

ที่ world02-05/2565

24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง **คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- โครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในรูปแบบของที่ดินเปล่า โกดังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และให้เช่า รวมถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภคพลังงาน ที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรม
- โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของที่ดินเปล่า บ้าน วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรมเพื่อจำหน่ายและให้เช่า รวมถึงการให้บริการในการบริหารนิติบุคคลหรือที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
- ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ธุรกิจโรงพยาบาลและบริการด้านสุขภาพ จำหน่ายเครื่องมือแพทย์ (ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้)

บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ **20** เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังนี้

1. รายได้รวมมีจำนวน 1,299.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,099.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 548.54 โดยรายได้รวมแบ่งเป็น :
  - 1.1. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,241.53 ล้านบาท เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในนิคมอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 79 ของพื้นที่ในโซนอุตสาหกรรม และจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการเดอะซิตีส์หาดใหญ่ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนพบว่ารายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,044.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 529.72 เนื่องจากปีก่อนมีพื้นที่ขายในโซนอุตสาหกรรมน้อยกว่าปีนี้ค่อนข้างมากทำให้รายได้น้อยกว่าปีนี้
  - 1.2. รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำนวน 37.99 ล้านบาท มาจากบริษัทย่อยที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2564 โดยรับรู้ตามวิธี Cost-to-Cost Method ซึ่งเป็นวิธีประมาณอัตราส่วนความสำเร็จของงานจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นจนถึงปัจจุบันเทียบกับประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้น ซึ่งในปีนี้มีโปรเจกต์จำนวน 3 โครงการ จบไปแล้ว 1 โครงการ คงเหลือ 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 140 ล้านบาท

- 1.3. กำไรจากการกลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 17.51 ล้านบาท จากการที่บริษัทจัดประเภทรายการเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในไตรมาสที่ 2
- 1.4. รายได้อื่นๆ จำนวน 2.54 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยรับจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
2. ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 1,262.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,095.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 657.73 โดยค่าใช้จ่ายรวมแบ่งเป็น :
  - 2.1. ต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,037.02 ล้านบาท ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจห้องชุดโดยรับรู้ต้นทุนขายจากการปันส่วนตามพื้นที่ขาย
  - 2.2. ต้นทุนจากการก่อสร้างจำนวน 27.27 ล้านบาท รับรู้ตามต้นทุนจริงที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานที่จังหวัดเชียงใหม่ และอาคารหอพักที่จังหวัดลำปาง
  - 2.3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 133.98 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในไตรมาสที่ 2 มีค่าใช้จ่ายในการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและในไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ ได้พิจารณาสำรองค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้รับเงินคืนจากการชนะคดีความในศาลชั้นต้นได้ไม่เต็มจำนวน
  - 2.4. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 63.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นภาษีประจำปีของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม จำนวน 62.88 ล้านบาท

ส่งผลให้งบการเงินแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 37.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.37

#### **ในส่วนของฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,324.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นสินค้ำคงเหลือ จำนวน 1,243.31 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธุรกิจห้องชุดจำนวน 963.21 ล้านบาท และธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 280.10 ล้านบาท) และที่ดินอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 848.16 ล้านบาท (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจโรงพยาบาลและบริการด้านสุขภาพ) ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวน 236.87 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 177.87 ล้านบาทที่แสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ส่วนสุดท้ายคือส่วนของผู้ถือหุ้นแบ่งเป็นส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 1,888.55 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 198.87 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นสางสาว ศศิธร เกตุเผือก)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ