖繩之政經、交通、藝文樞紐位置，且因本旅館設計有那霸市規模最大之宴會廳，可預期本大型開發案屆時將會是沖繩本島上最大亮點。

規模化是為旅館事業的第三步進程：為進一步擴大在日本沖繩的旅宿事業規模，2016 年再以約 15 億日圓向日本沖繩縣土地開發公社標購了當地豐崎濱海土地，面積 36,938 平方公尺，將委由國際級的隈研吾建築都市設計事務所設計規劃，擬開發成休閒觀光旅館及購物商場。一旦完成，本企業團在沖繩最富當地文化魅力的南區將有分具城市旅遊型和海灘度假型的兩棟不同類型旅館，可滿足不同旅遊需求人士去享受品味。

沖繩飯店外觀設計



沖繩飯店宴會廳設計示意圖



沖繩飯店會議室設計示意圖



沖繩飯店泳池教堂設計示意圖



醫療照護與健康生活體系

嘉新水泥企業團於 2016 年成立嘉和健康生活(股)公司，以全新格局的『全方位旅宿服務 Integrated Hospitality Service』概念，提供從出生到老年各階段養憩所需的服務，讓人們的生活更加美好，也就是嘉和健康生活「Life Plus」的目標。

(1) 產後護理之家

「人之初」產後護理之家，為嘉新水泥企業團跨足醫療照護產業的第一步，嘉和從服務面、管理面出發，與專業護理團隊及醫療團隊合作，打造高品質的產後護理之家。以東方傳統坐月子調養概念為基礎，融合西方專業醫療之母嬰照護，並導入正統國際五星級服務管理，提供每個家庭客製化的服務、全方位的照護，以及真正契

合產婦需求的優質服務及環境。

第一館於 2016 年底開幕，人之初產後護理之家位於嘉新大樓 8 樓，鄰近馬偕醫院，全層佔地 400 多坪，僅設置 19 間客房，首年住房率即達到 7-8 成，深獲市場客戶喜愛。二館將在 2019 年內開幕，並將持續選擇適宜點位開發，創造規模經濟。



人之初產後護理之家－開幕記者會

人之初產後護理之家－嬰兒照護教學



人之初產後護理之家－產後媽媽瑜伽教學



(2) 餐飲服務體系

健康餐飲是成就健康生活的基本元素，且嘉新水泥企業團經營旅館、產後護理中心等旅宿服務，脫離不了餐飲之配套，因而將打造全新餐飲品牌，針對市場定位、客群、菜單規劃、內裝設計、未來發展作規劃及籌備，以健康、養生為目標，創造全新食尚、為生活加分；預計於 2018 年內開幕。

2.6 客戶與夥伴關係

客戶關係

客戶一直是嘉新水泥最堅實的支柱之一，尤其在水泥業界與顧客群往來十分頻繁且情誼多有長達數十載者，深知唯有專業的服務、穩定的品質、以及良好的商譽，才是企業能長期滿足客戶需求，立於不敗之地的關鍵。因此嘉新水泥除了業務部門對客戶的直接服務，也透過定期針對海內外銷售業務的稽核作業，進行客觀的監督查

核，綜合評估掌控客戶對產品或服務的滿意程度，以利即時瞭解客戶需求與修正內部營運管理，達到企業永續經營與提升獲利的目標。

尤以近年來跨足到產後護理之家，擔任品牌技術服務顧問角色，顧客關係的經營與處理更需細膩、講求溫度。一般來說，產後護理之家與顧客之間的連結僅在坐月子期間，「人之初」不只著重於坐月子期間，更將服務延伸自產前開始至產後返家後的服務。懷孕到生產的過程很長，品牌信任度的建立與顧客忠誠度更顯得重要。近年消費者意識提升，顧客滿意度已成為顧客關係維護的基本元素，人之初建立多樣化的顧客溝通橋樑，藉由傾聽顧客的心聲，提供貼近需求的服務，同時與顧客建立緊密的連結，進而提升顧客滿意度與忠誠度。對於全新的品牌來說，潛在顧客的拓展是首要之事，人之初將品牌精神落實於服務，以優質、專業的品牌形象於顧客群建立起好口碑，加強了品牌信任度，進而吸引潛在顧客成為新顧客。這正是「人之初」成立僅一年多的時間，已在產後護理之家站穩一席地的原因。

每週專科醫師巡診 / 嬰兒室實景



米其林三星祥雲龍吟手工布丁

「人之初」首創 Happy Day，與赫士盟餐飲集團合作，每週提供知名鹹甜點，同時慰勞新手爸媽



產婦泌乳諮詢



寶寶放鬆水中律動



供應與供應鏈管理

嘉新一向秉持「在地開發、在地發展、繁榮地方」的互惠原則，優先選用鄰近供應商。

開發新供應商之過程，會實施調查、評審、核定、及完成登錄作業，並對供應商定期評核其品質、交期、價格及服務，若遇不合格者立予糾正，但糾正不改者則撤銷該供應商之登錄。對供應商之績效管理包括：市場調研、採購策略制定與執行、材料利用等，並做好採購管理、比價採購、招標管理、業務管理及合同管理、付款結算、物資安全檢查、廢舊物資出售等風險管控。此外，企業團強調公平競爭，因此重大合約會訂有防止行賄條款，以引導廠商誠信經營。合作之對象除了應遵守相關合約規定外，並應遵守政府勞工安全衛生有關規定及承攬商工作安全衛生環保等管理規則，以確保所屬工作人員遵守相關安全衛生工作規定。

2.7 組織參與公協會

嘉新水泥除長年參與水泥、礦業同業公會等組織外，亦積極主動參與公司治理、股務等相關公協會，也透過參與兩岸交流、台日交流等協會，與外界保持密切溝通，對國內眾多企業家組成的協會組織也積極投入參與，以利提升商業資訊交流與社會各界良性互動合作等契機。

參與協會名稱	理監事會 / 委員會	會員
台灣區水泥同業公會	√	√
中華民國工商協進會	√	√
兩岸企業家峰會	√	√
台灣董事學會	√	√
青年總裁協會		√
社團法人台灣玉山科技協會		√
中華民國公開發行公司股務協會		√
台北市進出口同業公會		√
台日商務交流協進會		√
中華民國國際經濟合作協會		√
台灣區石礦業同業工會		√
資訊經理人協會		√
內部稽核協會		√
會計研究發展基金會		√
中華民國全國工業總會	√	√
社團法人中華公司治理協會		√