

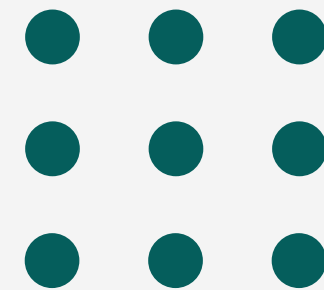
東南水泥股份有限公司
SOUTHEAST CEMENT CORPORATION

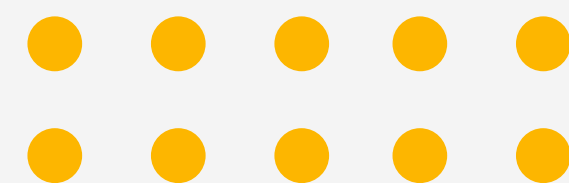
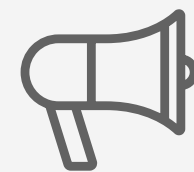
2023

法人說明會

股票代號： 1110

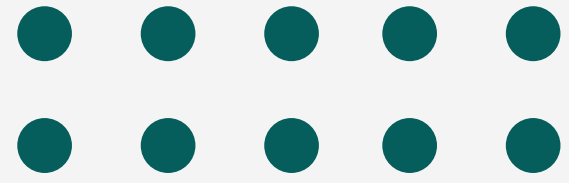
會報時間： 112年 11月 30日





- 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



- 公司概況



- 產業概況



- 營運概況



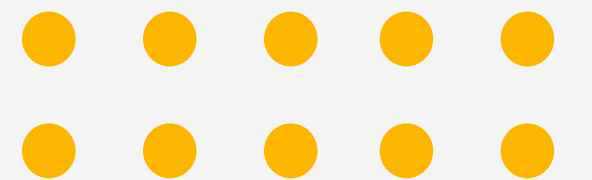
- 財務概況

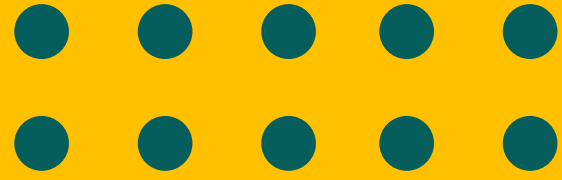


- 未來展望



- Q&A

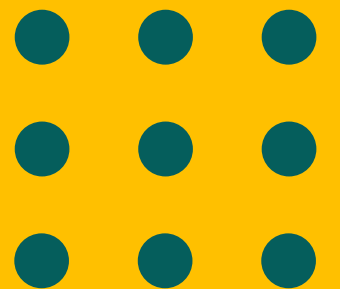




公司概況



COMPANY HIGHLIGHTS



公司沿革

COMPANY HISTORY

1



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

2



民國**83**年**10**月
股票掛牌上市

3



民國**88**年**1**月
陳敏賢 先生接任
董事長

4



民國**98**年**10**月 ~
迄今
陳敏斷 先生接任
董事長



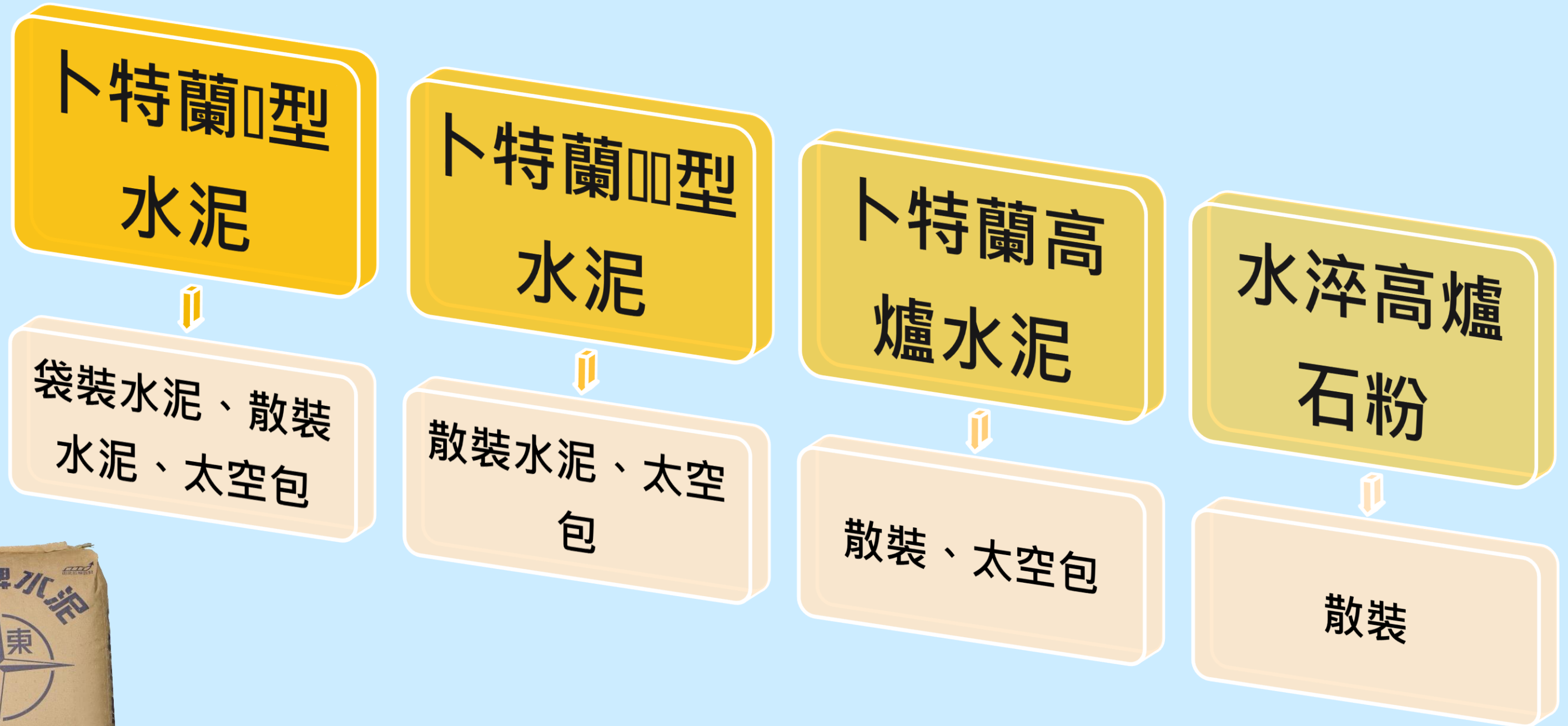
公司簡介

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：**82**人。
- 董事長：陳敏斷。
- 總經理：吳炎輝。
- 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、資源再生業。



主要產品介紹及應用 MAIN PRODUCTS AND APPLICATION



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
 - ※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。
 - ※巨積混凝土工程：水壩、橋樑、蓄水池等。
 - ※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。

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。

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**110年**興建及完銷交屋屏東市兩建案

自建及合建興建中個案

台南市東山區東安段**41戶**透天預計**112年12月**申請使用執照

高雄市燕巢區燕南段**27戶**透天預計**112年11月**申請使用執照

屏東市大連段規劃**5樓**電梯華夏共**140戶**集合住宅目前結構已至**5樓**上樑預計**113年4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128戶**集合住宅目前建照辦理變更設計中
預計**113年底**動工

屏東縣潮州鎮五福段規劃透天共**20戶**目前已取得建照申報開工預計**113年**第一季正式動工

屏東縣潮州鎮富春段規劃**5樓**電梯華夏共**144戶**集合住宅目前已取得建照預計**113年**第三季動工



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設立賣場，B區(臨成功路側)規劃**12**間兩樓層大型店面與平面停車場，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。

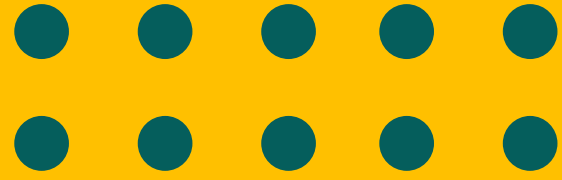
循環經濟事業概況

CIRCULAR ECONOMY BUSINESS OVERVIEW

108年成立東南高良資源再生股份有限公司，高雄廠房兩座預拌混凝土設備已經竣工，並投入生產，高雄廠於**112**年第三季累計銷貨預拌混凝土**75,768**立方米。由於高雄地區營建工程需求增加，未來預拌混凝土銷售量將逐年提高。

預計斥資逾**5**億元在高雄大發工業區新建大發廠，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，達到資源有效循環再利用。

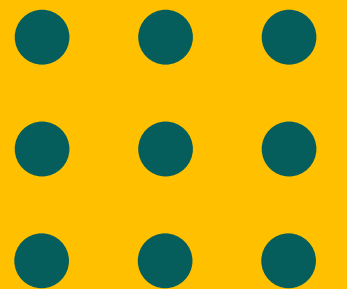
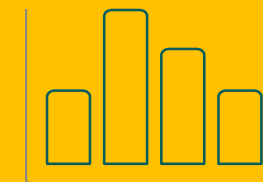
大發廠環評大會已通過，並取得高雄市政府核發之設置許可證，目前正在進行廠房設備建造、試運轉、操作許可等程序，預計**113**年第**2**季完成建廠及設備導入後申請試車，於**113**年第**4**季取得操作許可證後稼動投產。



產業概況



INDUSTRY HIGHLIGHTS



預拌混凝土市場

READY MIXED CONCRETE MARKET

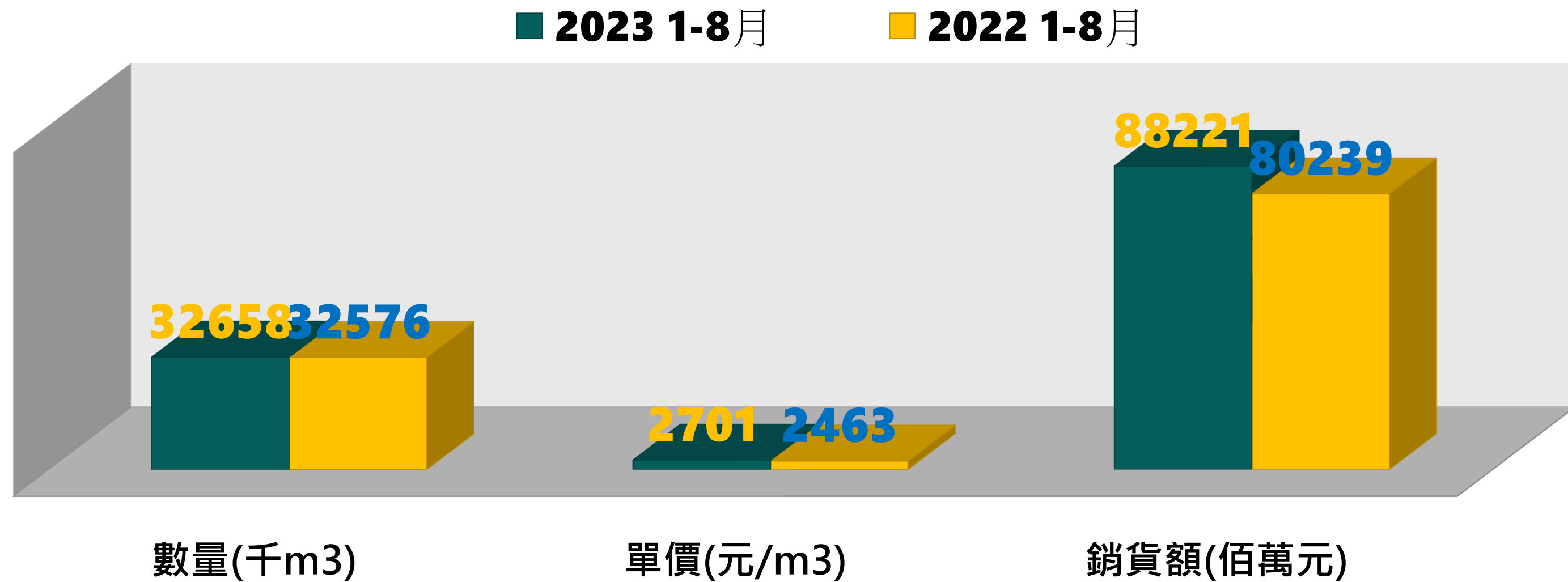
產業概況

- 高雄市社會住宅興建
- 橋頭科學園區區段徵收公共工程
- 台積電建廠工程
- 仁武產業園區開發
- 捷運小港-林園線興建
- 捷運黃線 **YC01**、**YC02**、**YC03** 標土建及設施機電統包工程興建、發包案
- 左營軍港碼頭、隧道及船塢工程建造案
- 民間建築、前瞻建設計劃及公共工程推行，**IT**及半導體廠房興建等.....

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：2023年1-8月與2022年1-8月比較



來源：經濟部統計處

數量年增率% +82千m³

+0.25%

價格年增率% +238元/m³

+9.95%

房屋市場 HOUSING MARKET

台閩地區核發建築物建造執照統計：2023年1-8月與2022年1-8月比較

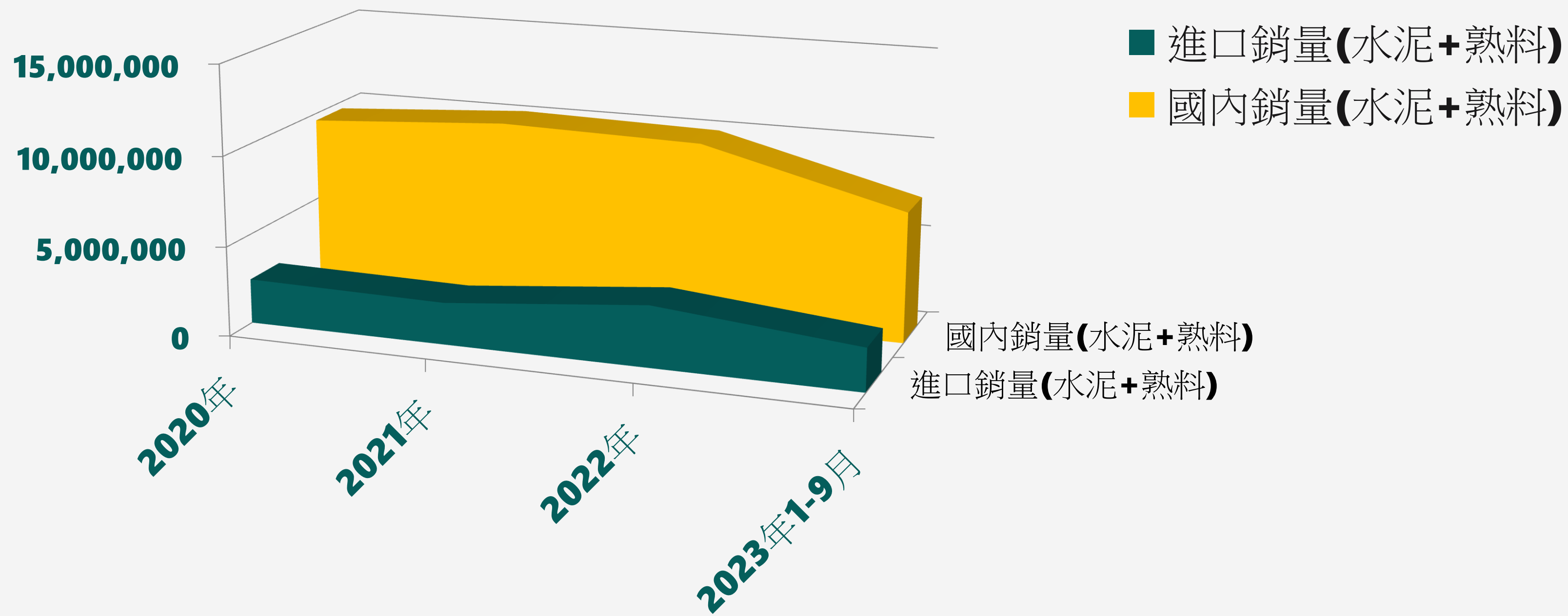
單位：平方公尺

		2023年1-8月	2022年1-8月	增減率(%)
北	部	11,555,488	13,146,188	-12.10%
中	部	7,270,643	8,404,401	-13.49%
南	部	5,046,112	6,447,275	-21.73%
東	部	333,804	425,937	-21.63%
其	他	398,371	1,440,475	-72.34%
合	計	24,604,418	29,864,276	-17.61%

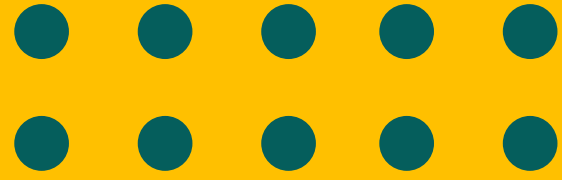
來源：內政部營建署

水泥市場 CEMENT INDUSTRY

單位：公噸



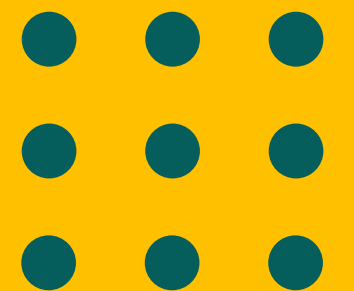
◎ **2023**年進口業者挾持低價成本優勢大量進口，市佔率已達**24%**嚴重侵蝕國內水泥市場。



營運概況



OPERATING HIGHLIGHTS



前三季生產銷售分析

Q3 PRODUCTION AND SALES ANALYSIS

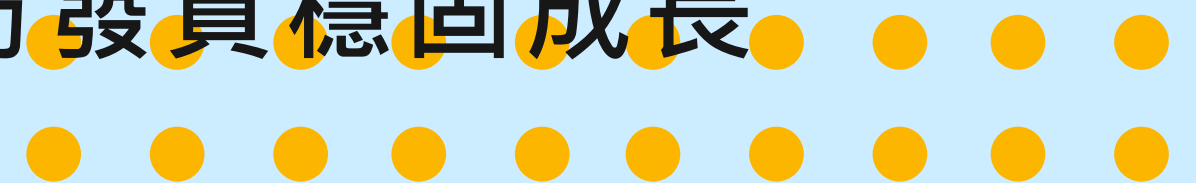
	生產		銷售	
類別	水泥	爐石粉	水泥	爐石粉
2023年Q3	337,945	139,550	410,829	129,111
2022年Q3	310,843	88,876	345,089	101,342
增減率	8.72%	57.02%	19.05%	27.40%

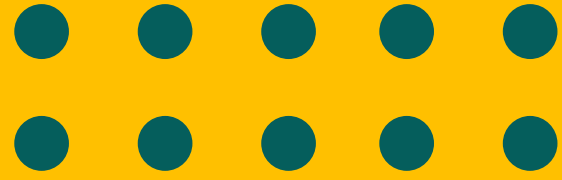
◎銷售範圍：以南部地區高屏南為主要市場，擴及離島、中部地區

南部市場分析

SOUTHERN REGION MARKET ANALYSIS

高、屏、南地區社會住宅興建
楠梓園區台積電建廠工程
仁武產業園區開發
橋頭科學園區區段徵收公共工程
捷運小港—林園線興建案
捷運黃線 **YC01**、**YC02**、**YC03** 標土建
及設施機電統包工程興建、發包案
左營軍港碼頭、隧道及船塢興建工程案
屏東義大醫院建造案...等工程持續進行中
有助於水泥、爐石粉發貨穩固成長

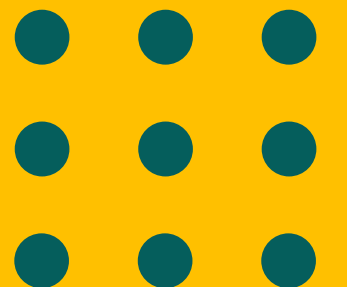




財務概況



FINANCIAL HIGHLIGHTS



●●●●● 經營結果 合併損益

單位：新台幣千元

	2023年Q3	2022年	2021年	2020年
營業收入	1,641,523	1,794,015	1,846,785	1,590,986
營業毛利	114,381	121,279	134,568	67,372
營業淨利	4,172	(31,499)	12,054	(30,573)
本期淨利	140,903	108,124	133,811	16,949

●●●●● 經營結果 合併資產負債表

單位：新台幣千元

	2023年Q3	%	2022年	%	2021年	%	2020年	%
現金及約當現金	215,718	1.9%	296,374	2.5%	419,504	3.8%	176,743	1.8%
應收票據及帳款	465,409	4.1%	374,887	3.1%	341,504	3.1%	415,858	4.2%
存貨	1,114,798	9.7%	1,016,152	8.5%	841,074	7.7%	884,310	9.0%
流動資產	2,300,255	20.1%	2,486,102	20.7%	2,053,373	18.7%	1,963,779	19.9%
總資產	11,462,656	100.0%	11,989,689	100.0%	10,958,500	100.0%	9,865,320	100.0%
短期借款	870,000	7.6%	1,530,000	12.8%	1,240,000	11.3%	235,000	2.4%
應付帳款	151,225	1.3%	250,786	2.1%	194,523	1.8%	223,854	2.3%
流動負債	1,446,110	12.6%	2,381,025	19.8%	1,683,431	15.4%	723,920	7.3%
非流動負債	1,032,355	9.0%	881,996	7.4%	564,360	5.1%	592,681	6.0%
總股東權益	8,984,191	78.4%	8,726,668	72.8%	8,710,709	79.5%	8,548,719	86.7%

●●●●● 經營結果 合併綜合損益表

單位：新台幣千元

	2023年Q3	2022年Q3	年成長(衰退)率
營業收入	1,641,523	1,231,013	33.35%
營業成本	1,527,142	1,132,325	34.87%
營業毛利	114,381	98,688	15.90%
營業費用	110,209	107,588	2.44%
營業淨利	4,172	(8,900)	146.88%
其他收入/支出	173,662	28,382	511.87%
稅前淨利	177,834	19,482	812.81%
所得稅費用	(36,931)	(3,589)	(929.01%)
本期淨利	140,903	15,893	786.57%
本期其他綜合損益	173,609	(76,532)	326.84%
本期綜合損益總額	314,512	(60,639)	618.66%
每股盈餘	0.28	0.07	300.0%
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	2023年Q3	比率	2022年Q3	比率	成長率
水泥	1,161,963	70.78%	944,709	76.74%	23.00%
爐石粉	173,195	10.55%	121,239	9.85%	42.85%
租賃	114,530	6.98%	46,097	3.75%	148.45%
預拌混凝土	188,227	11.47%	118,968	9.66%	58.22%
其他	3,608	0.22%	-	-	100.00%
合計	1,641,523	100.0%	1,231,013	100.0%	33.35%

●●●●● 經營結果 前三季部門別合併營業毛利

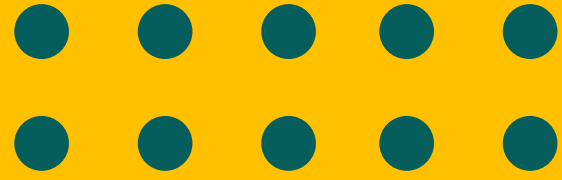
單位：新台幣千元

部門	2023年Q3	2022年Q3	差異數
水泥	6,915	66,300	(59,385)
爐石粉	32,865	2,033	30,832
租賃	67,128	16,030	51,098
營建	-	-	-
混凝土	19,811	14,325	5,486
其他	(12,338)	-	(12,338)
合計	114,381	98,688	15,693

●●●●● 經營結果 最近年度合併財務分析

單位：新台幣千元

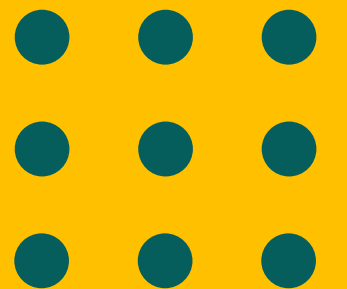
	2022年	2021年	2020年
負債佔資產比率(%)	27.22	20.51	13.35
流動比率(%)	104.41	121.98	271.27
資產報酬比率(%)	1.07	1.37	0.22
權益報酬比率(%)	1.24	1.55	0.20
純益率(%)	6.03	7.25	1.07
每股盈餘(元)	0.26	0.25	0.04
每股現金股利(元)	0.1	0.2	0.1



未來展望



FUTURE PROSPECTS



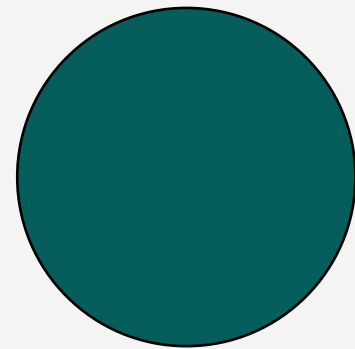
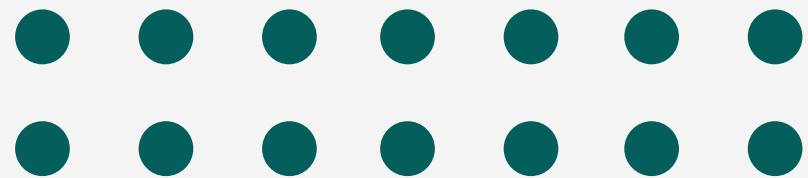
營運策略

OPERATION STRATEGY

開發通路 拓展市場

穩固市場占有率

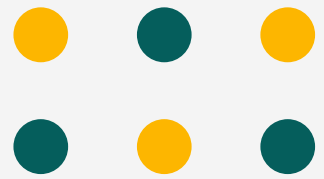
深化顧客服務以確保競爭優勢



轉型為通路商

TRANSFORMATION INTO A DISTRIBUTOR

配合高雄市政府推動北城計畫，高雄廠未來將進行都更，本公司已向臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司承租45號碼頭水泥儲槽，轉為水泥買賣，繼續銷售水泥，並在小港承租爐石研磨廠，繼續研磨爐石粉銷售。



S 優勢

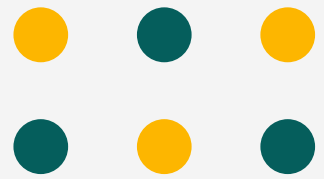
STRENGTHS

- ① 深化顧客服務，提升品質水準，確保市場優勢。
- ② 活化土地資產創造營運利基。
- ③ 集團發展橫跨水泥銷售、土地資產開發、資源再生利用及預拌混凝土、建設公司等四大主軸，分散營運壓力，資源垂直整合。
- ④ 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。
- ⑤ 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。

W 劣勢

WEAKNESSES

- ① 全球經濟景氣復甦力道薄弱，科技園區建廠工程減少及民間建築推案趨於緩和。
- ② 營建工程因勞動力缺乏延遲工程進度。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 氣候變遷因應法規徵收碳費。



O 機會

OPPORTUNITIES

- 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 高雄「北城計畫」與「左營高鐵科技之心」都更案，將成為北高雄重點發展區域，潛藏無限商機。
- ③ 亞灣**2.0**智慧科技創新園區計畫，推動高軟二期打造多功能商辦大樓，提供產業發展，帶動就業機會，蓬勃高雄水岸廊帶。
- 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。

T 威脅

THREATS

- ① **114**年碳費徵收必將增加營運成本。
- ② 進口業者挾低價成本優勢大量進口，侵蝕國內水泥市場。
- 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。



Q & A

-
-
-
-
-
-
-
-
-

謝謝聆聽

THANKS!

