

# 2.1

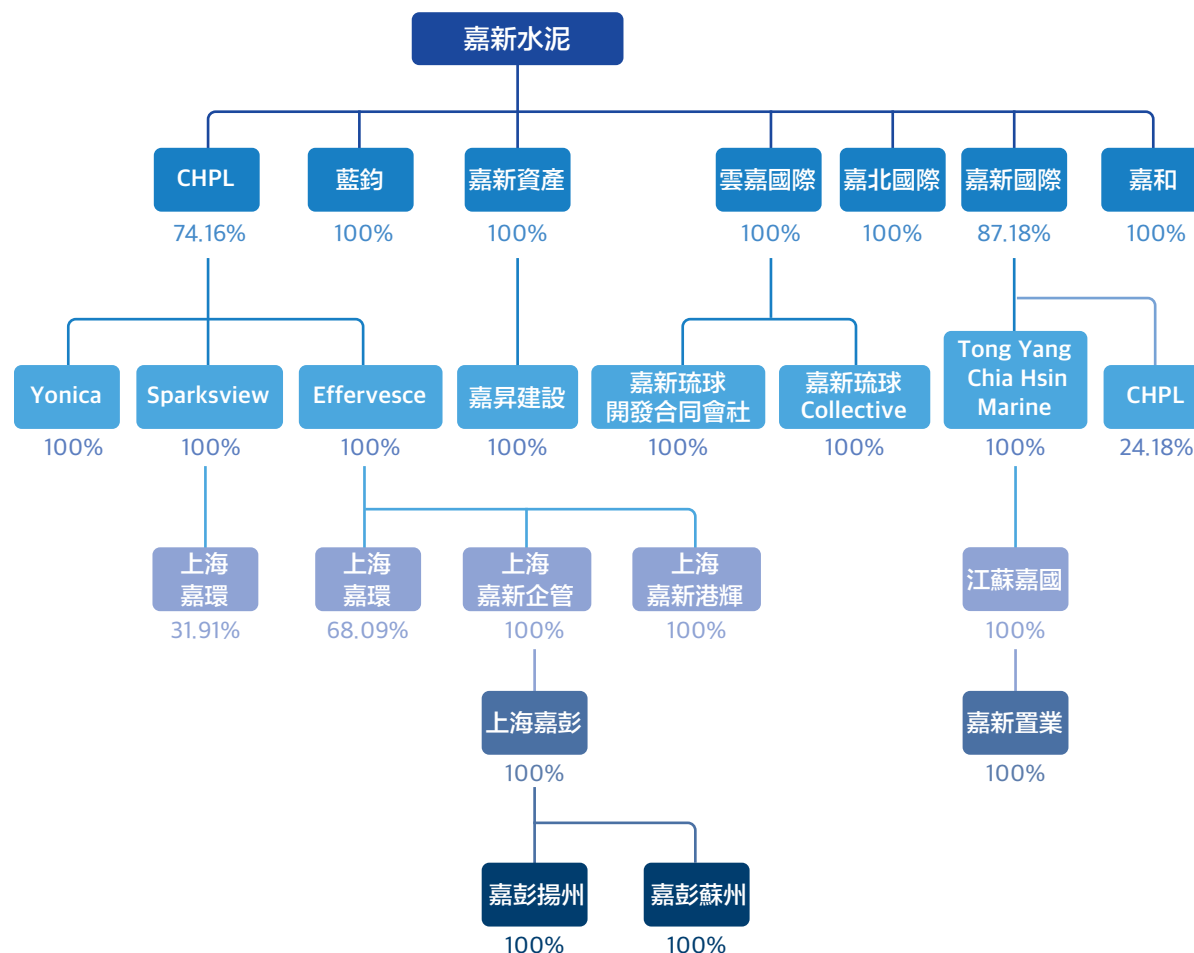
## 嘉新企業團

嘉新水泥股份有限公司於 1954 年由張敏鈺先生創立，是台灣第一家民營創設的水泥公司。六十多年來，歷經長期不斷努力耕耘，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。2013 年起順應時代脈動和潮流趨勢積極轉型，旅宿事業成為企業團經營之主軸，並將綠色環保理念更廣泛結合經營實務。如酒店興建導入 LEED 等綠建築設計理念，產後護理之家則採納 WELL 標準將室內環境建成友善宜居的健康空間。

轉型後展現的成果如下：2015 年與雲朗觀光集團於義大利共同投資的四星級酒店 A.ROMA 順利開幕；2020 年位於沖繩市中心國際通的獨資品牌——「Hotel Collective」開始營運；與洲際酒店集團 (IHG) 簽訂酒店管理合約並聯手打造的「InterContinental Okinawa Chura SUN Resort」預計將於 2024 年落成營運。

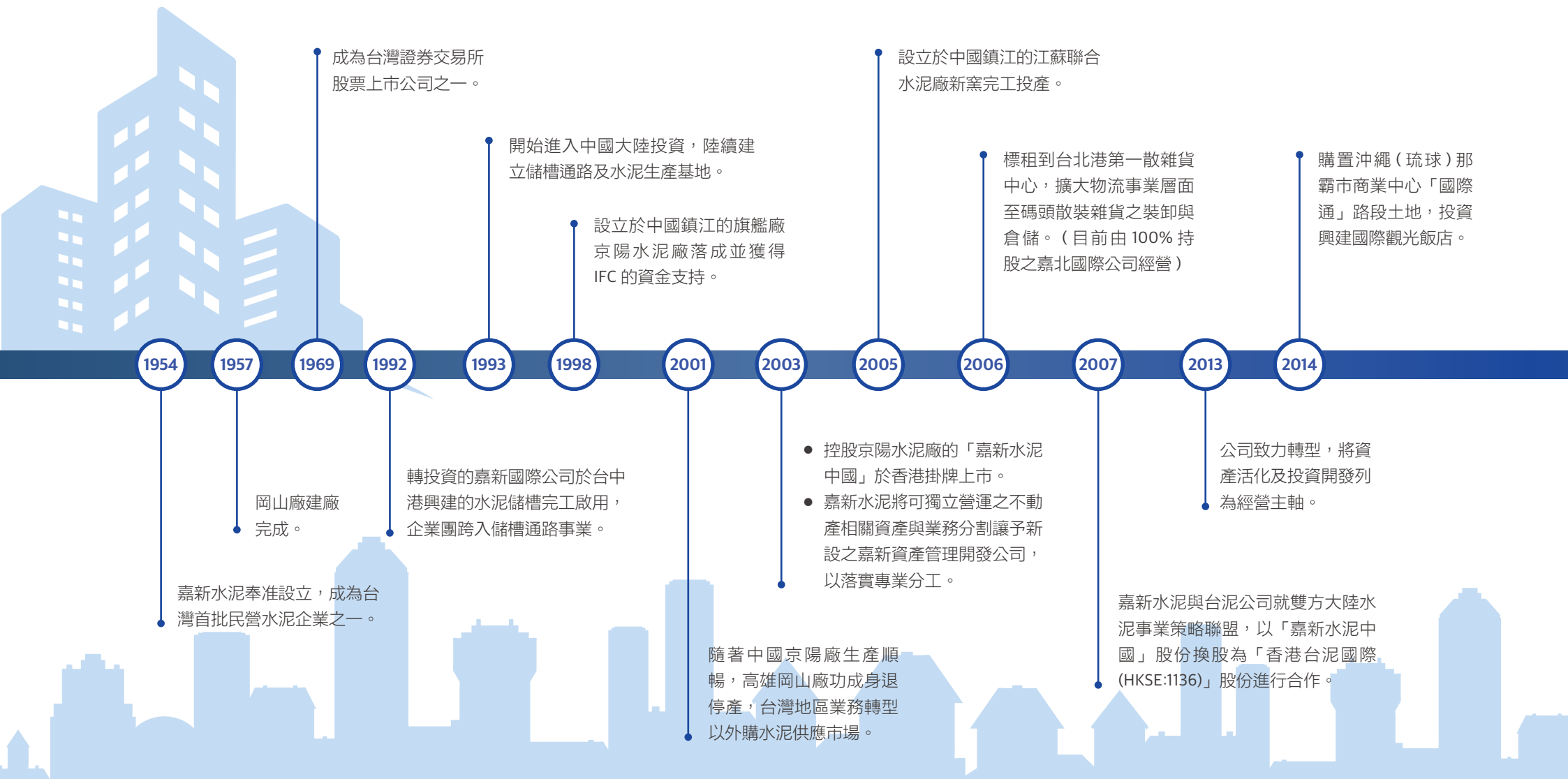
照護服務事業則與專業護理團隊合作設立「人之初」頂級產後護理之家，2016 年中山館開幕營運，廣受好評後擴增營業據點，2020 年推出敦化新館。未來嘉新企業團將朝多角化、國際化的經營目標邁進，致力環境永續和生態保護，持續創新前進。

企業團事業體系與投資比例



# 嘉新水泥

## 大事記



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。

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旅宿產品，建立相關服務體系。
- 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。
- 由嘉和公司與專業護理團隊合作的「人之初」頂級產後護理之家營運。

2017

- 岡山舊廠土地活化，重新整地分租給多家知名企業作為倉儲物流轉運中心。
- 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興建。

2018

- 配合「香港台泥國際」的私有化，完成與台泥換股案，將所持「香港台泥國際」股份更換成台泥公司股票（TWSE：1101），換股後本企業團約持有台泥公司普通股總發行股數之 6%。
- 豐崎土地飯店規劃案委託隈研吾建築設計團隊開發設計。
- 完成豐崎土地的溫泉探勘開鑿。
- 嘉和健康生活股份有限公司，持續擴大營業規模，增加餐飲、健身課程項目並與策略合作之人之初產後護理之家籌備規劃第二處產後護理營業場館（敦化新館）。

2019

- 豐崎飯店開發案由嘉新琉球開發合同會社與洲際酒店集團 (IHG) 簽約合作，引進五星級洲際酒店及度假村品牌，由洲際酒店集團日本子公司直營，並將飯店命名為 InterContinental Okinawa Chura SUN Resort。將導入 IHG Green Engage（綠色環保參與計劃）於開發設計和未來營運中。
- 嘉和健康生活公司完成「人之初產後護理之家」敦化新館的裝修並取得使用執照。

2020

- 日本沖繩那霸市國際通觀光酒店 Hotel Collective 於 2020 年初營運，申請綠建築 LEED 認證。
- 嘉和健康生活公司策略合作之「人之初產後護理之家」敦化新館及中山館兩館均取得國際 WELL 健康建築最高白金認證。
- 日本沖繩豐崎濱海土地之 InterContinental Okinawa Chura Sun Resort 開發案持續進行，整體工程預計將於 2024 年上半年完工。
- 大陸健康事業推展方面，選定中國江蘇省揚州市及蘇州市兩地設立月子會所，預計 2021 年第二季開始試營運。
- 2020 年底投資取得雲朗觀光股份有限公司 23.1% 的股權。

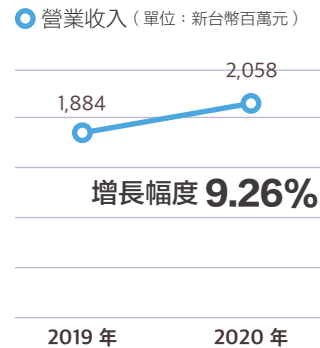
# 2.2

## 事業體系及產品服務

### 最近兩年主要事業群營收

項目	2019 年	2020 年
水泥銷貨收入	1,028	1,009
資產開發及管理收入	260	259
倉儲物流收入	546	606
旅宿服務收入	50	184
合計	1,884	2,058

單位：新台幣百萬元



### 最近四年各事業群營收占比 (%)

項目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
水泥銷貨收入	43%	48%	54%	49%
資產開發及管理收入	35%	30%	14%	13%
倉儲物流收入	22%	22%	29%	29%
旅宿服務收入	0%	0%	3%	9%
合計	100%	100%	100%	100%



#### 水泥事業

##### 產品

水泥買賣

##### 營運主體

嘉新水泥股份有限公司

##### 2020 實績

銷售 45.5 萬噸水泥於台灣市場

##### 產品

水泥企業投資

##### 營運主體

持有台泥股票

##### 2020 實績

於兩岸銷售水泥熟料等



#### 倉儲 / 物流

##### 產品

水泥儲轉

##### 營運主體

嘉新國際股份有限公司

##### 2020 實績

基隆港與台中港儲槽共儲轉 116.1 萬噸

##### 產品

散雜貨裝卸

##### 營運主體

嘉北國際股份有限公司

##### 2020 實績

於台北港裝卸散雜貨 474.8 萬噸散雜貨裝卸



#### 資產開發 / 管理

##### 產品

辦公大樓租賃

##### 營運主體

嘉新資產

##### 2020 實績

嘉新大樓

##### 產品

舊廠租賃

##### 營運主體

嘉新資產

##### 2020 實績

高雄岡山舊廠重新規劃整地招商租賃



#### 旅宿服務

##### 產品

旅館開發

##### 營運主體

嘉新琉球 COLLECTIVE 株式會社

##### 2020 實績

Hotel Collective 於 Q1 開始營運

##### 產品

旅館開發

##### 營運主體

嘉新琉球開發合同會社

##### 2020 實績

沖繩豐崎 InterContinental Okinawa Chura SUN Resort 2019 年與國際酒店簽訂管理合約，2020 年完善飯店設計中，目標 2024 年開幕。

##### 產品

品牌服務 / 顧問

##### 營運主體

嘉和健康生活

##### 2020 實績

人之初產後護理之家 (敦化館) 開始營運。中山館與敦化館兩館獲得 WELL 國際健康環境認證。

# 2.3

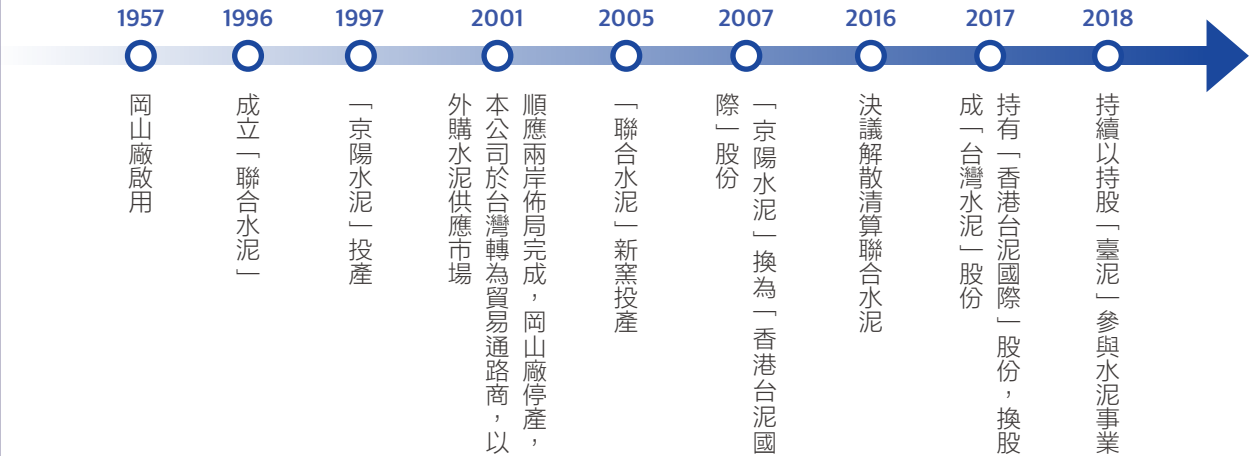
## 各事業群發展



- 以人類基本需求的食跟住出發
- 麵粉、水泥、倉儲及建設
- 傳統製造業
- 以人類追求的身心靈健康與快樂出發
- 餐飲、飯店、月子中心及資產開發
- 旅宿服務業



### 水泥產銷／投資



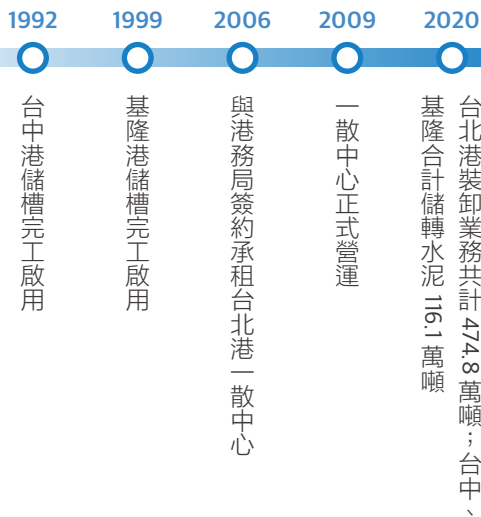
### 持續透過策略聯盟，深耕水泥事業

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「嘉新水泥中國」股份換為「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「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「台泥」股份約 2.02 億股，併同原有「台泥」持股，2017 年底共計持有「台泥」股份，約佔「台泥」發行股份總數之 6%。

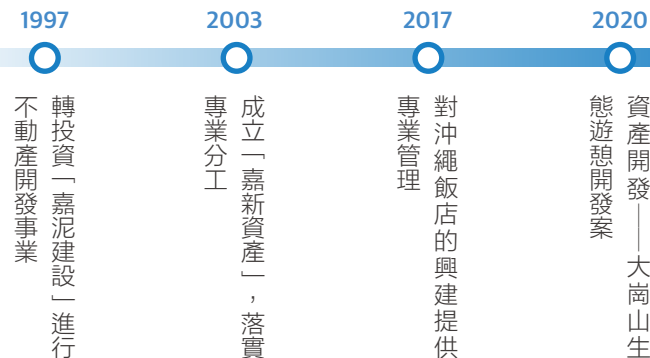
倉儲 / 物流



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「台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，2020 年於台北港第一散雜貨中心裝卸砂石及一般散雜貨 474.8 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。

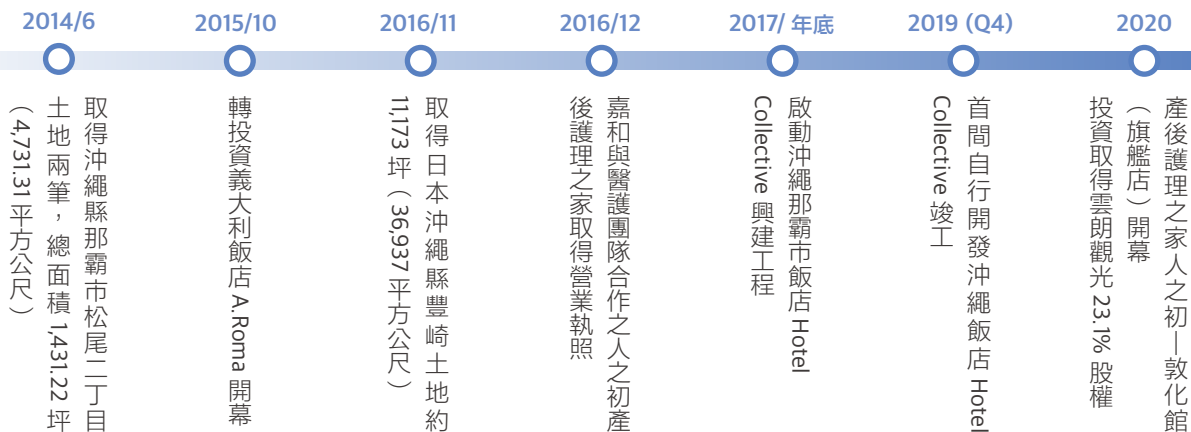
資產開發 / 管理



老幹新枝，再創新象

從過去到現在，嘉新企業團因應社會環境的變化與需求，一路由紡織、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。深化永續經營，以服務為資產加分。

旅宿管理



嘉新企業團 = 「關注人的品牌」

從 "House"

(傳統製造業 / Foundation business)



"Home"

(旅宿服務業 / Emerging business)



## 照護服務體系

### 人之初陪伴妳，從內而外蛻變翻轉， 迎接生命新階段

「人之初」產後護理之家，為嘉新水泥企業團跨足健康照護產業的第一個作品，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，晉身市場高品質產後護理機構之列。

『人之初』的誕生，除了接續傳統，也面對現代社會女性角色變得更多元性時，提供更貼近當代生活中「坐月子」的服務與功能。「坐月子」代表著人們對女性在此人生過程中，對於生育過程的尊重、呵護、感激。女性在此階段，除了增加了另一個身份，身體與心理的變化也在此前後產生。

不論是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。

### 七大守護

- 無微不至的寶寶照護
- 專屬調理月子膳食
- 細心呵護的孕產照護
- 精油芳療健康照護
- 醫學專業夥伴
- 國際健康標準建築認證
- 團隊專業服務

## 永續特色

### 專業護理的團隊及飯店式服務

『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，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。

### 「WELL 國際健康建築」最高白金級認證

敦化館及中山館在 2020 年通過有著建築界奧斯卡獎地位的「WELL 國際健康建築」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。

### 「十師全方位照護」

專業照護上領先業界推出「十師全方位照護」，由護理師、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。

### 全新母嬰健康醫護整合服務

2021 年 1 月與專業胎檢權威『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 -1 歲到 +6 歲的客製化孕產及育兒護理顧問。往前及往後延伸至寶寶『-1 歲到 +6 歲』成長黃金期，將胎兒醫學與嬰幼兒發展醫學整合在月子中心這個照護平台，創造全新母嬰健康醫護整合服務，提供媽媽從懷孕到產後的專業諮詢與規劃。

### 提倡有機與地方創生

為提倡有機與地方創生，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。

## 餐飲服務體系

隱身於嘉新大樓一樓的 collective elements 餐廳，於 2018 年 7 月正式對外營運，坐擁中山北路林蔭大道的綠意美景，是水泥叢林中的隱藏桃源，裝潢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用餐氛圍。

此外，因月子餐飲相關配套的嘉和中央廚房於 2019 年第三季完工，並於同年 11 月申請獲得 HACCP 及 ISO22000 國家級安心雙認證，正式啟用後的中央廚房，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。結合東方中藥調理及西方營養科學，分階段提供產後媽媽最需要最適合的健康元素，經由中醫師、營養師、廚師共同研發，調整熱量，依媽咪每週脈象調整以契合健康所需，以接地氣的當令食材概念，配合 24 節氣調整產後婦女的餐點。針對產後特殊體質女性提供客製化料理，從食補開始調養，讓媽咪們在做月子期間也能享受美食，為每一道餐點超越本身的價值，更有人性，達到養生不養胖的健康生活。

## 旅館事業體系



嘉新企業團於 2014 年開始布局旅宿產業，與雲朗集團共同投資，受讓興建中的義大利羅馬旅館資產，將其建成四星級城市度假酒店「A.ROMA」，客房總數 276 間，並在 2015 年 10 月 15 日順利開幕，客源逐步拓展、營運平穩成長。

自創國際酒店品牌為第二步進程：Hotel Collective 為嘉新企業團創立之第一間海外酒店新品牌，據點位於日本沖繩那霸市觀光熱點國際通正中心，酒店土地係於 2014 年取得，佔地 1,453 坪，樓高 13 層、260 間客房，擁有那霸市最高規格客房、餐飲、宴會廳、會議室、教堂、泳池等，於 2019 年底竣工，並自 2020 年初營運。

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面積 36,938 平方公尺的豐崎濱海土地，2018 年順利完成溫泉挖掘工程後，於 2019 年 8 月與全球酒店巨擘洲際酒店集團 (IHG) 重磅攜手，聯合打造「沖繩豐崎 InterContinental Okinawa Chura SUN Resort」沖繩頂級海景溫泉度假酒店，委由國際級的隈研吾建築都市設計事務所設計規劃。設計團隊充分利用沖繩自然元素及當地在地文化，將沖繩的大自然與人文相連結。

## Hotel Collective 疫情下的企業韌力

在嚴峻疫情橫掃全球，不僅嚴重影響日本沖繩觀光市場，在日本政府發布緊急事態宣言後，當地之商業行為及各項活動亦幾近停止。在此不景氣的大環境下，2020 甫開幕之 Hotel Collective 透過各項策略展現企業韌力。

### 1. 降低成本：

- 控制營運費用，與協力廠商交涉降價。例如：由飯店自行清潔客房，與音響照明、電梯維護業者協商調降業務委託費，延後簽訂立體停車場維護合約、控制事務用品費用。

- 水電能源節約：如限制電梯、廚房排氣系統使用，關閉樓層及照明系統、各種吸排氣風扇，男女桑拿暫時停止營業。
  - 合理調派工作，降低非上班時間勤務，而使員工加班時數幾近於 0。
  - 備品採最小訂購量。
  - 為減少食材損耗及防疫衛生考量，自助餐廳停止 Buffet 販售，改提供套餐取代。
- ### 2. 加強員工教育訓練：
- 知識及實作訓練，如沖繩觀光景點、客房營運等知識課程，客房清潔、餐飲實務、英日文 Check In、電話禮儀、救護操作等。

實做訓練，以及初級中文教學課程。亦同時加強員工跨部門交叉訓練，以利日後需因應營運狀況而調整員工相互支援。

### 3. 員工折扣優惠制度：

將員工視為飯店之重要消費顧客，提供商品半價優惠，一方面可活絡業績，一方面也是員工及親友的友善福利。優惠之成本記入員工福利費用。

- ### 4. 飯店官網及網路旅行社為最有效率的銷售通路，配合政府推出之疫情旅遊補助措施，在疫情較為平穩的空檔時期，迅速提供相對應之促銷方案。

### 風險控管

1. 實施消防訓練及館內自主檢查。
2. 為響應防範 3 密 (密閉、密集、密切接觸)，在國際通側及南側出入口前設置溫度測量器，並在前檯安裝防止飛沫感染的隔板。



# 2.4

## 供應鏈管理

### 供應商管理政策

在供應商選擇上，嘉新企業團除了考量供應商之品質、價格、付款條件、配合度、交期等層面外，亦注重供應商之社會形象和社會評價。包括誠信經營、環保、職業安全衛生、勞動人權等)。本公司於 2020 年 6 月制定實施「供應商管理政策」，並要求子公司參考辦理。同時將「供應商管理政策」公布於官網，俾使供應商知悉及遵守。定期對供應商進行考評，如有違反履行企業社會責任承諾者，將降低交易頻率與交易金額，若有重大違失行為者，即予解約，拒絕繼續往來。



誠信原則



注重人權



禁止雇用童工



優先採購能源效率較高之設備

### 採購作業程序

為規範公司水泥相關設備、產品或工程發包管理及請採購作業程序，2019 年重訂「水泥相關商品、設備請採購及其工程發包管理辦法」，包含水泥相關商品、水泥設備請採購及相關工程類維護修繕發包作業。並蒐集建立優良產品供應商名冊，作為採購發包之廠商來源。每年初對水泥相關商品供應廠商執行年度評鑑，針對品質、交期、配合度及價格加以評鑑填製「供應商評鑑表」。

#### 目的

為適宜選擇供應商，以確保其能提供合宜商品、服務、或工程施作，並具備企業社會責任理念，得發展為長期、可靠之供應鏈，以助益企業之發展。

#### 誠信往來

本公司重視供應商之誠信經營情形，故選擇供應商須按誠信經營守則辦理，針對一定金額之供應商要求簽署「廉潔承諾書」。

#### 綠色採購政策

本公司實施綠色採購政策，故選擇產品綜合考慮產品設計、生產、包裝、物流、銷售、服務、回收和再利用等多個環節的節能環保因素，在評估成本效益可行情形下，按綠色原則採購，並依此選擇符合條件之供應商。

### 責任採購

#### 水泥部門

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。水泥主要供應商為台灣水泥及亞洲水泥，均為注重品質管制、人權及環境保護。

#### 旅宿服務及餐飲部門



不使用魚翅或其他保育類動物作為食材。



不使用一次性餐具或美耐皿餐具。



優先使用當地食材，減少運輸過程產生之碳排放。



提倡有機與地方創生，如與永齡農場做有機食品採購或與向小農做企業採購。