



ที่ ขว. 022/2566
ทะเบียนเลขที่ 0107537001030

วันที่ 8 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงบการเงินงวด 3 เดือน และ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำเนาเรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีความผันผวนตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 ต่อเนื่องมาถึงครึ่งปีแรกของปี 2566 ประกอบกับปัจจัยกดดันภาคธุรกิจหลายด้านประกอบด้วย

- การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อแก้ปัญหาเงินเฟ้อของธนาคารกลางทั่วโลก รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย
- การเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตอย่างมีนัยสำคัญจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน
- กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว
- ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของลูกค้า ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ดี ภายใต้ปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น กลุ่มบริษัทได้ดำเนินธุรกิจตามกรอบการจัดการด้านความยั่งยืนด้วยการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างความสมดุลของโครงสร้างการลงทุน เพิ่มรายได้ที่มีความสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากธุรกิจด้านพลังงานและโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในธุรกิจคู่แข่งเชิงพาณิชย์ที่มีแนวโน้มเติบโตในอนาคต นอกจากนี้ยังมุ่งให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุมต่อเนื่องจากปีก่อน

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) หรือ “STI” ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นบริษัทร่วมของ บริษัทฯ ส่งผลให้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย และเริ่มนำงบการเงินของ STI มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

รายการ	ปี 2566 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่)
		ปี 2565 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)
รายได้หลัก	4,093.7	3,627.6
ธุรกิจการลงทุน	3,233.1	2,512.9
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง	522.0	683.2
ธุรกิจด้านอุตสาหกรรม	338.6	431.5
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	642.1	-
รายได้อื่น	51.2	69.6
รายได้รวม	4,787.0	3,697.2
ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า	(3,554.9)	(3,282.9)
กำไรขั้นต้น	538.8	344.7
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(323.4)	(226.3)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(51.8)	(85.1)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(271.6)	(141.2)
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	908.7	188.0
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	284.3	272.1
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	1,193.0	460.1
ต้นทุนทางการเงิน	(216.9)	(203.8)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3.1	5.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(101.6)	(0.7)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิตามงบการเงินรวม	593.3	(11.0)
ส่วนของบริษัทใหญ่	510.3	29.6
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	83.0	(40.6)
ปรับปรุงกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติโดย		
หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(46.2)	(12.7)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	(642.1)	-
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	128.4	-
บวก ค่าตัดจำหน่ายสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า-สุทธิ (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	54.3	54.3
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized EBIT)	274.7	229.6
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized NP)	87.7	30.6

รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 4,093.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 466.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- รายได้จากธุรกิจพลังงานเพิ่มขึ้น 519.5 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับราคาค่าก๊าซเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- รายได้จากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างและที่ปรึกษาการลงทุนจากการเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรก ระยะเวลา 2 เดือน (กุมภาพันธ์ - มีนาคม)
- รายได้จากธุรกิจผู้เช่าเชิงพาณิชย์ปรับลดลง 86.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 32 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากผลกระทบอย่างต่อเนื่องของสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลให้ลูกค้าชะลอการลงทุนเปิดร้านใหม่ลดลง
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 215.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลง โดยเฉพาะโครงการอนิล สาทร 12 ที่เริ่มโอนตั้งแต่เดือนมีนาคมปีก่อน

ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า (“ต้นทุนหลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 3,554.9 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ 3,260.1 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 290.2 ล้านบาท ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 4.2 ล้านบาท และต้นทุนค่าการจัดการ 0.4 ล้านบาท โดยต้นทุนหลักเพิ่มขึ้น 272.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 412.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนของธุรกิจพลังงาน ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ ประกอบกับการรับรู้ต้นทุนจากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างในไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรก โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 28 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพลังงานเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 12 เปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 140.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการปรับลดลงของรายได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 29 เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 31

จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้และต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 10

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 323.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปรับลดลง 33.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 130.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากค่าใช้จ่ายของธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างที่รับรู้ค่าใช้จ่ายในไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรก ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำนักงาน เป็นต้น

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 1,193.0 ล้านบาท (รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 46.2 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวม 642.1 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นจำนวน 732.9 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 460.1 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 908.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 720.7 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินจำนวน 188.0 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวมจำนวน 642.1 ล้านบาท กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 46.2 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 54.3 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ 274.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 45.1 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 229.6 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 216.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.1 ล้านบาท มาจากธุรกิจพลังงานเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างเงินกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินดังกล่าว

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 593.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 604.3 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 11.0 ล้านบาท และมีกำไรส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 510.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 480.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 29.6 ล้านบาท จากกำไรของ 2 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วยธุรกิจพลังงานและธุรกิจการบริหารงานก่อสร้าง รวมถึงกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวมสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 513.7 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการดังกล่าวนี้ ตลอดจนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าตามที่อยู่ข้างต้น บริษัทจะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 87.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.1 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 30.6 ล้านบาท

รายการ	ปี 2566 งวด 6 เดือน (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ปี 2565 งวด 6 เดือน (ล้านบาท)
รายได้หลัก	8,507.6	4,767.4
ธุรกิจการลงทุน	6,225.8	2,993.8
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง	1,582.6	940.5
ธุรกิจด้านอุตสาหกรรม	699.2	833.1
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	642.1	-
รายได้อื่น	315.7	93.2
รายได้รวม	9,465.4	4,860.6
ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า	(7,388.4)	(4,249.0)
กำไรขั้นต้น	1,119.2	518.4
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(621.7)	(394.7)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(148.6)	(110.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(473.1)	(283.9)
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย	-	(74.4)
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	1,455.3	142.5
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	566.4	337.9
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	2,021.7	480.4
ต้นทุนทางการเงิน	(441.1)	(240.2)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	15.2	15.4
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(116.8)	(2.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิตามงบการเงินรวม	912.6	(84.8)
ส่วนของบริษัทใหญ่	706.1	(40.9)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	206.5	(43.9)
ปรับปรุงกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติโดย		
หัก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(334.8)	(17.2)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	(642.1)	-
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	128.4	-
บวก ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า-สุทธิ (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	109.8	60.9
บวก ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย (เกิดขึ้นครั้งเดียว)	-	74.4
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized EBIT)	588.2	260.6
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized NP)	173.9	33.3

รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 8,507.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,740.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- รายได้จากธุรกิจพลังงานเพิ่มขึ้น 3,045.5 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปีก่อนรับรู้รายได้เพียง 3 เดือนกับ 11 วัน ประกอบกับราคาค่าก๊าซเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น
- รายได้จากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างและที่ปรึกษาการลงทุนจากการเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรก ระยะเวลา 2 เดือน (กุมภาพันธ์ - มีนาคม)
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 581.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการเดนิม จตุจักร ที่เริ่มโอนมาตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 และโครงการบลู สุขุมวิท 105 ที่เริ่มโอนในเดือนมีนาคม 2566
- รายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์ปรับลดลง 133.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับราคาตลาดซื้อขายโลหะ (LME : London Metal Exchange) ที่ปรับตัวลดลง

ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า (“ต้นทุนหลัก”) สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 7,388.4 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ 6,406.2 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 973.1 ล้านบาท ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 8.3 ล้านบาท และต้นทุนค่าการจัดการ 0.8 ล้านบาท โดยต้นทุนหลักเพิ่มขึ้น 3,139.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 2,743.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนของธุรกิจพลังงาน เนื่องจากในปีก่อนรับรู้ต้นทุนเพียง 3 เดือนกับ 11 วัน ประกอบกับราคาค่าก๊าซเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น อีกทั้งการรับรู้ต้นทุนจากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างในไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรก โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 28 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพลังงานปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 10 เปรียบเทียบกับปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 394.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการปรับเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 30 เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 28

จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้และต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 11

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 621.7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 227.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปรับเพิ่มขึ้น 37.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่มขึ้น 189.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากค่าใช้จ่ายของธุรกิจใหม่ 2 ธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพลังงานซึ่งในปีก่อนรับรู้แค่เพียง 3 เดือน และธุรกิจการบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งในปีก่อนยังไม่มีค่าใช้จ่ายจากธุรกิจนี้ โดยค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำนักงาน เป็นต้น

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 2,021.7 ล้านบาท (รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 334.8 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวม 642.1 ล้านบาท) ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 1,541.3 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 480.4 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 1,455.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 1,312.8 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินจำนวน 142.5 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวมจำนวน 642.1 ล้านบาท กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 334.8 ล้านบาท และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 109.8 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ 588.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจำนวน 327.6 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 260.6 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 441.1 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 200.9 ล้านบาท มาจากธุรกิจพลังงานเป็นหลัก ซึ่งในปีก่อนรับรู้ต้นทุนทางการเงินเพียง 3 เดือนกับ 11 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างเงินกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินดังกล่าว

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงิน สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 912.6 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 997.4 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 84.8 ล้านบาท และมีกำไรส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 706.1 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 747.0 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีขาดทุนสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 40.9 ล้านบาท จากกำไรของ 2 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วยธุรกิจพลังงานและธุรกิจการบริหารงานก่อสร้าง รวมถึงกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวมสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 513.7 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการดังกล่าวนี้ ตลอดจนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน และค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น บริษัทฯจะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 173.9 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 140.6 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 33.3 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)
สินทรัพย์หมุนเวียน	18,031.4	17,438.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	23,907.4	22,413.6
รวมสินทรัพย์	41,938.8	39,852.4
หนี้สินหมุนเวียน	13,110.2	11,133.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน	13,742.5	15,166.2
รวมหนี้สิน	26,852.7	26,299.8
ส่วนของบริษัทใหญ่	11,346.2	10,731.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,739.9	2,821.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,086.1	13,552.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	41,938.8	39,852.4

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 41,938.8 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 2,086.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 18,031.4 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 592.6 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาของ STI สุกติดกับการโอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 23,907.4 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,493.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากค่าความนิยมจากการซื้อ STI

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 26,852.7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 552.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 13,110.2 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,976.6 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบกับหนี้สินหมุนเวียนอื่นจากธุรกิจพลังงาน
- หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 13,742.5 ล้านบาท ปรับลดลง 1,423.7 ล้านบาท มาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 15,086.1 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,533.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จากผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน ประกอบกับ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.78 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.94 เท่า และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.36 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.56 เท่า

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง
- การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางทั่วโลก
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองโลก
- ราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกำพล ปุณฺณโสณี)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)