

PINTHONG

INDUSTRIAL ESTATE

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ



ประจำไตรมาส 1 ปี 2566

 **สรุปสาระสำคัญ**

สรุปผลการดำเนินงาน	Q1/65	Q4/65	Q1/66	เปลี่ยนแปลง +/-	
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	365.6	538.0	478.5	30.9%	(11.1%)
กำไรขั้นต้น	197.3	304.5	250.0	26.7%	(17.9%)
EBITDA	182.5	278.0	230.4	26.2%	(17.1%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท	138.1	215.3	156.9	13.6%	(27.1%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	53.9%	56.6%	52.2%	(1.7%)	(4.3%)
อัตรากำไร EBITDA (%)	48.2%	50.7%	47.0%	(1.2%)	(3.7%)
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	36.5%	39.3%	32.0%	(4.5%)	(7.3%)

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท มีรายได้จากการดำเนินงานรวมมูลค่า 478.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 และมีกำไรสุทธิ 156.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 จากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณยอดโอนที่ดินของลูกค้านำในประเทศและต่างประเทศโดยมีปัจจัยหนุนจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 การเปิดประเทศ และการย้ายฐานการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปี 2566 บริษัท จะยังคงมองหาโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมองหาที่ดินแห่งใหม่สำหรับการขยายนิคมอุตสาหกรรมโครงการใหม่ ตลอดจนมองหาธุรกิจอื่นจากฐานลูกค้าที่มีอยู่และลูกค้ารายใหม่เพื่อเพิ่มรายได้ประจำให้แก่บริษัทฯ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต

YoY: Q1/2566 vs Q1/2565



- ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 478.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 จากไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ อันเป็นผลมาจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 การเปิดประเทศ และการย้ายฐานการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท อยู่ที่ร้อยละ 52.2 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 53.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการรักษาระดับกำไรของบริษัท
- กำไรสุทธิของบริษัท มีมูลค่า 156.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการย้ายฐานการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

QoQ: Q1/2566 vs Q4/2565



- ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 478.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.1 จากไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณยอดโอนที่ดิน อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นงวดบริษัท มียอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 175 ไร่ ซึ่งจะทยอยรับรายได้ภายในปี 2566
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัท อยู่ที่ร้อยละ 52.2 ลดลงจากร้อยละ 56.6 ในไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลงเป็นหลัก
- กำไรสุทธิของบริษัท มีมูลค่า 156.9 ล้านบาท ลดลง 58.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณการโอนที่ดินและการไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากบัตรส่งเสริมการลงทุน

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2566



การเติบโตของผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งในไตรมาส 1 ปี 2566

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 422.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 จากยอดโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัท ยังได้รับปัจจัยหนุนจากการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนเนื่องจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ



เดิหน้าเติบโตอย่างยั่งยืนจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ปัจจุบันโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์มีการเซ็นสัญญาติดตั้งกับลูกค้าแล้วจำนวน 1 เมกะวัตต์ โดยคาดการณ์ว่าจะติดตั้งเสร็จสิ้นและรับรู้รายได้เชิงพาณิชย์ภายในเดือนกรกฎาคม 2566 นอกจากนี้ยังมีลูกค้ารายอื่นที่อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาอีกหลายราย ซึ่งโครงการนี้เป็นหนึ่งในกลยุทธ์ของบริษัท ในการเติบโตอย่างยั่งยืนจากรายได้ประจำที่เพิ่มขึ้น



ความสนใจที่ดิน PIN 6 เติบโตอย่างต่อเนื่องตอรับกระแสรถยนต์ไฟฟ้า

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัท มีการเซ็นสัญญาที่ดิน PIN 6 เพิ่มขึ้น 70 ไร่ และอยู่ระหว่างเจรจาอีกประมาณ 500 ไร่ จากลูกค้ากลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่เพิ่มขึ้นตามกระแสรถยนต์ไฟฟ้า (EV) จากการสนับสนุนของภาครัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนส่งผลให้ผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งโรงงานเพิ่มขึ้นเนื่องจาก PIN 6 มีทำเลที่ตั้งที่โดดเด่นและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้มาตรฐานจึงเป็นหนึ่งในตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับหลาย ๆ อุตสาหกรรม

ความคืบหน้าของโครงการ ไตรมาส 1 ปี 2566



การพัฒนาโครงการ Logistics Park



- ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างถนนและระบบสาธารณูปโภคคาดการณ์เสร็จภายในเดือนมิถุนายน ปี 2566

การพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์



- อยู่ระหว่างติดตั้งแผงโซลาร์ให้ลูกค้า โดยจะเริ่มรับรู้รายได้ครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2566

การพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย



- โครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยายพื้นที่ 1,155 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment Report: EIA) คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ต้นปี 2568

ผลประกอบการบริษัท

ภาพรวมผลประกอบการ	Q1/65	Q4/65	Q1/66	เปลี่ยนแปลง +/-	
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	365.6	538.0	478.5	30.9%	(11.1%)
ต้นทุนขายและบริการ	(168.4)	(233.6)	(228.5)	35.7%	(2.2%)
กำไรขั้นต้น	197.3	304.5	250.0	26.7%	(17.9%)
รายได้อื่น	12.9	10.0	11.4	(11.3%)	14.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6.0)	(12.3)	(8.7)	45.4%	(28.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(37.2)	(40.7)	(40.2)	7.8%	(1.2%)
ต้นทุนทางการเงิน	(26.0)	(24.1)	(18.4)	(29.2%)	(23.6%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	140.9	237.4	194.1	37.8%	(18.2%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(2.8)	(22.1)	(37.2)	1,246.9%	68.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	138.1	215.3	156.9	13.6%	(27.1%)

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

การวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนของบริษัท

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสตรีเรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชย์กรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทแบ่งธุรกิจออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

โครงสร้างรายได้ไตรมาส 1 ปี 2566

86.2%

8.0%

3.5%

2.3%

0.6%*

การขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

- ปัจจุบันบริษัท มีโครงการทั้งหมดจำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรม 6 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถึง 6 และ โครงการ Logistics Park ได้แก่ ปิ่นทองแลนด์

การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค

- ให้บริการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง
- ให้บริการบำบัดน้ำเสีย
- การขายน้ำประปา
- ให้บริการกระแสไฟฟ้า
- ให้บริการน้ำดับเพื่ออุตสาหกรรม
- ให้บริการเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic)

การให้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า

- โรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ขนาด 1,000 - 10,000 ตารางเมตร
- โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าตามความต้องการของลูกค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็น Property manager โดยมีโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนฯ ที่อยู่ภายใต้การดูแลกว่า 145,000 ตารางเมตร

*หมายเหตุ: รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF และ AIMIRT จัดประเภทอยู่ในรายได้อื่น

ผลประกอบการบริษัท

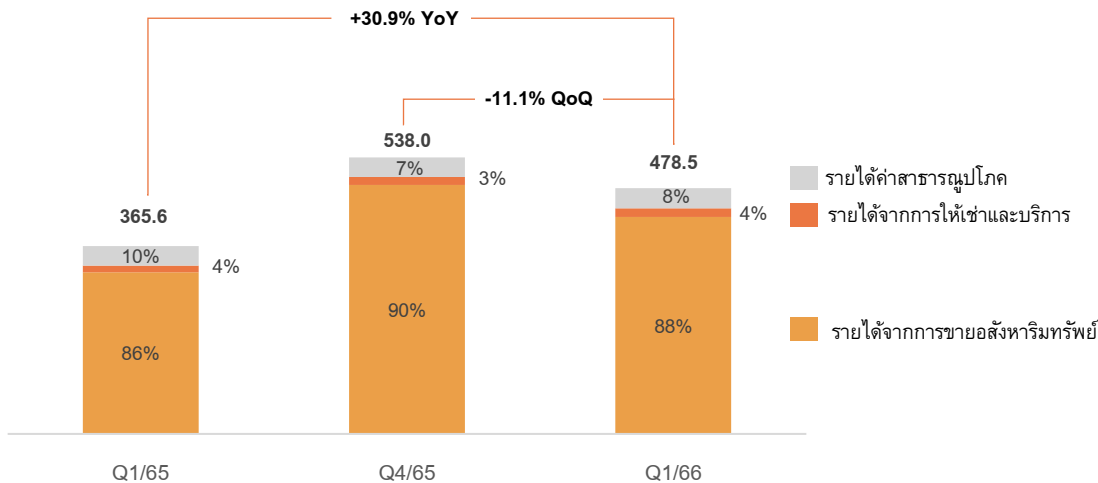
โครงสร้างรายได้

หน่วย: ล้านบาท	Q1/65	Q4/65	Q1/66	เปลี่ยนแปลง +/-	
				%YoY	%QoQ
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	314.9	484.7	422.2	34.1%	(12.9%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	12.7	15.1	16.9	33.5%	12.4%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	38.0	38.2	39.4	3.5%	3.1%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	365.6	538.0	478.5	30.9%	(11.1%)
รายได้อื่น	12.9	10.0	11.4	(11.3%)	14.1%
รวมรายได้	378.5	548.0	489.9	29.4%	(10.6%)

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

1. รายได้จากการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท, %



+30.9% YoY: Q1/2566 vs Q1/2565

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 478.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 422.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.1 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินจากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีน ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 การเปิดประเทศ และการย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 มียอดโอนที่ดิน 94.0 ไร่ และในไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 73.9 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 20.2 ไร่ และ ณ สิ้นงวดมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 175 ไร่
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 16.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.5 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 7,756 ตารางเมตร หรือจำนวน 4 ยูนิต โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าร้อยละ 68.6
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 39.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2565

-11.1%

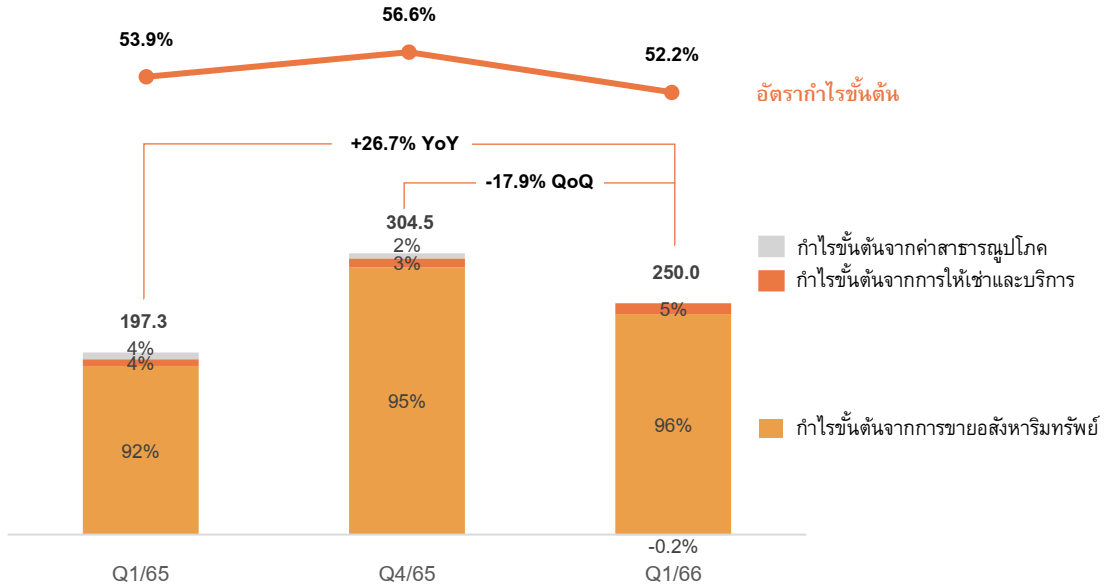
QoQ: Q1/2566 vs Q4/2565

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 478.5 ล้านบาท ลดลง 59.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 422.2 ล้านบาท ลดลง 62.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.9 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลง โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวน 94.0 ไร่ และในไตรมาส 4 ปี 2565 จำนวน 113.7 ไร่ ลดลงจำนวน 19.7 ไร่ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นงวดบริษัท มียอดขายที่รอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) 175 ไร่ ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ภายในปี 2566
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 16.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.4 เนื่องจากบริษัท สามารถหาผู้เช่าคลังสินค้ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 3,310 ตารางเมตร หรือจำนวน 2 ยูนิต โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าร้อยละ 68.6
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 39.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้านับจากจำนวนที่เพิ่มขึ้นของลูกค้านิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่

2. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

หน่วย: ล้านบาท, %



+26.7%

YoY: Q1/2566 vs Q1/2565

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 250.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 238.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.8 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 การเปิดประเทศ และความไม่แน่นอนของสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 11.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่าติดลบ 0.5 ล้านบาท ลดลง 7.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งานและค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52.2 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 53.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 แสดงให้เห็นถึงความสามารถรักษาระดับกำไรของบริษัท

-17.9%

QoQ: Q1/2566 vs Q4/2565

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 250.0 ล้านบาท ลดลง 54.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

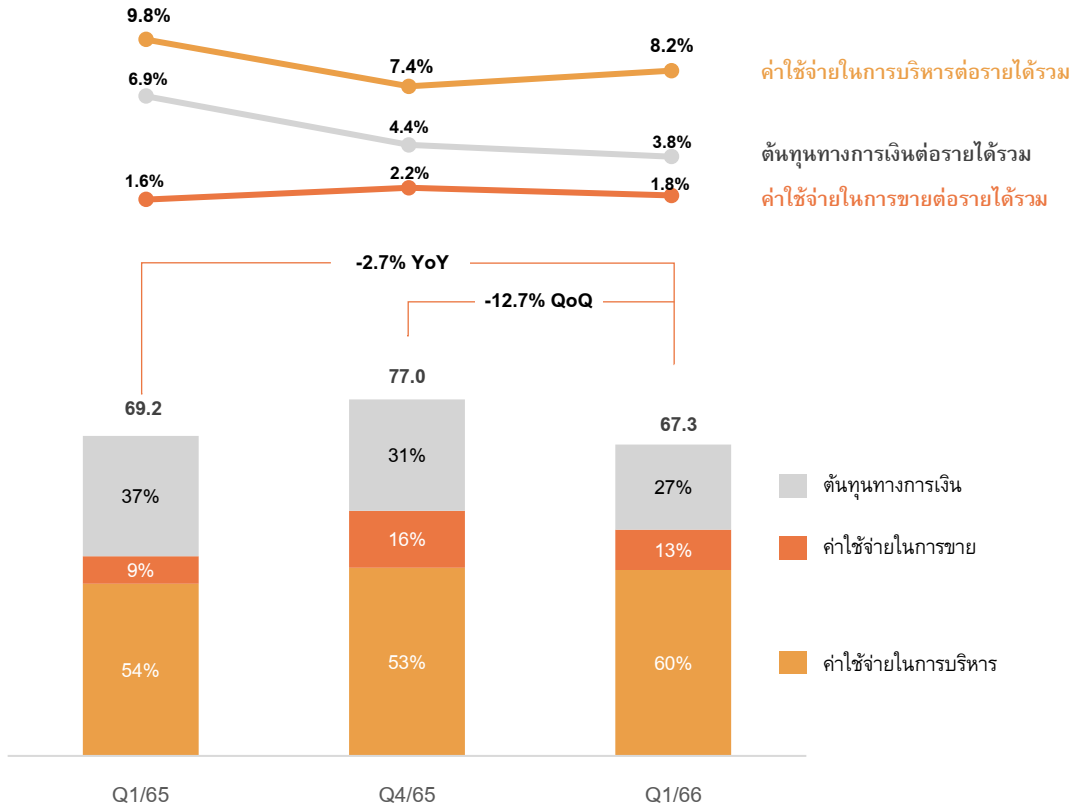
- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 238.8 ล้านบาท ลดลง 50.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.5 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลง
- กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่า 11.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่าติดลบ 0.5 ล้านบาท ลดลง 5.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 108.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งานและค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52.2 ลดลงจากร้อยละ 56.6 ในไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลงเป็นหลัก

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %



-2.7%

YoY: Q1/2566 vs Q1/2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 40.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าบริการเพิ่มสิทธิการใช้งานระบบการบริหารการทำงานขององค์กร (Oracle Cloud Enterprise Resource Planning) และค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของ บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ จำกัด และ บริษัทปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด เพื่อเพิ่มความเสถียรในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่ากำกับค่าบริการ กนอ. ที่กลับมาคิดอัตราปกติหลังสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด -19
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 8.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 9.8 ในไตรมาส 1 ปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการขายทุกธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

- ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย 8.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำการตลาด ทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยการประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์และแพลตฟอร์มออนไลน์
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 1.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 1.6 ในไตรมาส 1 ปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดินที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

- ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 18.4 ล้านบาท ลดลง 7.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 เนื่องจากการปรับปรุงต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย และการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 3.8 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาส 1 ปี 2565 เนื่องจากปรับปรุงต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย และการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน

-12.7%

QoQ: Q1/2566 vs Q4/2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 40.2 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 8.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.4 ในไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเป็นหลักประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าบริการเพิ่มสิทธิการใช้งานระบบการบริหารการทำงานขององค์กร (Oracle Cloud Enterprise Resource Planning) และค่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของ บริษัท ปิ่นทอง ยูทิลิตี้ส์ จำกัด และ บริษัทปิ่นทอง โซลาร์ พาวเวอร์ จำกัด เพื่อเพิ่มความเสถียรในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

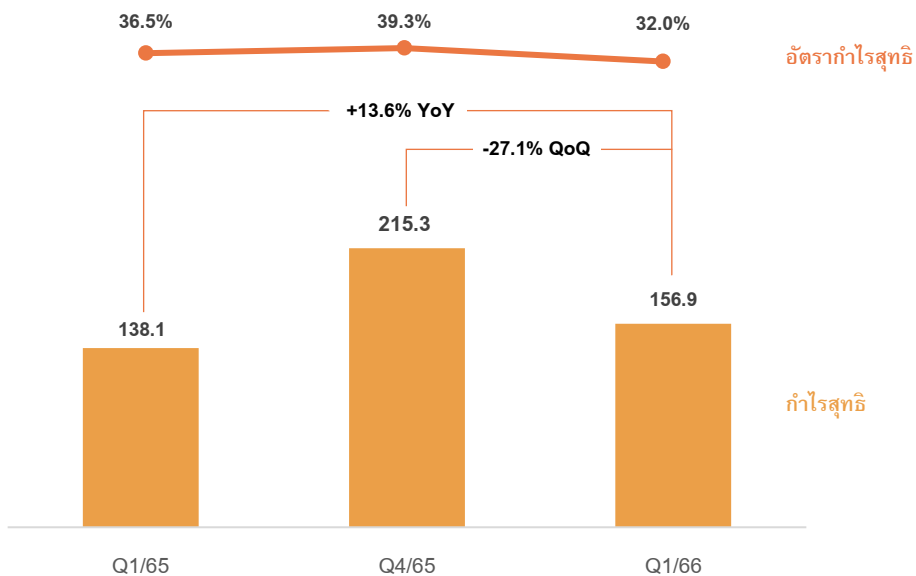
- ไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 8.7 ล้านบาท ลดลง 3.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่ลดลงตามยอดขายที่ดินที่ลดลง
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 1.8 ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 2.2 ในไตรมาส 4 ปี 2565

ต้นทุนทางการเงิน

- ไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 18.4 ล้านบาท ลดลง 5.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากการปรับปรุงต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย และการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 3.8 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 4.4 ในไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากปรับปรุงต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย และการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน

4. กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

หน่วย: ล้านบาท, %



+13.6% YoY: Q1/2566 vs Q1/2565

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 156.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศจากการผ่อนปรนมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดไวรัสโควิด-19 และการย้ายฐานการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนความสามารถในการบริหารต้นทุนของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 32.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 36.5 ในไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักจากการไม่ได้รับสิทธิประโยชน์จากบัตรส่งเสริมการลงทุนในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของนิคมอุตสาหกรรมโครงการปิ่นทอง 5 จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

-27.1% QoQ: Q1/2566 vs Q4/2565

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 156.9 ล้านบาท ลดลง 58.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณการโอนที่ดิน ประกอบกับต้นทุนที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่ก่อนโอนขาย รวมถึงค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งานและค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวสูงขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

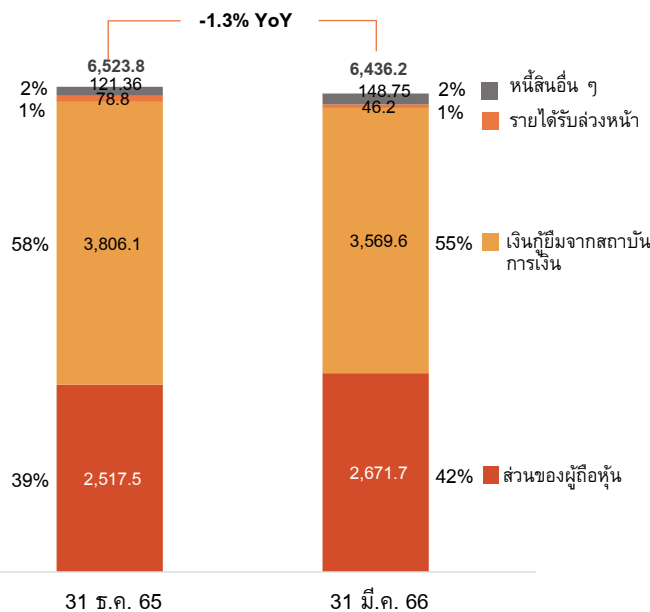
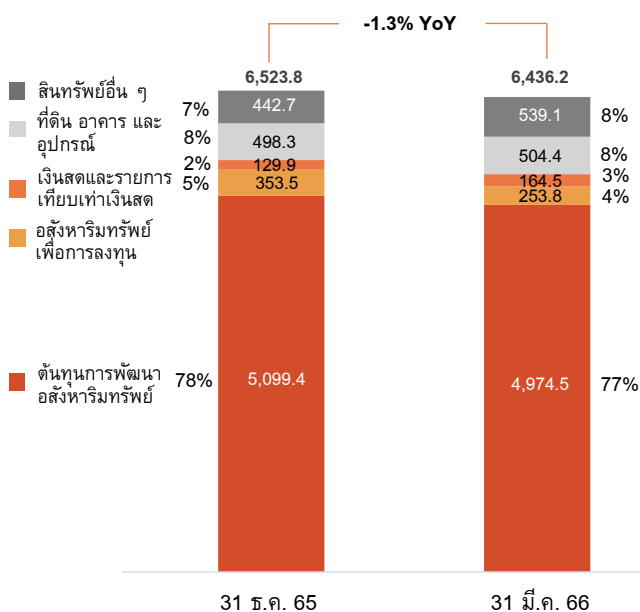
อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 32.0 ในไตรมาส 1 ปี 2566 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 39.3 ในไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากรายได้รวมที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการเพิ่มขึ้นของค่าไฟฟ้าของนิคมอุตสาหกรรมและค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

รายงานแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %

สินทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



-1.3%

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 6,436.2 ล้านบาท ลดลง 87.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด: เพิ่มขึ้น 34.6 ล้านบาท จากการรับชำระเงินมัดจากการขายที่ดินและการขายที่ดินพร้อมโรงงาน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ลดลง 99.6 ล้านบาท จากการจัดประเภทสินทรัพย์ใหม่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินทรัพย์เพื่อขายเนื่องจากลูกค้าวางเงินมัดจำสำหรับซื้อที่ดินพร้อมโรงงาน
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ลดลง 124.9 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างงวด

-6.0%

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่า 3,764.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 241.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้รับล่วงหน้า: ลดลง 32.7 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน: ลดลง 236.5 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงินในระหว่างงวด

+6.1%

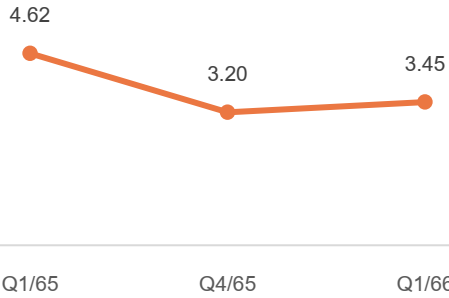
ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 2,671.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากผลประกอบการจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

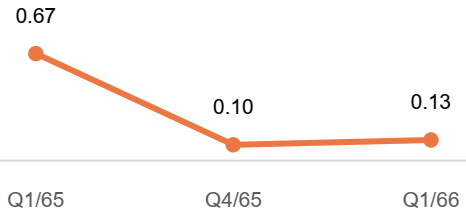
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: เท่า



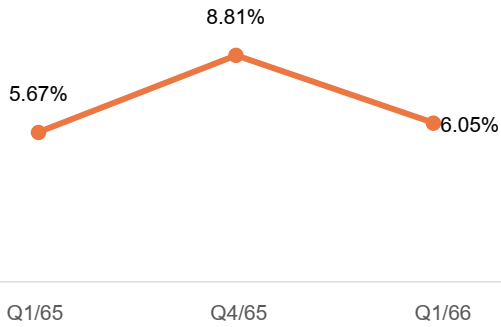
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว

หน่วย: เท่า



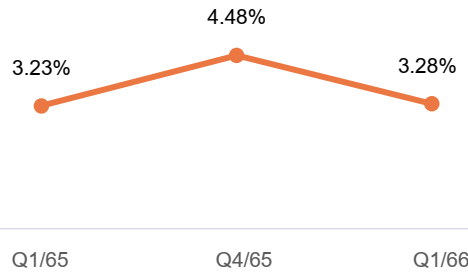
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

หน่วย: %



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

หน่วย: %



อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

หน่วย: เท่า

