

02

| 公司概況

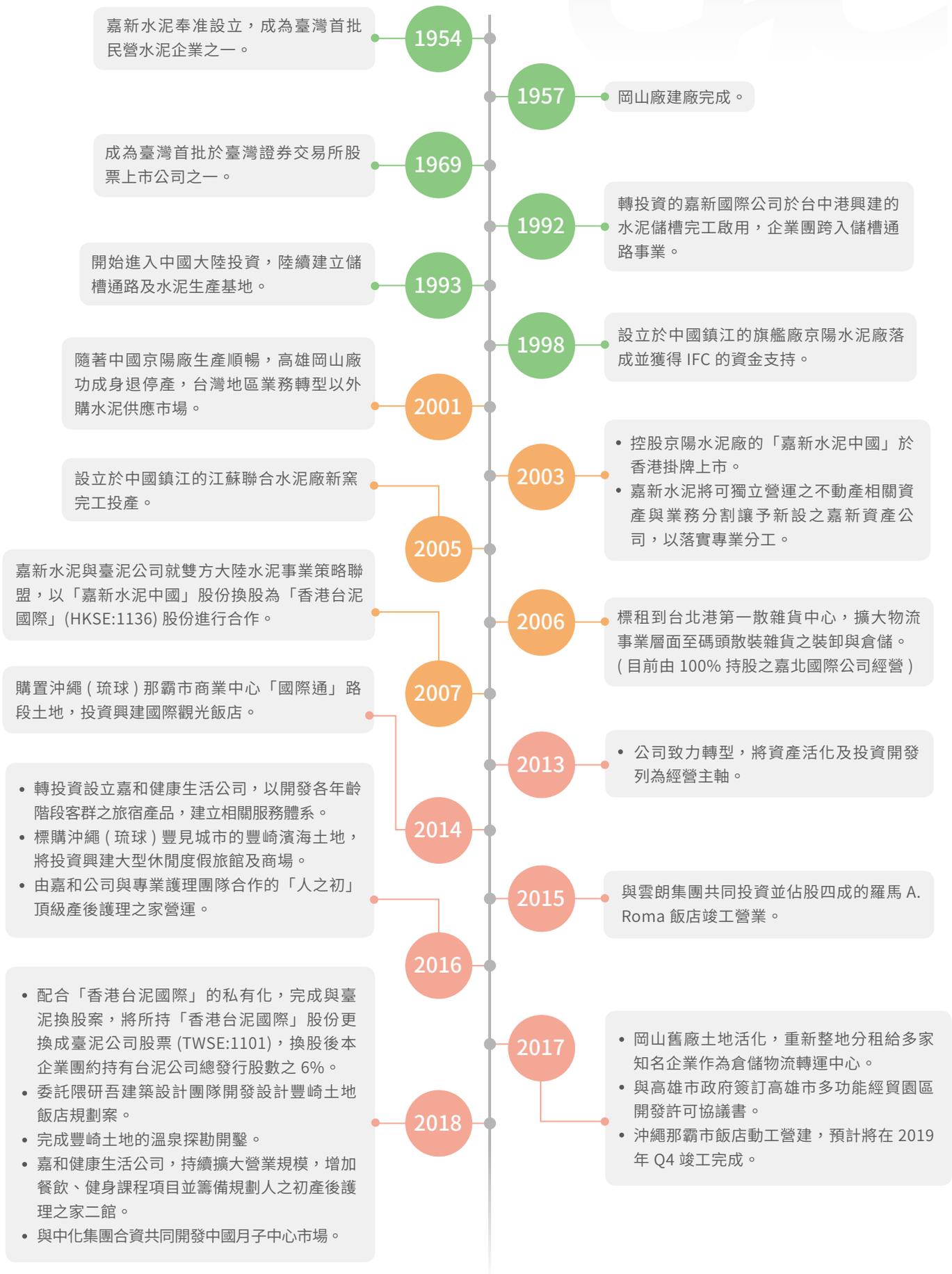


2.1 嘉新水泥企業團

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。



2.2 嘉新水泥大事記



類別	產品	營運主體	2018 年實績
水泥事業	水泥買賣	嘉新水泥股份有限公司	銷售 45.2 萬噸水泥於台灣市場
	水泥投資	持有臺泥股票 (約持股 6%)	臺泥集團於兩岸之內外銷水泥熟料等共 5,620 萬噸
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 107 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 483 萬噸
資產開發 / 租賃	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	沖繩國際通飯店持續由熊谷組興建中
			沖繩豐崎土地規劃中，溫泉開挖完成
	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)營運平穩成長，2018 年積極進行二館的設立籌備



2.4 各事業群發展

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**
順應兩岸佈局完成，
岡山廠停產
- **2005**
「聯合水泥」新窯投產
- **2007**
「京陽水泥」換為
「香港台泥國際」股份
- **2016**
決議解散清算聯合水泥
- **2017**
· 持有「香港台泥國
際」股份，換股成「台
灣水泥」股份
- **2018**
持續以持股「臺泥」參
與水泥事業

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
- **2018**
基隆港與台中港
中轉倉儲水泥總量
107 萬噸，較去年
成長 29%

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：
· 租賃
嘉新大樓前後棟、
高雄岡山工業地
· 資產開發 (規劃中)
台北世紀城中城專案、
高雄擴建路開發案
· 對沖繩飯店的興建
提供專業管理

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 · 嘉和與醫護團
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**
· Q4 (預計)
產後護理之家二館 (旗
艦店) 開幕
· 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，深耕水泥事業

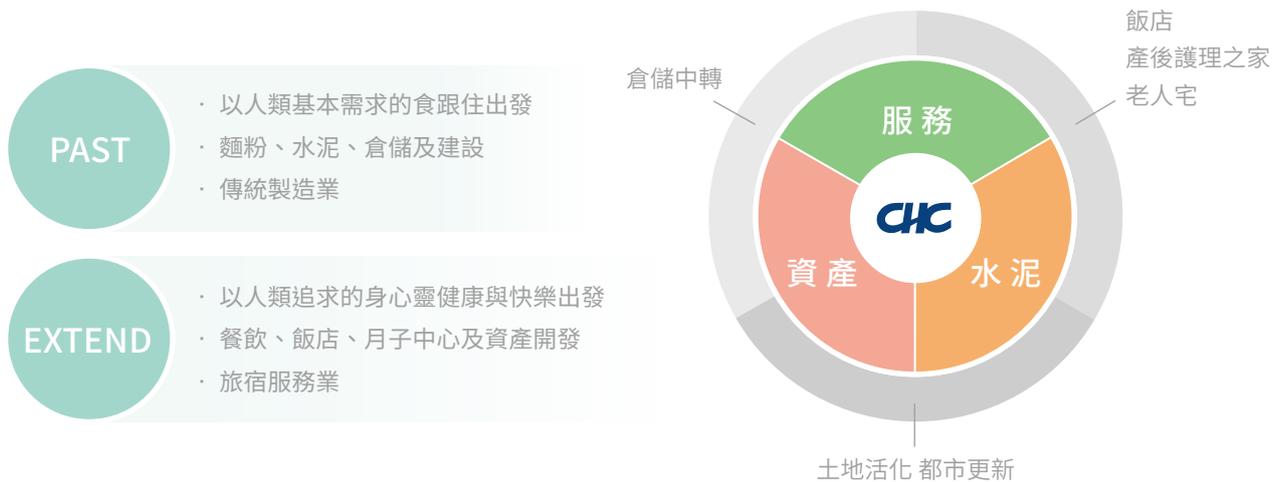
嘉新水泥於 50 年代國家致力基礎建設之際建廠，適時提供重要的建材物資以協助台灣經濟的發展，而後並勤於體察內外環境之變動，因勢利導調整營運，故於 90 年代初國人平均耗用水泥攀升登頂之際，建造台中港儲槽，引進進口水泥填補國產水泥量之不足，同時並啟動西進大陸的投資，以預為因應台灣西部石灰石礦開採權屆期之銜接，將台灣水泥生產業務轉型水泥物流貿易，在 2007 年又察覺到大陸市場將步入規模化競爭，遂與台泥策略聯盟將大陸業務合併 (以「嘉新京陽水泥」股份換為「香港台泥國際」股份)，以強化競爭力，各項作為率皆為人之先，不斷與時俱進，開拓新機。

爾後台泥擬將「香港台泥國際」私有化，本公司考量對水泥產業維持投資之營運策略、及簡化投資架構等利益，在 2017 年將本公司暨子公司所持有全部股份經換股後轉換成「臺泥」股份約 2.02 億股，併同原有「臺泥」持股，2017 年底共計持有「臺泥」股份，約佔「臺泥」發行股份總數之 6%。



● 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 年底完成後正式營運並委由嘉北國際股份有限公司經營管理，2018 年於台北港第一散雜貨中心裝卸砂石及一般散雜貨 483 萬噸。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，亦代同業中轉發貨。



● 老幹新枝，再創新象

從過去到現在，嘉新企業團一直是一個「關注人的品牌」。我們因應社會環境的變化與需求，一路由紡織廠、麵粉，做到水泥產業，隨著時代的變遷，提供人們更好的生活，從以人類基本需求的食、衣、住，轉型到現在以提供個人身心靈健康與快樂為訴求的 lifestyle。

嘉新企業團的事業焦點將從 " House " (傳統製造業 / Foundation business) 到 " Home " (旅宿服務業 / Emerging business)。除了生活中使用的硬體，我們已陸續投注更多資源透過優質的國際級服務水準讓人們樂在當下、享受生活。

從 2016 年成立嘉和健康生活股份有限公司以來，在 21 世紀優生世代的概念下，打造全新格局的『全方位旅宿服務 Integrated Hospitality Service』，提供從新生到老年，各階段養憩所需的服務，讓人們在繁重的生活壓力下，達到身心平衡及休憩，而能享有更美好的人生，也就是嘉和健康生活「Life Plus」的主要目標。

其中「以服務為資產加分」是嘉和健康生活的策略目標，藉由提供專業的品牌服務管理，與相關領域的專業團隊合作，並與嘉新資產的資源結合後，開發出各階段客群需求之服務品項，也藉此推動企業體更大的成長空間，創造出更有願景的發展機會，也為股東追求最大的投資報酬。建構包括醫療產後照護體系、餐飲事業體、旅館事業體系三大區塊為發展的重心。

2018 年起，嘉新企業團提出了全新的品牌概念” Collective”。“ Collective” 這個單字有「聚集」和「共同體」的意思；我們想要為人們帶來更多元的新型態生活體驗，透過來自不同地方人群與文化的不同面貌，替生活創造更多全新的可能性。我們將” Collective” 的內涵，一一體現在餐飲、運動健身、產後護理與健康照護上，讓我們每位客戶都能因著「以人為本」且有「溫度」的國際級服務而感到滿足。

● 照護服務體系

「人之初」產後護理之家，為嘉新水泥企業團跨足照護服務產業的第一個作品，中山館就建置在嘉新大樓 8 樓，自 2016 年至今嘉和健康生活成功塑造了「人之初」這個品牌，晉身市場中的高品質產後護理機構之列。

透過專業的護理團隊與鄰近醫學中心的堅強後盾，或是貼心親切的月子小管家，進而導入正統國際五星級服務管理，人之初提供客製化的服務，從懷孕的那一刻起，客戶感受到的就是全方位的照護，由硬體到軟體，配備到人性關懷，隨處可見人之初產後護理之家讓女性在月子期間，由內而外休息及蛻變的用心。我們甚至期望透過人之初，女性在身心恢復上能更健康，藉由人之初能發揮出自己的潛能，更有自信與勇氣迎接不同的生命新階段。



· 人之初二館 3D 示意圖



· 評鑑合格證明書



· 全體人員／每年消防逃生安全演習



· 馬偕小兒科醫師巡診

人之初秉著以東方傳統月子調養為基礎，融合西方專業醫療之母嬰照護，擁有 9 大師資級聯手服務，包含全護理師、產康師、婦產科醫師、小兒科醫師、泌乳師、中醫師、營養師、廚師、物理治療師，除了中央廚房月子餐、搭配 Collective elements 輕食餐點、還有米其林星級的 Happy Day 點心，寵愛媽咪無極限。自 2019 年 1 月份加入中醫師每週巡診把脈，2019 年 5 月份也將加入物理治療師諮詢，提供每位產後婦女的個別化照護。

同時，人之初也與中醫師、營養師、廚師共同研發產後四周內最適合的餐食飲品，擬依客戶每周脈象調整以契合客戶健康所需。2018 年平均住房率達 85% 以上，為服務更多的客戶高品質服務。「人之初」產後護理之家的二館 - 敦化旗艦館，目前正積極籌備建置中，預計 2019 年底前盛大開幕，拓展及創造更具規模之經濟價值。



· 護理師內部教育訓練／寶寶按摩講座



· 產前哺乳準備／新生兒日常照護課程



· 甜蜜夫妻瑜珈講座 - 客座講師實作教學

● 餐飲服務體系

取名 Collective elements 餐廳，裝潢風格走木質調工業風設計，利用燈光及空間視覺營造一種舒服放鬆的氛圍，於 2018 年 7 月正式對外營運，以健康養生又美味的基礎理念，提供給顧客安全無虞的食材及新鮮當令的無毒蔬果，在雙主廚的帶領下，激盪出中西式無國界的餐點料理，吸引來自不同年齡層的顧客，打造出符合現代人需求的飲食新概念。

除了提供優質美味的餐點服務之外，Collective elements 餐廳也能針對各公司行號的需求，量身打造特別活動及場地動線，例如：會議研討、員工餐飲、課程講座、商務聚會、產品發表、教育訓練等規劃。

為培養新一代的台灣有潛力儲備主廚，2019 年將與相關學校或團體簽訂合作備忘錄，除了提供就業機會及發展平台之外，表現傑出者將由集團協助提供海外飯店工作機會，更可以輔佐培育開立餐廳創造品牌，打造台灣廚師界明日之星，為餐廳的營運模式注入更多創新元素。



· 嘉新 1F 自有餐廳— collective elements



· 楊晨醫師—舉辦講座實錄

此外，月子餐飲相關所衍伸的中央廚房將於 2019 年完工，屆時將會申辦 HACCP 及 ISO22000 國家級雙認證，正式啟用後的中央廚房，將提供人之初產後護理之家更優質的月子餐點服務，嚴格把關出餐品質，包含控制溫度及控制菌數繁殖等項目。

尤其月子餐係與專業的中醫師營養師廚師共同研發，產後四周內最適合的餐食品，以接地氣的當令飲食概念，配合 24 節氣調整產後婦女的餐點，依客戶每周脈象調整以契合客戶健康所需，針對產後特殊體質女性提供客製化料理，為每一道餐點超越本身的價值，更有人性，也讓服務的用心再更極致進化。



· 響應禁用一次性餐具獲台北市政府頒獎

● 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，包括羅馬的城市度假酒店「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；2019 年初「際內連結航廈」已完工啟用，從此以後可在室內往返國內線與國際線兩個航廈。此外，伴隨新航

· 那霸市新國際機場航廈



廈航空公司櫃檯大幅增加，國際線由 20 個增加至 60 個，登機門也有 2 處可供使用，以上種種措施，在在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 -Hotel Collective 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 1,431 坪，將規劃為樓高 13 層、總樓地板面積 7,000 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。



· 國際通飯店外觀 3D 示意圖



· 國際通飯店 上樑祈福儀式



· 國際通飯店 現場建造實景照



· 國際通飯店宴會廳 3D 示意圖



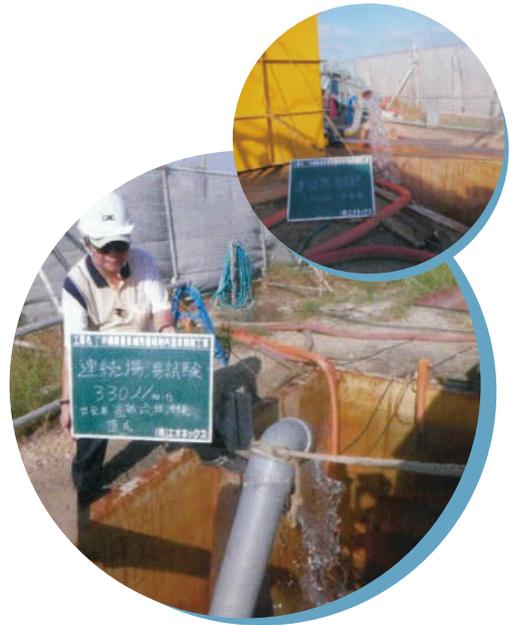
· 國際通飯店會議室 3D 示意圖



· 國際通飯店新娘房 3D 示意圖

Hotel Collective 自有品牌之創建，將重新定義「旅遊」。我們相信，飯店不應該只是提供觀光客住宿的場所，我們希望透過設計美學、藝文展演、美食饗宴與貼心服務等不同元素，讓飯店成為外來旅客與在地人文進行互動的聚落，幫助人們感受到多元文化的匯聚交流，創造屬於自己獨一無二的 Journey，完美地呼應了” Collective” 的精神。

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 36,937 平方公尺，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並委由國際知名酒店集團經營管理。2018 年已順利完成溫泉挖掘工程，待最終完工後將以 Resort 面貌呈現在豐崎地區。屆時，本企業團在沖繩最富當地文化魅力的南區，將擁有城市旅遊型和海灘度假型，兩種不同類型飯店，可滿足不同旅遊需求人士去享受品味。



· 沖繩豐崎地區 溫泉挖掘工程



· 沖繩豐崎地區飯店設計 教堂示意圖

· 沖繩豐崎地區飯店設計 海景房示意圖

2.5 客戶與外部關係

客戶一直是嘉新水泥最堅實的支柱之一，長久以來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，擔任旅宿服務與品牌經營的顧問角色，指導「人之初」在顧客關係的經營講求溫度。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，而「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。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，而產後護理之家相較於其他產業，顧客關係的經營講求細緻體貼，從懷孕的那一刻到生產的過程很長也很珍貴，因此，如何維持一定程度的連結性，讓客戶健康備孕安心養胎、

產後調養自我整合、信任感的黏著及延伸品牌口碑的建立，都是人之初致力推動的目標，尤其，顧客滿意度及忠誠度，在夥伴關係中更顯得重要。

人之初秉持著初衷，不只著重於客戶坐月子期間，更將服務項目延伸自產前至產後返家後，建立多樣化的專業溝通橋樑，如醫師級課程、小兒講座，增加顧客的緊密度；藉由傾聽心聲「不只調理您的體質，您的體態也同樣重要」，推出孕產健康中心如 SPA 芳療師、物理治療師、健身課程等。



• 專屬規劃芳療室



• 教練專屬規劃調整

盡可能貼近需求，在溫柔中帶著女力的力量，將品牌精神落實於服務及實質的幫助，帶領客戶蛻變成更好且更優雅的狀態，成功建立良好口碑形象，除了加強顧客群對品牌信任度，進而刺激潛在顧客主動成為新顧客。

目前「人之初」成立近三年的時間，預期 2019 台北市進入產後護理機構的戰國時代，人之初產後護理之家除了利用通訊軟體及平台建立多樣化的顧客溝通橋樑，更擬申請國際性的 WELL 健康建築認證，不僅友善空間規劃照顧客戶的健康，同時也兼顧員工工作的身心健康，期許打造全球首家 WELL 白金級認證的產後護理之家，以站穩產業紅海中的一席之地。



• 將爭取 WELL 國際健康建築認證中的最高級別白金級認證申請

● 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。

● 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	●	●
台灣女董事協會	●	●
時代基金會	●	●
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		●
台灣餐飲專業技術協會		●