

**บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)**

**คำอธิบายและการวิเคราะห์  
ของฝ่ายจัดการ  
ไตรมาส 1 ปี 2565**



สรุปผลการดำเนินงาน	Q1/64	Q4/64	Q1/65	เปลี่ยนแปลง +/-	
				%YoY	%QoQ
หน่วย: ล้านบาท					
รายได้จากการดำเนินงาน	145.2	139.2	365.6	151.8%	162.6%
กำไรขั้นต้น	70.4	78.0	197.2	180.1%	152.8%
EBITDA	49.2	126.0	182.5	270.9%	44.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท	42.0	41.3	138.1	228.8%	234.4%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	48.5%	56.0%	53.9%	5.4%	(2.1%)
อัตรากำไร EBITDA (%)	31.6%	78.1%	48.2%	16.6%	(29.9%)
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	27.0%	25.6%	36.5%	9.5%	10.9%

## สรุปผลประกอบการสำคัญในไตรมาสที่ 1 ปี 2565



### รายได้

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 365.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 220.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 151.8 จากไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินของลูกค้านำเข้าประเทศเพิ่มขึ้น โดยได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในประเทศ



### กำไรขั้นต้น

- กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 197.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.1 จากไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายระบบประปาและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 53.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 48.5 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการเติบโตของสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น



### EBITDA และ EBITDA MARGIN

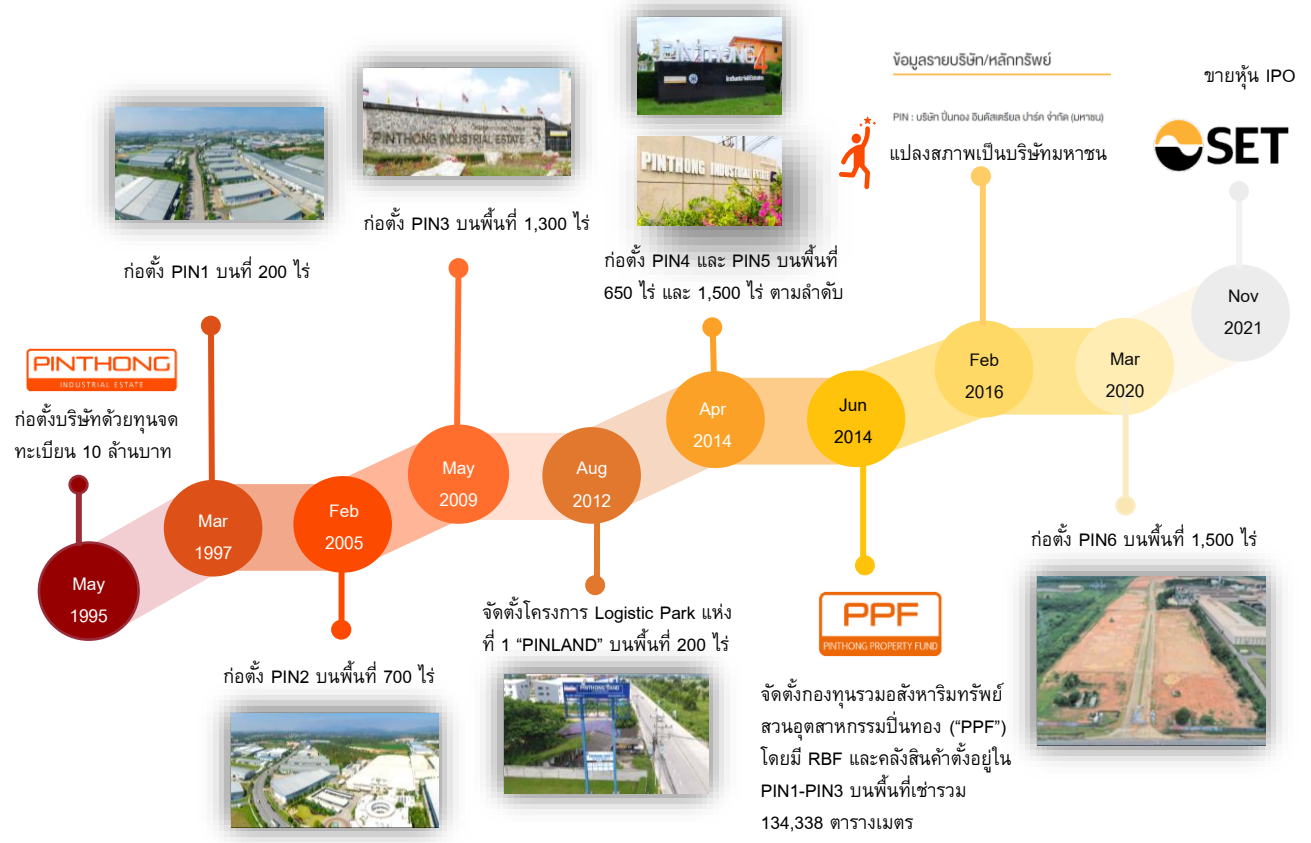
- EBITDA ของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 และในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 มีมูลค่า 182.5 ล้านบาท และ 49.2 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้น 133.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 270.9 สอดคล้องกับกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ
- EBITDA margin ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ที่ร้อยละ 48.2 ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2564



### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

- กำไรสุทธิของบริษัทฯ ในไตรมาส 1 ปี 2565 มีมูลค่า 138.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 228.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดิน ประกอบกับความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่ร้อยละ 36.5 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.0 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ประวัติความเป็นมาและเหตุการณ์สำคัญของบริษัทที่ผ่านมา



มุมมองต่อปี 2565

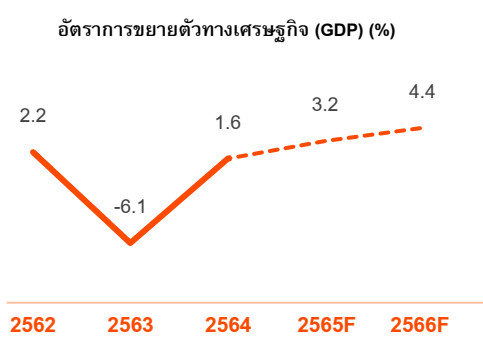


**1.การพัฒนาโครงการ Logistics Park** บนพื้นที่ 290 ไร่ ติดกับทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 และใกล้ท่าเรือแหลมฉบังเพียง 10 กิโลเมตร โดยมีแผนจะพัฒนาเป็นพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) มีโรงงาน และ คลังสินค้าเพื่อเช่า จำนวน 200,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการสร้าง recurring income ให้แก่บริษัท โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างออกแบบผังโครงการ และ คาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการภายในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้



**2.การพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์** เพื่อเพิ่มเสถียรภาพและความมั่นคงในการใช้ไฟฟ้าให้กับลูกค้าในนิคม นอกจากนี้ยังเป็นการสร้าง recurring income ให้แก่บริษัท โดยในไตรมาส 2 บริษัทฯ เริ่มดำเนินการก่อสร้างบริษัทย่อยสำหรับพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าโครงการจะสามารถรับรู้รายได้ภายในสิ้นปีนี้

มุมมองต่อเศรษฐกิจประเทศไทยปี 2565



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาดว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2565 และ 2566 จะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับ จากการขยายตัวของภาคการส่งออก และจากการผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลับมาฟื้นตัว รวมถึงการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งนิคมฯ ปิ่นทองก็เป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการต่างประเทศ เนื่องจากอยู่ในประเทศที่มีความได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ในการเป็นฐานการผลิตของภูมิภาคอาเซียน รวมถึงเป็นศูนย์กลางการค้าของภูมิภาค นอกจากนี้นิคมฯ ปิ่นทองยังมีทำเลที่ใกล้ท่าเรือแหลมฉบังที่เป็นท่าเรือหลักในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ อีกทั้งการสนับสนุนจากโครงการ EEC ของรัฐบาลที่จะช่วยกระตุ้นการเติบโตของนิคมฯ ในภาคตะวันออก ด้วยสาเหตุนี้ นิคมฯ ปิ่นทองจึงมีแนวโน้มที่จะเติบโตมากขึ้น



## ผลการดำเนินงานของบริษัท ไตรมาสที่ 1 ปี 2565

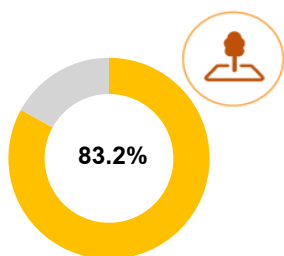
	Q1/64	Q4/64	Q1/65	เปลี่ยนแปลง +/-	
				%YoY	%QoQ
หน่วย: ล้านบาท					
รายได้จากการดำเนินงาน	145.2	139.2	365.6	151.8%	162.6%
ต้นทุนขายและบริการ	(74.8)	(61.2)	(168.4)	125.1%	175.2%
กำไรขั้นต้น	70.4	78.0	197.2	180.1%	152.8%
รายได้อื่น	10.3	22.3	12.9	25.2%	(42.2%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(6.1)	(3.6)	(6.0)	(1.6%)	66.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(31.7)	(34.6)	(37.2)	17.4%	7.5%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.1)	(11.5)	(26.0)	25,900.0%	126.1%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.8	50.5	140.9	229.2%	179.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.8)	(9.2)	(2.8)	250.0%	(69.6%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	42.0	41.3	138.1	228.8%	234.4%

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

## การวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนของบริษัท

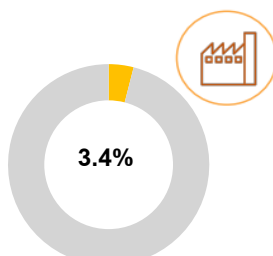
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชย์กรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทแบ่งธุรกิจออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

## โครงสร้างรายได้ ในไตรมาส 1 ปี 2565



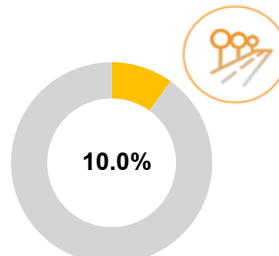
### การขายที่ดินในพื้นที่ นิคมอุตสาหกรรม

- ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการทั้งหมดจำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรม 6 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถึง 6 และ โครงการ Logistic Park ได้แก่ ปิ่นทองแลนด์



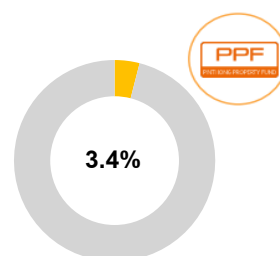
### การให้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า

- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยโรงงานมีขนาด 1,000 - 3,000 ตารางเมตร สำหรับโรงงานสำเร็จรูป และขนาด 6,000 - 10,000 ตารางเมตร สำหรับคลังสินค้าสำเร็จรูป
- บริการสร้างตามความต้องการ



### การให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค

- ให้บริการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การซ่อมถนน ซ่อมไฟฟ้า เป็นต้น
- ให้บริการบำบัดน้ำเสีย
- การขายน้ำประปา
- ให้บริการกระแสไฟฟ้า
- ให้บริการน้ำดิบ



### ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม

- บริษัททำหน้าที่เป็น Project manager โดยดูแลทรัพย์สินของลูกค้าให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้เช่า รวมถึงดูแลด้านบัญชี โดยคิดรายได้เป็นค่าบริการในการจัดการ

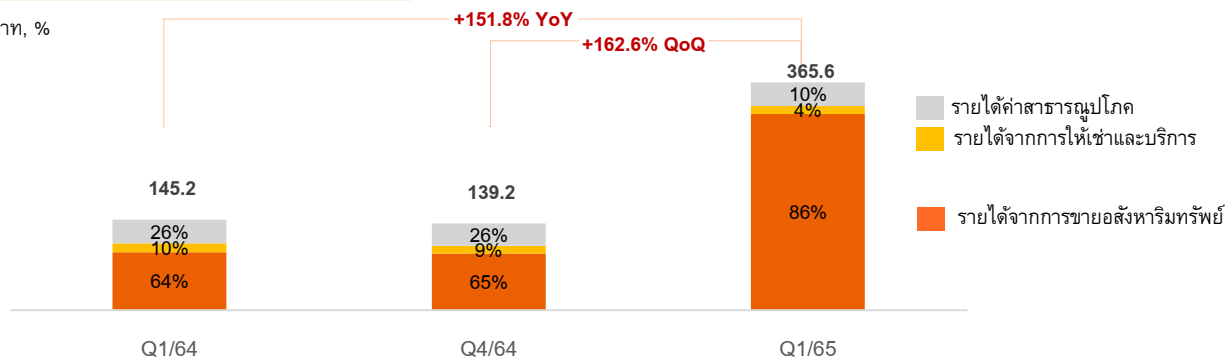
## โครงสร้างรายได้

หน่วย: ล้านบาท	Q1/64	Q4/64	Q1/65	เปลี่ยนแปลง +/-	
				%YoY	%QoQ
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	92.9	90.8	314.9	238.9%	246.8%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14.3	12.4	12.7	(11.2%)	2.4%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	38.0	36.0	38.0	0.1%	5.6%
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงาน</b>	<b>145.2</b>	<b>139.2</b>	<b>365.6</b>	<b>151.8%</b>	<b>162.6%</b>
รายได้อื่น	10.3	22.3	12.9	25.2%	(42.2%)
<b>รวมรายได้</b>	<b>155.5</b>	<b>161.5</b>	<b>378.5</b>	<b>143.3%</b>	<b>134.4%</b>

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท, %



## สรุปรายละเอียดที่ดินของบริษัท

สรุปรายละเอียดที่ดินของบริษัท	ชื่อโครงการ	จำนวนไร่ (ไร่-งาน-วา)	รายได้เฉลี่ยต่อไร่ (ล้านบาท)
ขายที่ดินในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2565	บឹងทอง 4 และ บឹងทอง 5	73-3-40.20	4.26
ที่ดินคงเหลือ	บឹងทอง 3 - บឹងทอง 6	1,603	-

## YoY

## Q1/2565 vs Q1/2564

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 365.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 220.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 151.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 314.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 222.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 238.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สาเหตุจากปริมาณการโอนที่ดินจากลูกค้าต่างประเทศเพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศของรัฐบาล โดยในไตรมาส 1 ปี 2564 มียอดขายจำนวน 21 ไร่ และในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 74 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 53 ไร่
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 12.7 ล้านบาท ลดลง 1.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สาเหตุจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อไปใช้โรงงานที่ซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบឹងทอง เนื่องจากโรงงานสร้างเสร็จแล้ว
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 38 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564

## QoQ

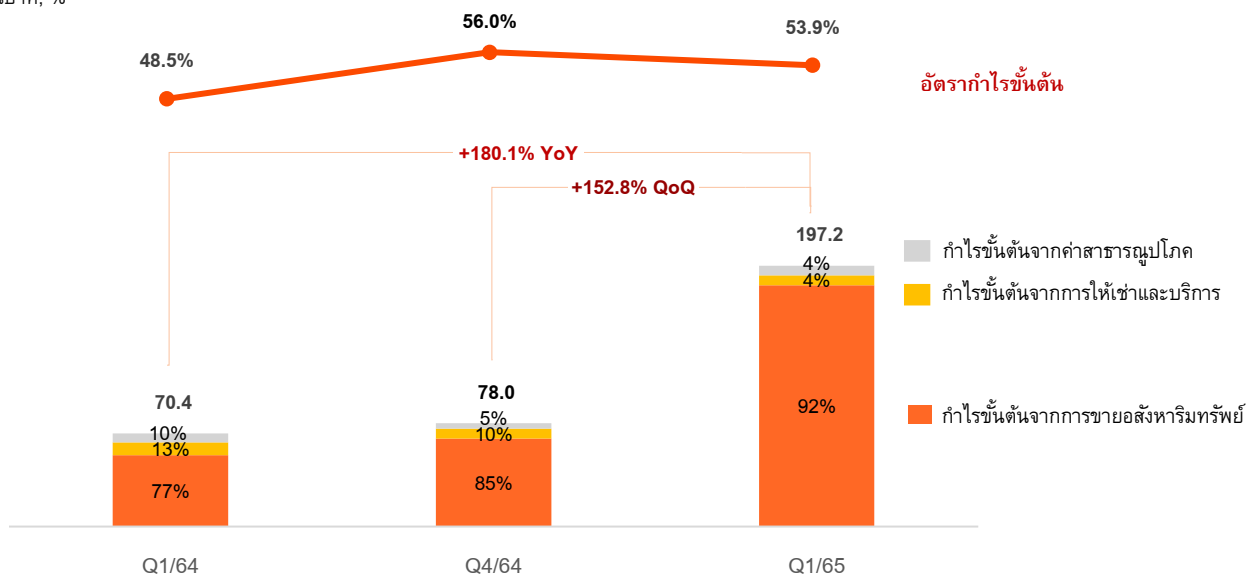
## Q1/2565 vs Q4/2564

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงาน 365.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 162.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 314.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 246.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากปริมาณการโอนที่ดินจากลูกค้าต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 4 ปี 2564 มียอดขายจำนวน 19 ไร่ และในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 74 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 55 ไร่
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 12.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของสัญญาเช่าจากลูกค้ารายใหม่
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปาและค่าน้ำบำบัดน้ำเสีย

## 2. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

หน่วย: ล้านบาท, %



### YoY Q1/2565 vs Q1/2564

#### กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 197.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 182.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 237.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 7.5 ล้านบาท ลดลง 1.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สอดคล้องกับยอดขายที่ลดลงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่า
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 7.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2564 สาเหตุจากค่าใช้จ่ายระบบประปาและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคลดลง เนื่องจากการไม่มีการซ่อมแซมระบบ

#### อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 53.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 48.5 ในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพมากขึ้น

### QoQ Q1/2565 vs Q4/2564

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 197.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 152.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

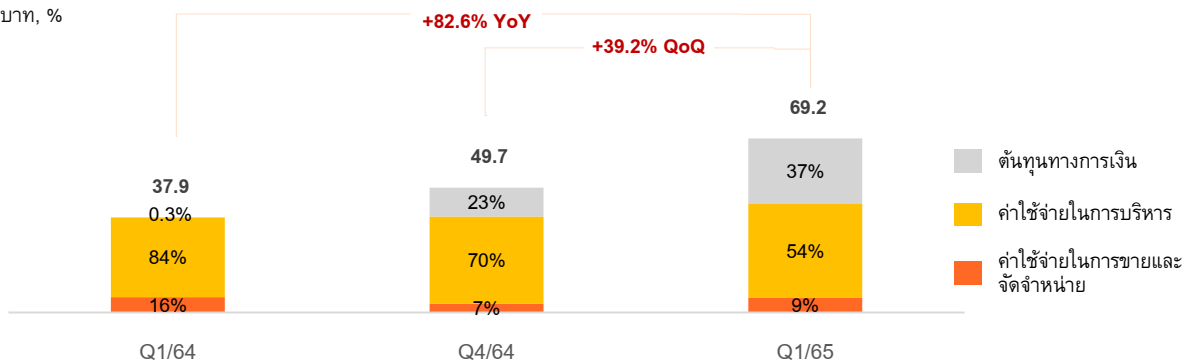
- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 182.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 175.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายที่มีปริมาณการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 7.5 ล้านบาท ลดลง 0.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่เพิ่มขึ้นจากการประกาศยกเลิกการปรับลดค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนจากภาครัฐบาล
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 7.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2564 สาเหตุจากค่าใช้จ่ายระบบประปาและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคลดลง

#### อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 53.9 ลดลงจากร้อยละ 56.0 ในไตรมาส 4 ปี 2564 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในสัดส่วนที่มากกว่ารายได้จากการขาย

### 3. ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

หน่วย: ล้านบาท, %



สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวม (%)

	Q1/64	Q4/64	Q1/65
ค่าใช้จ่ยในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้รวม	3.9%	2.2%	1.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม	20.4%	21.4%	9.8%
ต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม	0.1%	7.1%	6.9%

YoY

Q1/2565 vs Q1/2564

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 6 ล้านบาท ลดลง 0.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากค่านายหน้าในการขายที่ดินลดลง เนื่องจากพนักงานของบริษัท สามารถปิดสัญญาการซื้อขายกับลูกค้าได้เอง
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 1.6 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 3.9 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากสัดส่วนรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ประกอบการลดลงของค่านายหน้าขายที่ดิน

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 37.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมภาษีอื่น และค่ากำกับค่าบริการ (กนอ.) ที่ไม่ได้รับส่วนลดจากสถานการณ์โควิด-19
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 9.8 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 20.4 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายในสัดส่วนที่มากกว่าค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### ต้นทุนทางการเงิน

- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 26.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 25,900.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทจึงหยุดการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าต้นทุนการพัฒนาส่งเสริมทรัพย์ และรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายของที่ดิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 6.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.1 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายในสัดส่วนที่น้อยกว่าต้นทุนทางการเงิน

QoQ

Q1/2565 vs Q4/2564

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายพนักงานขาย
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 1.6 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาส 4 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในสัดส่วนที่มากกว่าค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย

#### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

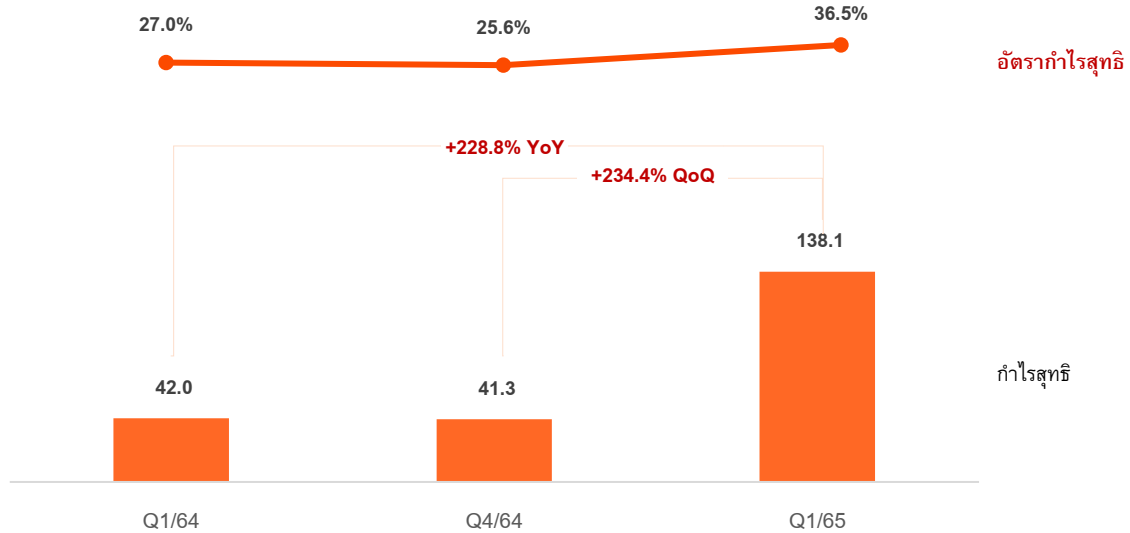
- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 37.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของค่าจัดการระบบสิ่งแวดล้อม และค่าใช้จ่ายค่ากำกับค่าบริการ (กนอ.) ที่ไม่ได้รับส่วนลดจากโควิด-19 แล้ว
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 9.8 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 21.4 ในไตรมาส 4 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในสัดส่วนที่มากกว่าค่าใช้จ่ายในการบริหาร

#### ต้นทุนทางการเงิน

- ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 126.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีสาเหตุจากการรับรู้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายของที่ดินที่ขายได้ในไตรมาส 4 ปี 2564
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 6.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 7.1 ในไตรมาส 4 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน

## 4. กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

หน่วย: ล้านบาท, %



## YoY Q1/2565 vs Q1/2564

**กำไรสุทธิ**

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 138.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 228.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดิน ประกอบกับความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัทที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

**อัตรากำไรสุทธิ**

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 36.5 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 27.0 ในไตรมาส 1 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

## QoQ Q1/2565 vs Q4/2564

**กำไรสุทธิ**

ในไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 138.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 234.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

**อัตรากำไรสุทธิ**

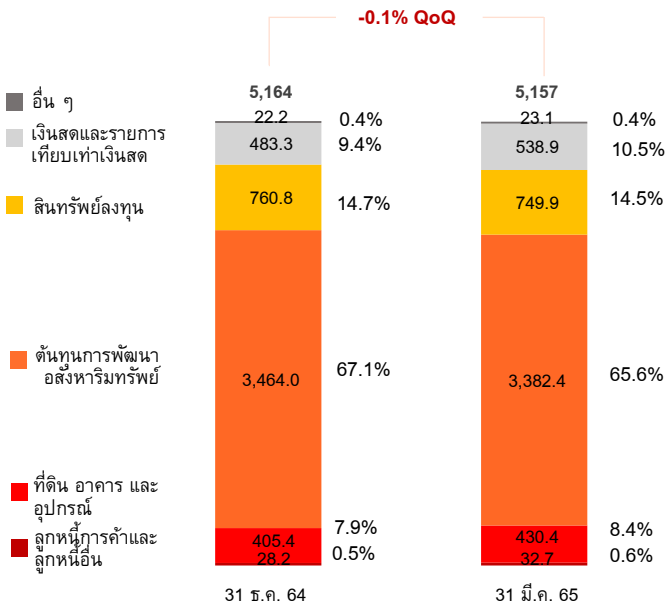
อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 36.5 ในไตรมาส 1 ปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.6 ในไตรมาส 4 ปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์



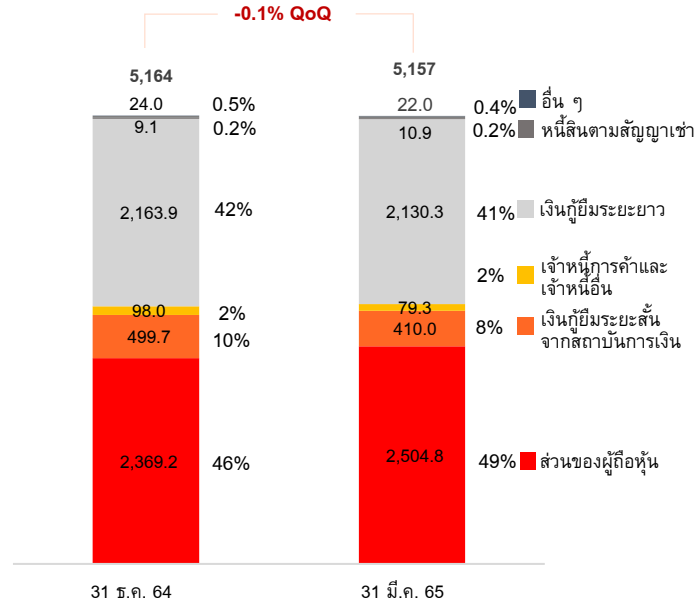
รายงานแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 5,157 ล้านบาท ลดลง 6.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น: เพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ลดลง 81.6 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการที่ดินคงเหลือสำหรับการพัฒนาลดลง
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด: เพิ่มขึ้น 55.6 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ในการขายที่ดิน



หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่า 2,652.6 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 142.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน: ลดลง 89.7 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น: ลดลง 18.7 ล้านบาท สาเหตุจากการจ่ายชำระหนี้ตามการค้าเงินงาปกติ
- หนี้สินตามสัญญาเช่า: เพิ่มขึ้น 1.8 ล้านบาท เนื่องจากมีสัญญาเช่าฉบับใหม่



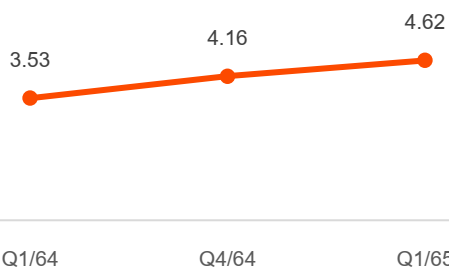
ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 2,504.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นและการลดลงจากการปรับมูลค่าตามราคาตลาดของหน่วยลงทุน PPF ในไตรมาส 1 ปี 2565

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

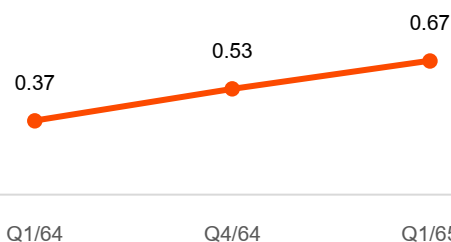
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: เท่า



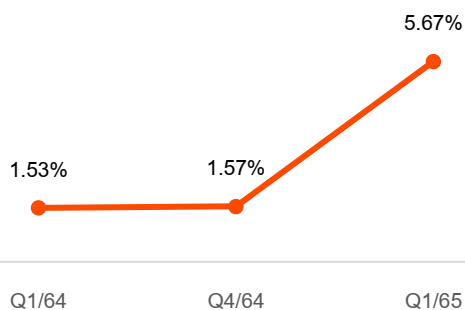
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว

หน่วย: เท่า



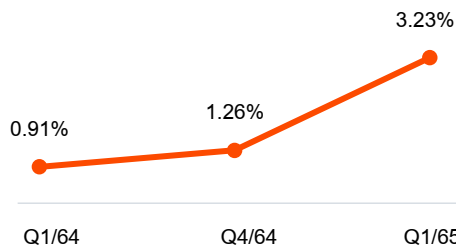
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

หน่วย: %



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

หน่วย: %



อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

หน่วย: เท่า

