



東南水泥股份有限公司

SOUTHEAST CEMENT CORPORATION

2022

法人說明會

股票代號：1110 會報時間：111年11月30日

免責聲明

DISCLAIMER

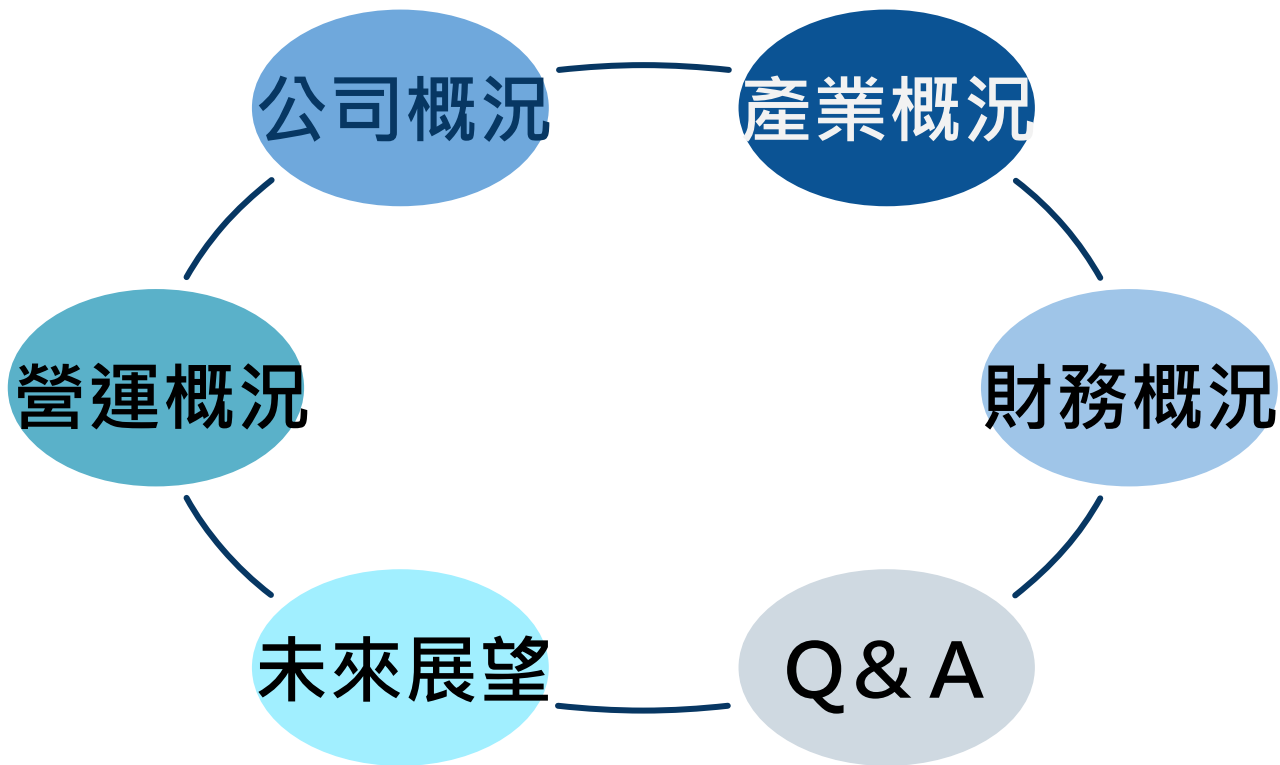


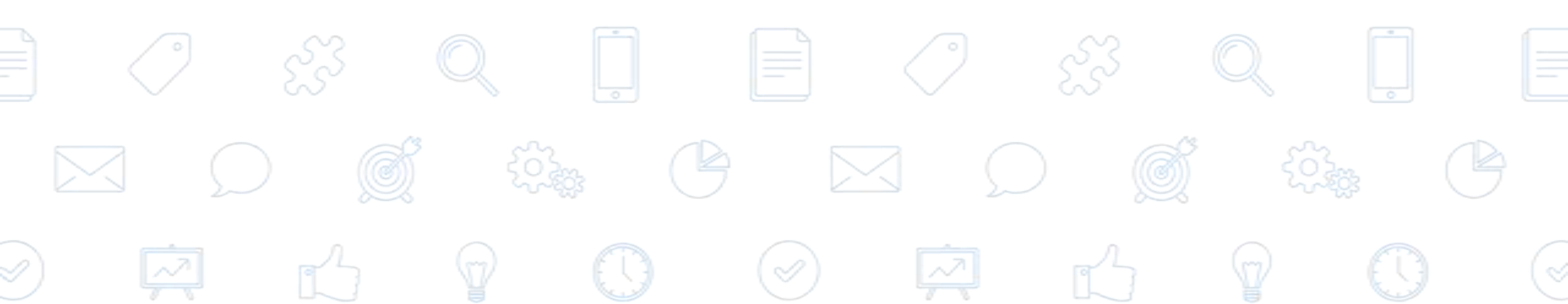
本簡報與會議中討論之內容係依現有資訊而做成，所述說明中的財務或相關資訊可能包含一些對於本公司未來前景的說明，這些說明易受重大的風險和不確定性因素影響，致使最後結果與本簡報的說明不同。

未來本公司並不負有更新或修正本簡報內容之責任。本報告中的內容，僅為資訊流通之目的而公佈，並非投資建議。

目錄

HELLO!





公司概況



COMPANY HIGHLIGHTS

公司沿革

COMPANY HISTORY

民國**45**年**12**月**28**日
創辦人 陳江章先生
成立東南水泥

民國**83**年**10**月
股票掛牌上市

民國**88**年**1**月
陳敏賢 先生接任
董事長

民國**98**年**10**月 ~ 迄今
陳敏斷 先生接任
董事長



公司簡介

公司基本資料

- ◆ 公司名稱：東南水泥股份有限公司。
- ◆ 創立時間：民國45年12月28日。
- ◆ 上市時間：民國83年10月22日。
- ◆ 實收資本額：5,720,007,970元。
- ◆ 員工人數：104人。
- ◆ 董事長：陳敏斷。
- ◆ 總經理：陳冠華。
- ◆ 主要產品：卜特蘭水泥、卜特蘭高爐水泥及水淬高爐爐渣粉。
- ◆ 經營事業項目：水泥生產及買賣事業、房屋及土地租賃事業、土地開發事業、有線電視業、資源再生業。

轉投資事業及關係企業

- ❖ 東南投資股份有限公司
- ❖ 東南造紙股份有限公司
- ❖ 東泥建設股份有限公司
- ❖ 東南高良資源再生股份有限公司
- ❖ 東南米樂國際股份有限公司
- ❖ 東南實業建設股份有限公司
- ❖ 中聯資源股份有限公司
- ❖ 南廈木業股份有限公司



主要產品 介紹及應用

MAIN PRODUCTS AND APPLICATION

卜特蘭I
型水泥

袋裝水泥、
散裝水泥、
太空包

卜特蘭II
型水泥

散裝水泥、
太空包

卜特蘭高
爐水泥

袋裝、
散裝、
太空包

東南牌防
水水泥

袋裝水泥

水淬高爐
石粉

散裝



主要產品 介紹及應用

MAIN PRODUCTS AND APPLICATION

卜特蘭I型水泥

- ✓ 通稱普通水泥，現行供應市場使用者，多屬此種水泥，凡不特別曝露於含硫酸鹽土壤或地下水中的結構工程以及一般混凝土工程與建築皆可適用。
- ✓ 東南水泥股份有限公司自民國45年成立迄今，在地深耕經營，所產製之東南牌卜特蘭水泥，品質穩定優良，深獲客戶信賴與肯定。

卜特蘭II型水泥

- ✓ 適用於
 - (1)長期受海風、海水侵蝕之工程：防波堤、消波塊、碼頭、沉箱、港灣工程等。
 - (2)巨積混凝土工程：水壩、橋樑、蓄水池等。
 - (3)地下基礎工程：大樓建案地下室、地下道、隧道、及地下化大眾運輸系統等。

卜特蘭高爐水泥

- ✓ 由卜特蘭水泥與高爐石粉均勻混拌而成，符合CNS15286規定。
- ✓ 特性：具較低水合熱、晚期較高抗壓強度、耐久性及低成本等。
- ✓ 高爐水泥散裝：地質改良工程、大壩工程、海事工程、隧道工程及下水道、橋樑、河堤工程等。
- ✓ 高爐水泥袋裝：適用於地磚石材黏貼，因終凝時間較長易於施作修整且可有效預防白華黑斑現象發生。

主要產品 介紹及應用

MAIN PRODUCTS AND APPLICATION

高爐石粉

- ✓ 高爐煉鋼廠在高爐冶煉生鐵時，所得以矽酸鹽與矽鋁酸鹽為主要成分的熔融物，經水淬冷卻成粒後，即為水淬高爐礦渣。水淬高爐礦渣粉就是採用水淬高爐礦渣經乾燥研磨至適當細度的粉體，主要應用於混凝土添加物，可取代部份水泥作為混凝土膠結料，也可與水泥混合製成卜特蘭高爐水泥。東南牌爐石粉原料取自中鋼水淬爐石，且完全不添加其他添加物及廢棄物，品質穩定可靠。

防水水泥

- ✓ 為因應台灣潮濕多雨的氣候型態，東南水泥多年來致力研究開發加強防水性產品，成功研發生產出 - 「東南牌防水水泥」，本產品具有不透水但透氣之效能，可有效的保護建築物不受酸雨及雨水的侵蝕，而產生滲水、風化、剝落及鋼筋腐蝕的情況。本產品無毒無害，提高建築物耐久性及居住品質，住的更安心。

正字標記

- ✓ 正字標記是經濟部標準檢驗局所實施的商品品質認證制度，東南牌水泥取得正字標記已超過50年，對於品質上的堅持，就是給消費者最大的承諾及保證。



土地開發 事業概況

OVERVIEW OF THE LAND DEVELOPMENT BUSINESS

104年5月成立子公司「東南資產開發股份有限公司」

111年6月更名為「東泥建設股份有限公司」

董事長陳敏斷先生
總經理陳冠華先生

建設以「服務優先、
品牌保證」精神

以高、屏、南三地
區開發投資興集合
住宅及透天為主

已於**106年**及**108年**
興建及完銷交屋
屏東市兩建案

自建及合建興建
中個案

台南市東山區東
安案**41戶**透天預
計**112年2月**完工

高雄市燕巢區燕
南段**27戶**透天預
計**112年3月**完工

自建及合建規劃中個案

高雄市仁武區新後港西
段規劃**16戶**臨路持分透
天及**15樓126戶**集合住
宅目前已取得建照辦理
變更設計中預計**114年
12月**完工

屏東市大連段規劃**5樓
華夏共140戶**集合住宅
目前已取得建照申辦開
工作業中預計**113年6月**
完工

屏東縣潮州鎮五福段規
劃透天共**20戶**目前已申
辦建照作業中預計**113
年5月**完工

屏東縣潮州鎮富春段規
劃**5樓華夏共144戶**集
合住宅目前已規劃作業
中預計**113年10月**完工

土地開發 事業概況

OVERVIEW OF THE LAND DEVELOPMENT BUSINESS

- ▶ **111年4月**成立子公司「東南米樂國際股份有限公司」，集團持有股份**51%**做為未來開發活化資產之專業團隊

活化資產部份

- ▶ 在高雄亞洲新灣區土地經重劃後面積為**16,129.6**坪原作為停車場使用，目前已與子公司東南米樂國際股份有限公司簽訂土地租約並開始辦理招商及興建計畫，為建立市場區隔，將以園區方式進行整體規劃，預計分**A、B**兩區開發，**A區(臨復興路側)**將由一大型廠商進駐，**B區(臨成功路側)**規劃**8至12**間路面店與立體停車場，預計將招商國內外一線知名連鎖品牌入駐，營運以從事商業空間開發為主，藉由後疫情時代線上的國際知名品牌或一線連鎖品牌之回饋，未來展店模式上將朝向以獨立個體的店舖之開發，較不受市場因素變遷影響正常營運。

循環經濟 事業概況

CIRCULAR ECONOMY BUSINESS OVERVIEW

- ▶ 108年成立**東南高良資源再生股份有限公司**，仁武廠房設備已經竣工，生產控制性低強度回填材料(簡稱CLSM)，主要係回收無害事業廢棄物經過處理後，作為CLSM粒料使用，正式跨進入資源再利用循環經濟產業。
- ▶ **仁武廠**於111年第三季累計銷貨預拌混凝土54,758立方米。由於高雄地區營建工程需求增加，未來銷售量將逐年增加，且近年來環境保護為國內經濟發展重點，預計斥資逾8億元在高雄大發工業區新建大發廠，並擴建仁武區既有高雄廠與新增智慧化產線。未來大發廠將收受一般事業廢棄物，產出混凝土再生粒料產品後，交由高雄廠製成CLSM及其他水泥製品，達到資源有效再利用。
- ▶ **大發廠**環評大會已通過，目前正在進行設置許可申請、廠房設備建造、試運轉、操作許可等程序，預計112年第4季完成建廠及設備導入後申請試車，於113年第1季取得操作許可申請後稼動投產。

產業概況



INDUSTRY HIGHLIGHTS

預拌混凝土 市場

READY MIXED
CONCRETE
MARKET

產業概況

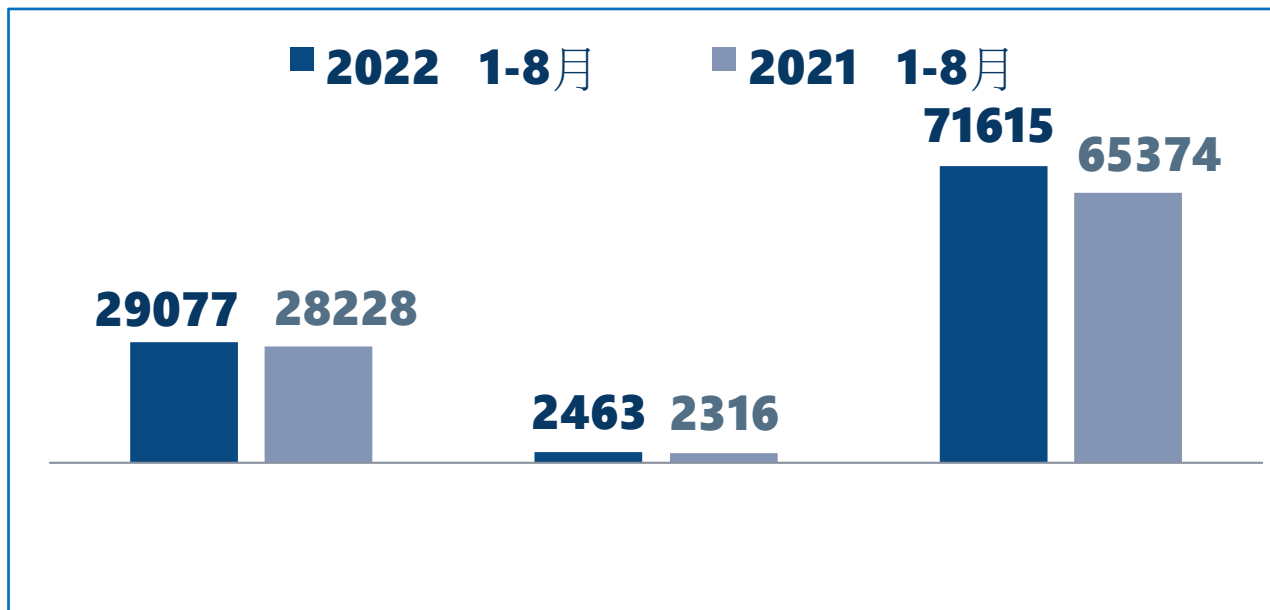
高雄市社會住宅推行
橋頭科學園區公共工程發包
台積電建廠
仁武產業園區開發
捷運紅線延伸案
捷運黃線工程發包案
左營軍港隧道及碼頭船塢工程
民間建案推行依然熱絡開工面積成長...等
皆有助於水泥發貨穩定成長



預拌混凝土市場

READY MIXED CONCRETE MARKET

全台混凝土發貨統計：2022年1-8月與2021年1-8月比較



來源：經濟部統計處

數量年增率% **+849千m³** **+3.01%**

價格年增率% **+147元/ m³** **+6.35%**

房屋市場

HOUSING MARKET

台閩地區建築物開工面積統計：2022年1-8月與2021年1-8月比較

單位：平方公尺

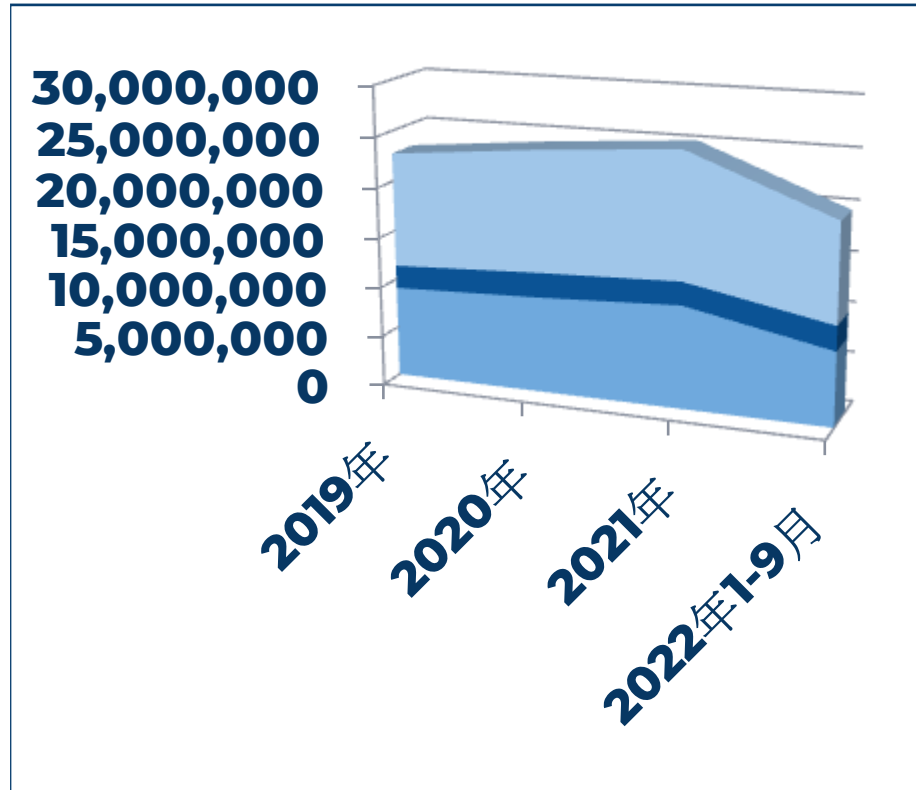
	2022年1-8月	2021年1-8月	增減率(%)
北 部	10,429,359	7,528,632	+38.53%
中 部	6,042,983	5,887,098	+2.65%
南 部	6,367,178	4,897,336	+30.01%
東部及其他	735,798	1,083,430	-32.09%
合 計	23,575,318	19,396,496	+21.54%

來源：內政部營建署

水泥市場

CEMENT INDUSTRY

單位：公噸



- 國內水泥消耗量
- 進口量
(水泥+熟料)
- 國產水泥銷量

△ 2022年進口業者挾低價成本優勢進口量大幅增加已嚴重侵蝕國內水泥市場。



our
office

營運概況

OPERATING HIGHLIGHTS

前三季生產 銷售分析

Q3 PRODUCTION AND SALES ANALYSIS

單位：公噸

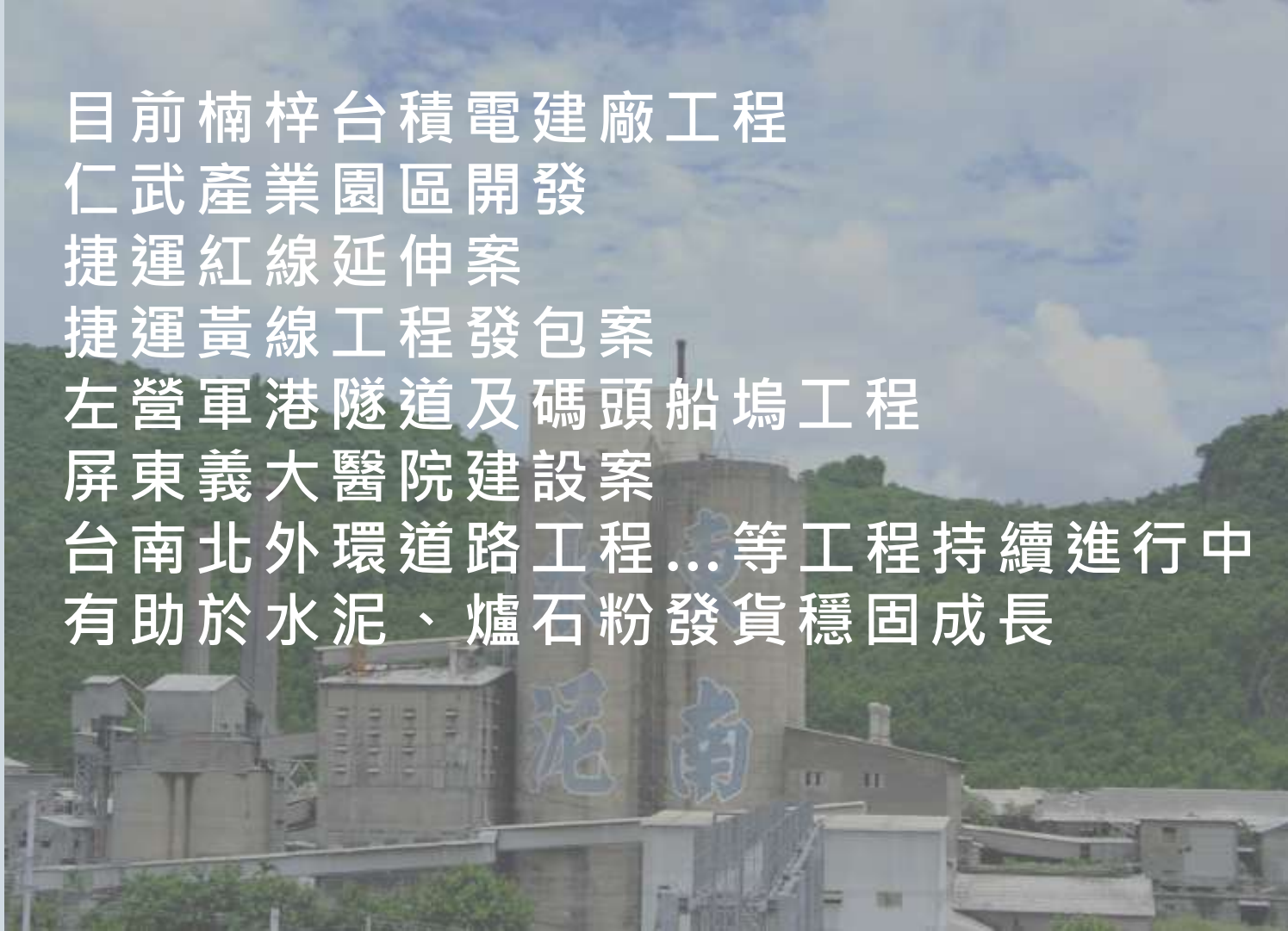
類 別	生 產		銷 售	
	水泥	爐石粉	水泥	爐石粉
2022年Q3	310,843	88,876	345,089	101,342
2021年Q3	386,364	113,695	405,893	110,433
增減率	-19.55%	-21.83%	-14.98%	-8.23%

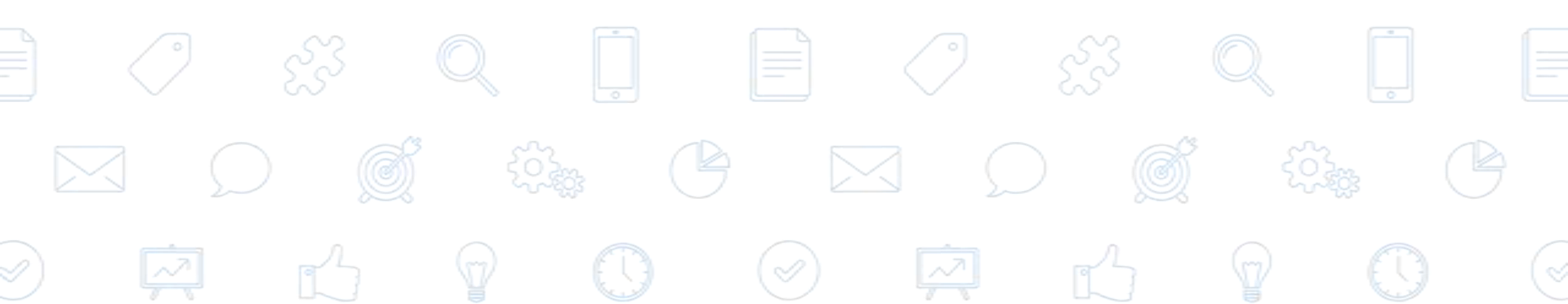
△ 銷售範圍：以南部地區高屏南為主要市場，擴及離島、中部地區

南部市場 分析

SOUTHERN REGION MARKET ANALYSIS

目前楠梓台積電建廠工程
仁武產業園區開發
捷運紅線延伸案
捷運黃線工程發包案
左營軍港隧道及碼頭船塢工程
屏東義大醫院建設案
台南北外環道路工程...等工程持續進行中
有助於水泥、爐石粉發貨穩固成長





財務概況



FINANCIAL HIGHLIGHTS

經營結果 合併損益

單位：新台幣千元

	2022年Q3	2021年	2020年	2019年
營業收入	1,231,013	1,846,785	1,590,986	1,584,940
營業毛利	98,688	134,568	67,372	82,289
營業淨利	(8,900)	12,054	(30,573)	(8,509)
本期淨利	15,893	133,811	16,949	33,243

經營結果 合併資產負債表

單位：新台幣千元

	2022年Q3	%	2021年	%	2020年	%	2019年	%
現金及約當現金	190,975	1.7%	419,504	3.8%	176,743	1.8%	207,931	2.1%
應收票據及帳款	350,485	3.1%	341,504	3.1%	415,858	4.2%	397,060	4.1%
存貨	974,321	8.6%	841,074	7.7%	884,310	9.0%	650,957	6.7%
流動資產	1,986,120	17.6%	2,053,373	18.7%	1,963,779	19.9%	2,026,192	20.8%
總資產	11,279,466	100.0%	10,958,500	100.0%	9,865,320	100.0%	9,740,348	100.0%
短期借款	1,180,000	10.5%	1,240,000	11.3%	235,000	2.4%	200,000	2.1%
應付帳款	197,578	1.8%	194,523	1.8%	223,854	2.3%	199,813	2.1%
流動負債	1,783,137	15.8%	1,683,431	15.4%	723,920	7.3%	661,655	6.8%
非流動負債	911,508	8.1%	564,360	5.1%	592,681	6.0%	507,709	5.2%
總股東權益	8,584,821	76.1%	8,710,709	79.5%	8,548,719	86.7%	8,570,984	88.0%

經營結果 合併綜合損益表

單位：新台幣千元

	2022年Q3	2021年Q3	年成長(衰退)率
營業收入	1,231,013	1,343,659	(8.38%)
營業成本	1,132,325	1,260,713	(10.18%)
營業毛利	98,688	83,486	18.21%
營業費用	107,588	84,278	27.66%
營業淨利	(8,900)	(792)	(1,023.74%)
其他收入/支出	28,382	129,316	(78.05%)
稅前淨利	19,482	128,524	(84.84%)
所得稅費用	(3,589)	(12,875)	72.12%
本期淨利	15,893	115,649	(86.26%)
本期其他綜合損益	(76,532)	(14,100)	(442.78%)
本期綜合損益總額	(60,639)	101,549	(159.71%)
每股盈餘	0.07	0.21	(66.67%)
期末流通在外股數(千股)	572,000	572,000	-

經營結果 前三季部門別合併營業收入

單位：新台幣千元

部門	2022年Q3	比率	2021年Q3	比率	成長率
水泥	944,709	76.74%	944,138	70.27%	0.06%
爐石粉	121,239	9.85%	136,887	10.19%	(11.43%)
租賃	46,097	3.75%	44,429	3.30%	3.75%
營建	-	-	196,920	14.66%	(100.00%)
預拌混凝土	118,968	9.66%	11,885	0.88%	900.99%
其他	-	-	9,400	0.70%	(100.00%)
合計	1,231,013	100.0%	1,343,659	100.0%	(8.38%)

經營結果

前三季部門別合併營業毛利

單位：新台幣千元

部門	2022年Q3	2021年Q3	差異數
水泥	66,300	33,684	32,616
爐石粉	2,033	11,662	(9,629)
租賃	16,030	16,081	(51)
營建	-	20,240	(20,240)
混凝土	14,325	(196)	14,521
其他	-	2,015	(2,015)
合計	98,688	83,486	15,202

經營結果

最近年度合併財務分析

	2021年	2020年	2019年
負債佔資產比率(%)	20.51	13.35	12.01
流動比率(%)	121.98	271.27	306.23
資產報酬比率(%)	1.37	0.22	0.39
權益報酬比率(%)	1.55	0.20	0.39
純益率(%)	7.25	1.07	2.10
每股盈餘(元)	0.25	0.04	0.06
每股現金股利(元)	0.2	0.1	0.1



未來展望



FUTURE PROSPECTS

營運策略

OPERATING STRATEGY



維持現有產品生產銷售



提升品質水準

開發通路 拓展市場 穩固市場佔有率



強化顧客服務 以確保競爭優勢及市場地位

循環經濟

CIRCULAR ECONOMY

發展資源再利用循環經濟產業控制性低強度回填材料 (CLSM)

▶ 顧客導向 精進品質

預拌混凝土及鋼筋是營建不可或缺的主要材料，針對料源管制、配比設計、生產控制、末端驗證及品管技術的應用與評估，以達到施工標準及設計要求。

建置並通過**ISO 9001**品質管理系統，以達到品質政策的目標。

▶ 循環經濟 永續環保

兼顧環境永續和企業社會責任，全力推動**ESG**，建置並通過**ISO 14001**環境管理系統，規劃短中長期目標，執行永續發展的願景，朝向混凝土產業轉化為循環、減碳、減廢、節能之綠色永續產業發展。

▶ 遵循法令 安全生產

遵循相關工安規定，建置並通過**ISO 45001**職業安全衛生管理系統，保障員工於工作中免於傷害與疾病的安全，享有安居樂業的生活，以提升公司整體競爭力。



機會與威脅

OPPORTUNITIES AND THREATS

機會

- 1 政府推展循環經濟，讓廢棄資源能夠充分回收再利用，使廢棄物變成最小化、資源最大化，帶來投資商機。
- 2 人口老化缺工問題無可避免，預鑄與模組化施工有開發商機。
- 3 亞洲新灣區交通便捷、生活機能良好，具有海港景觀優勢，且重大公共建設陸續完工，引領產業轉型。
- 4 政府規劃打造5G AIoT新創基地，「特貿三」、205兵工廠的開發案利多，帶動廠商進駐及創造就業機會。

威脅

- 1 未來碳費課徵將增加營運成本。
- 2 煤炭成本上升將使水泥生產成本增加。
- 3 未來綠電、天然氣發電比例增加，用電成本勢必上升。
- 4 線上購物、電商自推出便不斷侵蝕傳統零售餐飲市場，消費者的習慣及喜好持續改變。
- 5 後疫情時代影響消費市場，餐飲零售業營運受衝擊，擴點意願趨於保守。

競爭優劣勢

STRENGTHS AND WEAKNESSES

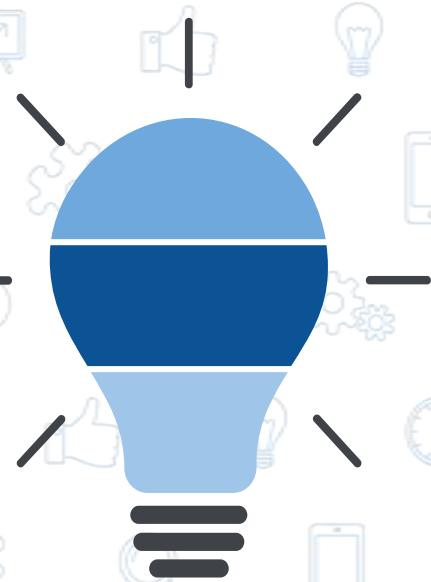
優勢

- 1 深化顧客服務，確保品質水準，利用既有市場優勢，開發新產品，增加營運利基。
- 2 人口強化設備維護保養，提升生產效率，增加競爭力。
- 3 亞灣區區位良好，周邊鄰近高雄市眾多觀光景點，且交通便捷，具人潮聚集力。
- 4 招商團隊掌握國際知名品牌及連鎖店拓點需求，有助引入指標性廠商進駐，創造穩定開發效益。

劣勢

- 1 國際減碳趨勢將使政府環保政策更嚴格，經營更具挑戰。少子化造成產業缺工，人力資源潛藏隱憂。
- 2 亞灣區周邊零售餐飲市場發展相對成熟，且尚有大遠百、台鋁商場、統一夢時代購物中心等商場競爭。
- 3 現有招商標的周邊土地尚未開發完成，交通動線規劃受到侷限

Q&A



謝謝聆聽

THANKS!