

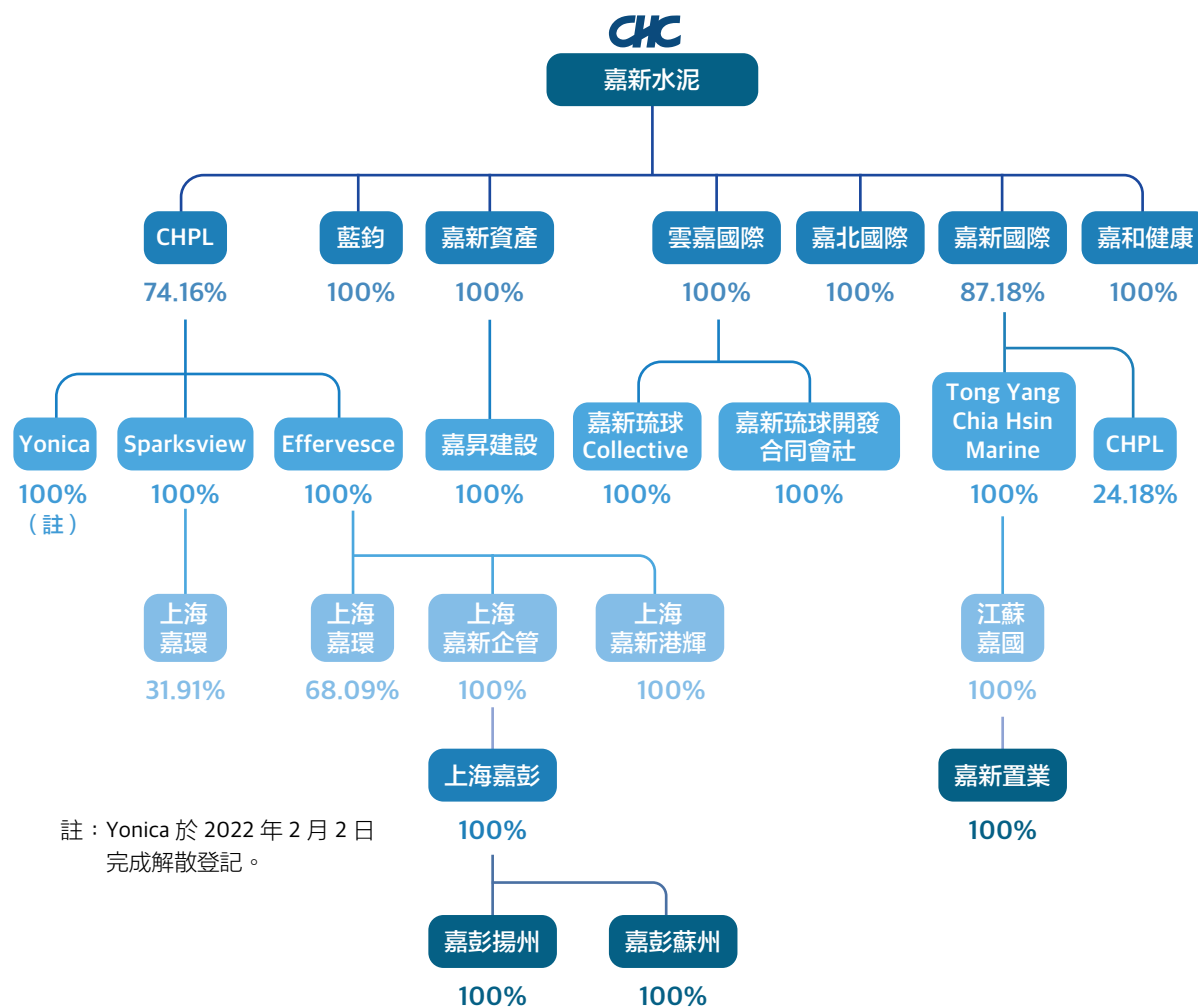
2.1 嘉新企業團

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；於 2020 年第一季位於沖繩市中心國際通的獨資品牌——「Hotel Collective」開始營運；2020 年底策略性投資雲朗觀光股份有限公司 (LDC)，持股 23.1%；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 2025 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 年第二季推出敦化新館。大陸健康事業推展方面，目前已在江蘇省設立月子會所，並於 2021 年第四季開始營運。另外，2021 年企業團投資以 AI 協助長期照護的軟體服務公司——智齡科技 (Jubo)，其未來發展方向為「擴展海外照護市場、從智慧機構走向智慧居家」，此項投資為企業團涉足銀髮照護事業的第一步。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



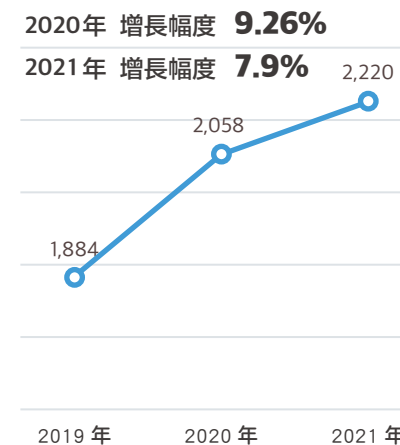
2.2 事業體系及產品服務



最近三年主要事業群營收 單位：新台幣佰萬元

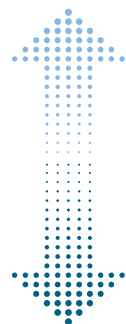
	2019年	2020年	2021年
水泥銷貨收入	1,028	1,009	1,069
資產開發及管理收入	260	259	251
倉儲物流收入	546	606	656
旅宿服務收入	50	184	244
合計	1,884	2,058	2,220

營業收入 (單位：新台幣佰萬元)



PAST

- 以人類基本需求的食、衣跟住出發
- 麵粉、紡織、水泥、倉儲及建設
- 傳統製造業



FUTURE

- 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



最近五年各事業群營收占比 (%)

項目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
水泥銷貨收入	43%	48%	54%	49%	48%
資產開發及管理收入	35%	30%	14%	13%	11%
倉儲物流收入	22%	22%	29%	29%	30%
旅宿服務收入	0%	0%	3%	9%	11%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

水泥產銷／投資

產品	水泥買賣	水泥企業投資
營運主體	嘉新水泥股份有限公司	持有台泥股票
2021年 實績	銷售 47 萬噸水泥於台灣市場	於兩岸銷售水泥熟料等

持續透過策略投資，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。

爾後因台泥將「台泥國際」私有化，企業團所持「台泥國際」股份在 2017 年全部轉換成「臺泥」股份，企業團目前持有台泥 5.30% 股權比例（約 3.24 億股），以策略投資方式持續參與水泥事業。

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。如持股之台泥公司長年致力於循環經濟及科學減碳，2018 年通過 BS 8001 循環經濟認證。其再生能源發電量達 1.29 億度（累計至 2021 年）。

責任投資

倉儲／物流

產品	水泥儲轉	散雜貨裝卸
營運主體	嘉新國際股份有限公司	嘉北國際股份有限公司
2021年 實績	基隆港與台中港儲槽共儲轉 139.8 萬噸	台北港裝卸業務共計卸煤 172.2 萬公噸、東砂及其他散雜貨 395.3 萬公噸，共計裝卸 567.5 萬噸

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。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。2021 年台北港裝卸業務共計 567.5 萬噸；台中、基隆合計儲轉水泥 139.8 萬噸。

企業團旗下的台北港第一散雜貨中心採取密閉式儲運設備，達到煤炭、砂石不落地，維護港區環境清潔，並避免汙染物經雨水沖刷流入港灣影響海洋生態，得以促進環境永續發展。企業團合作之台北港、基隆港及台中港均取得歐洲生態港 (EcoPorts) 認證。

生態保護

資產開發／管理

產品	辦公大樓租賃	廠房租賃
營運主體	嘉新資產	嘉新資產
2021年實績	嘉新大樓全年平均出租率為 94.65%。租金收入成長 2.32%。	高雄岡山舊廠重新規劃整地招商租賃。全年平均出租率為 60.09%，租金收入減少 1.08%。

旅宿服務

產品	旅館開發	旅館開發	健康服務事業	健康服務事業
營運主體	嘉新琉球 Collective 株式會社	嘉新琉球開發合同會社	嘉和健康生活	嘉彭母嬰護理(揚州)有限公司
2021年實績	Hotel Collective 飯店全年營收 6.03 億日圓，較去年成長 44%。	沖繩豐崎 InterContinental Okinawa Chura SUN Resort 2019 年與國際酒店簽訂管理合約，2021 年完善飯店設計中，目標 2025 年開幕。	人之初產後護理之家中山館與敦化館於疫情衝擊下，兩館住房率仍維持平均 63.89% 以上。	大陸健康事業推展方面，新設於揚州的「人之初」月子會所 2021 年 Q4 開始試營運。

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，一路上由紡織、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。

2021 年嘉新大樓總部通過 ISO 14064-1 及 ISO 50001 認證。2022 年將繼續擴展至企業團其他據點。

環境管理

高雄岡山水泥廠配合企業團經營政策並考量生態保育，於 1997 年停產後進行山林復育，數年來陸續栽種超過 56 萬株 45 種類以上之樹木並茁壯成林。原搬運道路改為人行步道完成植生綠化，進行水土保持並恢復自然景觀。2020 年起企業團規劃大崗山生態遊息開發案。

森林復育

結合永續理念，發展新事業體

2013 年起企業團致力轉型，結合永續理念發展旅宿服務事業，包含旅館事業體系、照護服務體系及餐飲服務體系三大區塊，為營運模式注入更多創新元素。

旅館事業
體系

餐飲服務
體系

照護服務
體系

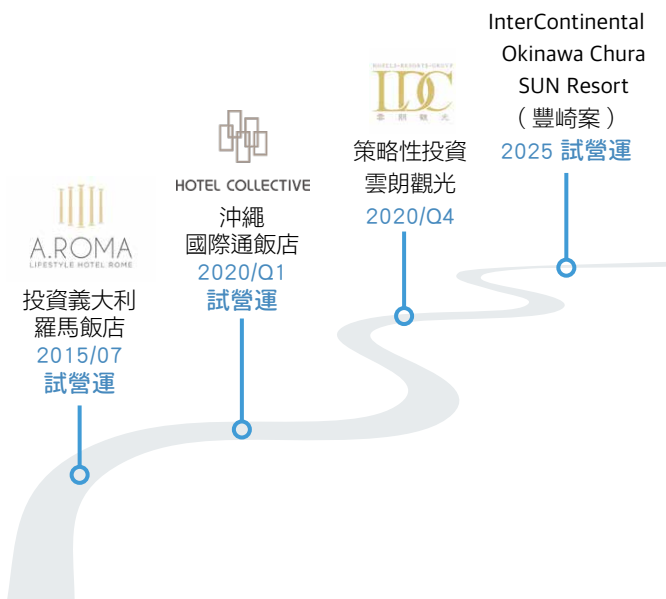
企業團旗下第一間獨資飯店 Hotel Collective 施工期間實施「防止赤土流出保護工事」約 4,805 平方公尺，維護海洋及河川生態。全棟飯店採用 LED 節能燈具並設置雨水回收系統，節約能源及水資源。為沖繩第一個取得 LEED 綠建築認證的飯店。

生態保護

企業團跨足健康照護產業的「人之初」產後護理之家，包含獨棟的敦化館及位於嘉新大樓的中山館、及 2021 年新設於揚州的人之初月子會所，均通過「WELL 國際健康建築」認證，以高品質管理建築物內的空氣、水品質、光照等十大健康環境指標。

健康建築

旅館事業體系



投資標的	經營模式	財務認列
A.ROMA	策略性投資	權益法認列
Hotel Collective	全新自營品牌	合併報表
雲朗觀光 (LDC)	策略性投資	權益法認列
InterContinental Okinawa Chura SUN Resort (豐崎案)	委由洲際酒店集團 (IHG) 管理	合併報表

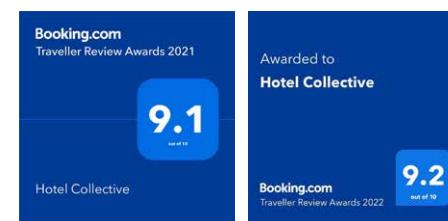
嘉新企業團於 2014 年開始布局旅宿產業，與雲朗集團共同投資，受讓興建中的義大利羅馬旅館資產，將其建成四星級城市度假酒店「A.ROMA」，客房總數 276 間，並在 2015 年 10 月 15 日順利開幕，客源逐步拓展、營運平穩成長。

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。

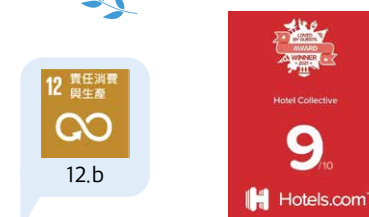
規模化是為旅館事業的第三步進程：為進一步擴大在日本沖繩的旅宿事業規模，2016 年再以約 15 億日圓向日本沖繩縣土地開發公社標購了當地面積 36,938 平方公尺的豐崎濱海土地，2018 年順利完成溫泉挖掘工程後，於 2019 年 8 月與全球酒店巨擘洲際酒店集團 (IHG) 重磅攜手，聯合打造「沖繩豐崎 InterContinental Okinawa Chura SUN Resort」沖繩頂級海景溫泉度假酒店，委由國際級的隈研吾建築都市設計事務所設計規劃。設計團隊充分利用沖繩自然元素及當地在地文化，將沖繩的大自然與人文相連結。

Hotel Collective 客戶服務滿意度屢創新高

Hotel Collective
2021 年及 2022 年
連續兩年取得 Booking.com
9.1 及 **9.2** 高分評價，及
Traveller Review Awards
[2021 旅客評分卓越獎]



Hotel Collective 在 Hotel.com
取得 **9** 分評價及
[Loved by Guests] 獎



照護服務體系

企業團策略合作的「人之初」產後護理之家，提供專業的護理團隊與鄰近醫學中心的堅強後盾，也是貼心親切的月子小管家。並導入正統國際五星級服務管理和全方位的安心照護。

企業團策略合作的人之初產後護理之家為第一家獲得行政院環保署的「室內空氣品質自主管理優良級章」的產後護理機構。24小時的精密連續空氣品質監測，確保潔淨空氣，友善地球與環境。



服務特色

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。

智慧健康照護產業新方向

繼創立「人之初產後護理之家」品牌、跨足健康照護產業，除了台灣中山館及敦化館外，版圖再擴張至揚州，已達規模經濟。2021年嘉新企業團再將觸角延伸至高齡照護，入資 9000 萬新台幣參與 Jubo 智齡科技 A 輪募資，支持 Jubo 智齡科技所發展的智慧照護系統，讓智齡深耕台灣長照市場的同時，未來更有機會擴展至國際市場。Jubo 智齡科技的照護平台提供日常照護管理方案或是機構型智慧照護解決方案等，結合了先進的長照設備與 AI 人工智慧及大數據分析等技術，不僅可以節省照護者作業時間、降低人工錯誤，讓更多關注回歸到長輩們上，更能透過 AI 輔助檢視長輩用藥情形，找出錯誤用藥風險，分析及統整並即時回報健康狀況。

嘉新一直是個關注人的品牌，從出生到年老的旅程中都希望帶給人們更好的生活。因月子中心可同時連結住宿服務及健康醫療，故做為嘉新進入健康照護產業第一步；而由嘉新企業團長期支持的 Garage+ 所培育的新創公司 Jubo 智齡科技，其研究成果與嘉新發展方向不謀而合。我們不只希望能幫助新創公司起步，並期待未來能創造銀髮照護的生態圈。嘉新企業團基於以人為本的理念出發，對於如何提升長輩的生活品質將成為未來我們在健康照護產業重視的方向。

推動創業與創新



餐飲服務體系

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，月子餐飲相關配套的嘉和中央廚房於 2019 年第三季完工，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。針對產後特殊體質女性提供客製化料理。



2.3 供應鏈管理

供應商管理政策

本公司於 2020 年制定供應商管理政策，並頒布企業團各子公司遵照施行。重視節能環保等綠色採購原則，並要求供應商應重視人權及勞工權益、不得使用童工等。同時重視供應商之誠信經營及遵守企業社會責任承諾，要求供應商簽署廉潔承諾書及履行企業社會責任承諾書。並針對供應商之類別，定期進行供應商評鑑／自評、供應商輔導／教育，及供應商績效評估等。未來除將繼續推動重視供應商在永續方面作為，將透過各類合約要求供應商遵守勞工人權、誠信經營、及綠色採購等原則。

● 供應商管理政策及相關規範之實施情形

供應商評鑑／自評／績效評估

- 2021 年針對水泥及包裝紙袋相關產品供應商的品質、交期、配合度、價格等，進行供應商年度評鑑，執行比例為 100%。
- 央廚供應商 2021 年完成之供應商評鑑，計 26 家。
- 2022 年擬將環境永續、勞工人權等項目納入供應商評鑑中。

供應商輔導或教育

- 2021 年安排能管廠商人員參與 4 次能源管理教育課程。
- 2022 年將繼續安排各類供應商參加誠信經營等相關供應商教育課程。

工程合約或其他供應商合約

- 2022 年將持續透過各類合約要求供應商遵守勞工人權、誠信經營、及綠色採購等原則。



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



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，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。