

IR.PIN 002/2565

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงในส่วนที่มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่						
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง		
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ	1,062.85	94.22	538.64	91.07	(524.21)	(49.32)	
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	876.11	77.66	341.56	57.75	(534.55)	(61.01)	
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	186.74	16.55	197.08	33.32	10.34	5.54	
รายได้อื่น	65.26	5.78	52.80	8.93	(12.46)	(19.09)	
รายได้รวม	1,128.11	100.00	591.44	100.00	(536.67)	(47.57)	
ต้นทุนจากการขายและบริการ	(527.75)	(46.78)	(271.17)	(45.85)	(256.58)	(48.62)	
กำไรขั้นต้น	535.10	47.43	267.47	45.22	(267.63)	(50.01)	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(164.18)	(14.55)	(151.61)	(25.63)	(12.57)	(7.66)	
ต้นทุนทางการเงิน	(10.53)	(0.93)	(11.94)	(2.02)	1.41	13.39	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21.76)	(1.93)	(12.70)	(2.15)	(9.07)	(41.66)	
กำไรสุทธิสำหรับงวด	403.89	35.80	144.03	24.35	(259.86)	(64.34)	
รายการ	หน่วย	2563		2564			
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	50.35		49.66			
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	35.80		24.35			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	บาทต่อหุ้น	0.46		0.16			

ผลประกอบการสำหรับงวดบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน 524.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.32 โดยมีสาเหตุดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 341.56 ล้านบาท ลดลง 534.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.01 จากปี 2563 เนื่องจากบริษัทมีการโอนขายที่ดินในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 78 ไร่ ซึ่งลดลงจากการโอนที่ดินในปี 2563 ที่มีการโอนขายทั้งสิ้น 204 ไร่ ลดลง 126 ไร่ หรือร้อยละ 61.76 การปรับลดลงนี้สาเหตุหลักมาจากลูกค้าไม่สามารถเดินทางระหว่างประเทศเพื่อดำเนินการรับโอนโฉนดที่ดินในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19)

รายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2564 เท่ากับ 197.08 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 10.34 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.54 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกบ้าน และรายได้ค่าน้ำประปา ค่าบริการบำบัดน้ำเสียที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามปริมาณการใช้ของลูกบ้านที่เพิ่มสูงขึ้น

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2563 และ 2564 ของบริษัทฯ เท่ากับ 535.10 ล้านบาท และ 267.47 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 50.35 และร้อยละ 49.66 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 ปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.69 จากร้อยละ 58.47 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 63.16 ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งมีราคาขายโดยเฉลี่ยต่อไร่ที่สูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ ในปี 2564 ปรับตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.02 จากร้อยละ 12.22 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 26.25 ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นและมีการควบคุมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนการเช่าและบริการให้ลดลง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับปี 2564 ลดลง 12.57 ล้านบาท จากปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 7.66 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่านายหน้าตามจำนวนที่ดินที่ขายได้ในงวดปี 2564 และในปี 2563 บริษัทฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 6.92 ล้านบาท ทำให้ค่าใช้จ่ายสูงกว่าปกติ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม พบว่า อัตราส่วนดังกล่าวในงวดปี 2563 และปี 2564 เท่ากับร้อยละ 14.55 และร้อยละ 25.63 ตามลำดับ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2563 และ 2564 ของบริษัทฯ เท่ากับ 403.89 ล้านบาท และ 144.03 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 35.80 และร้อยละ 24.35 ตามลำดับ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 144.03 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 259.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.34 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอาหารเสริมที่ลดลง เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถเดินทางระหว่างประเทศเพื่อดำเนินการรับโอนโฉนดที่ดินในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19)

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน		งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม		4,667.60	100.00	5,163.96	100.00	496.37	10.63
หนี้สินรวม		1,767.24	37.86	2,794.75	54.12	1,027.52	58.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น		2,900.36	62.14	2,369.21	45.88	(531.15)	(18.31)
รายการ	หน่วย	2563		2564			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	5.11		4.16			
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	13.93		6.08			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	9.34		3.27			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.61		1.18			

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 496.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.63 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากเงินทุน IPO และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคของโครงการบีนทอง 6

หนี้สินรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 1,027.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.14 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อปรับโครงสร้างทางการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง 531.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.31 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียน จำนวน 290.00 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน IPO และการเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุน จำนวน 841.00 ล้านบาท ขณะที่มีการลดลงของกำไรสะสมยังไม่จัดสรร จำนวน 1,638.42 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 1,783.50 ล้านบาท และกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปี จำนวน 144.03 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าตามราคาตลาดของหน่วยลงทุน PPF

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะสั้น จากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีมาเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ และการเพิ่มขึ้นเจ้าหนี้การค้า

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ สำหรับ ปี 2564 ลดลงจากงวดปี 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ ปี 2564 เทียบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้ปี 2563 ในขณะที่สินทรัพย์ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของกำไรสุทธิ ปี 2564 เทียบกับกำไรสุทธิ สำหรับปี 2563 เป็นผลจากการที่มีรายได้ลดลงและมีอัตรากำไรสุทธิลดลง

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการประกาศจ่ายเงินปันผล ในช่วงเดือนมีนาคม 2564 และเดือนสิงหาคม 2564

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพีระ ปัทมวรกุลชัย)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร