



ที่ ยว. 010/2566
ทะเบียนเลขที่ 0107537001030

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำเนาเรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีความผันผวนตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 ประกอบกับ

ปัจจัยกดดันภาคธุรกิจหลายด้านประกอบด้วย

- การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อแก้ปัญหาเงินเฟ้อของธนาคารกลางทั่วโลก รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย
- การเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตอย่างมีนัยสำคัญจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน
- กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว
- ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของลูกค้า ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ดี ภายใต้ปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น กลุ่มบริษัทได้ดำเนินธุรกิจตามกรอบการจัดการด้านความยั่งยืนด้วยการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างความสมดุลของโครงสร้างการลงทุน เพิ่มรายได้ที่มีความสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากธุรกิจด้านพลังงานและโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในธุรกิจผู้เช่าเชิงพาณิชย์ที่มีแนวโน้มเติบโตในอนาคต นอกจากนี้ยังมุ่งให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุมต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ตามงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

รายการ	ปี 2566 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ปี 2565 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)
รายได้หลัก	4,413.9	1,139.9
ธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วม (11 วัน สำหรับปี 2565)	2,777.4	251.5
ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์	981.0	183.4
ธุรกิจตู้แช่แข็งพาณิชย์	210.3	226.4
ธุรกิจส่งกระแสไฟฟ้า	360.6	401.7
ธุรกิจอื่น	84.6	76.9
รายได้อื่น	264.6	23.5
รายได้รวม	4,678.5	1,163.4
ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า	(3,833.5)	(966.1)
กำไรขั้นต้น	580.4	173.8
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(298.3)	(168.4)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(96.8)	(25.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(201.5)	(142.7)
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย	-	(74.4)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (EBIT)	546.7	(45.5)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	282.2	65.8
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	828.9	20.3
ต้นทุนทางการเงิน	(224.2)	(36.4)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12.0	9.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15.2)	(1.8)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (NP)	319.3	(73.8)
ส่วนของบริษัทใหญ่	195.8	(70.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	123.5	(3.3)
ปรับปรุงกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติโดย		
หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(288.6)	-
บวก ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า-สุทธิ (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	52.1	6.6
บวก ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย (เกิดขึ้นครั้งเดียว)	-	74.4
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized EBIT)	310.2	35.5
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized NP)	82.8	7.2

รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4,413.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,274.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 287 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- รายได้จากธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมเพิ่มขึ้น 2,525.9 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก ในปีก่อนรับรู้รายได้เพียง 11 วัน เท่านั้น
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 797.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 435 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างต่อเนื่องของโครงการอนิล สาทร 12 ที่เริ่มโอนในเดือนมีนาคม 2565 และโครงการเดนิม จตุจักร ในเดือนพฤษภาคม 2565

ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า (“ต้นทุนหลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 3,833.5 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ 3,146.0 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 683.0 ล้านบาท ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 4.1 ล้านบาท และต้นทุนค่าการจัดการ 0.4 ล้านบาท โดยต้นทุนหลักเพิ่มขึ้น 2,867.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 297 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 2,331.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 286 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนของธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วม ซึ่งสอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9 เปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 8
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 535.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 363 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการรับรู้ต้นทุนขายห้องชุด โครงการอนิล สาทร 12 และ โครงการเดนิม จตุจักร ซึ่งทั้ง 2 โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง ส่งผลให้มีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 30 เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 20

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 298.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 129.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 71.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 277 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 58.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากค่าใช้จ่ายของธุรกิจใหม่ทั้ง 2 บริษัทเป็นหลัก ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำนักงาน รวมทั้งขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยนจากสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เป็นต้น ซึ่งสำหรับงวด 3 เดือนของปีก่อนบริษัทฯ รับรู้ค่าใช้จ่ายของธุรกิจคู่แข่งเชิงพาณิชย์เพียง 2 เดือนและยังไม่มีค่าใช้จ่ายของธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วม

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 828.9 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 20.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 808.6 ล้านบาท) ซึ่งรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 288.6 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 546.7 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งขาดทุนจากการดำเนินงานตามงบการเงินจำนวน 45.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 592.2 ล้านบาท) ซึ่งหากไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 288.6 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 52.1 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ 310.2 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 35.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 274.8 ล้านบาท)

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 224.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 187.8 ล้านบาท มาจากธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมที่เราเข้าลงทุนใหม่เป็นหลัก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างเงินกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินดังกล่าว

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 319.3 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 73.8 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 393.1 ล้านบาท) มาจากกำไรของ 3 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ธุรกิจผู้เช่าเชิงพาณิชย์ ธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนร่วมและธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 82.8 ล้านบาท (เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 7.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 75.6 ล้านบาท) โดยมีกำไรส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 195.8 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งขาดทุนสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 70.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 266.3 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)
สินทรัพย์หมุนเวียน	16,990.0	17,438.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22,284.2	22,413.6
รวมสินทรัพย์	39,274.2	39,852.4
หนี้สินหมุนเวียน	11,174.9	11,133.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน	14,224.0	15,166.2
รวมหนี้สิน	25,398.9	26,299.8
ส่วนของบริษัทใหญ่	10,928.2	10,731.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,947.1	2,821.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,875.3	13,552.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	39,274.2	39,852.4

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 39,274.2 ล้านบาท ปรับลดลง 578.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 16,990.0 ล้านบาท ปรับลดลง 448.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 22,284.2 ล้านบาท ปรับลดลง 129.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการตัดค่าเสื่อมราคาของ อาคารและอุปกรณ์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 25,398.9 ล้านบาท ปรับลดลง 900.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 11,174.9 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 41.3 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิตกกับการลดลงของเจ้าหนี้การค้า
- หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,224.0 ล้านบาท ปรับลดลง 942.2 ล้านบาท มาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 13,875.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 322.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จากผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.83 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.94 เท่า และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.47 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.56 เท่า

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง
- การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางทั่วโลก
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองโลก
- ราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน
- ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงินการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value) ที่จะสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกำพล ปุญญโสณี)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)