



ที่ ขว. 027/2566
ทะเบียนเลขที่ 0107537001030

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงบการเงินงวด 3 เดือน และ 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำเนาเรียน เลขชาติการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีความผันผวนตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวต่อเนื่องจากปลายปี 2565 ถึงและคาดว่าจะต่อเนื่องไปปลายปี 2566 ประกอบกับปัจจัยกดดันภาคธุรกิจหลายด้านประกอบด้วย

- การขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อแก้ปัญหาเงินเฟ้อของธนาคารกลางทั่วโลก รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย
- ความผันผวนของราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตอย่างมีนัยสำคัญจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน
- ความไม่แน่นอนทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ
- ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น
- กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัว

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของลูกค้า ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ภายใต้ปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น กลุ่มบริษัทได้ดำเนินธุรกิจตามกรอบการจัดการด้านความยั่งยืนด้วยการเข้าลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างความสมดุลของโครงสร้างการลงทุน เพิ่มรายได้ที่มีความสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากธุรกิจด้านพลังงานและโอกาสได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนในธุรกิจผู้เช่าเชิงพาณิชย์ที่มีแนวโน้มเติบโตในอนาคต นอกจากนี้ยังมุ่งให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุมต่อเนื่องจากปีก่อน

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) หรือ “STI” ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ ส่งผลให้เปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย และเริ่มนำงบการเงินของ STI มาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

โดยสรุปเป็นดังนี้

รายการ	ปี 2566 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ปี 2565 งวด 3 เดือน (ล้านบาท)
รายได้หลัก	3,805.9	5,505.9
ธุรกิจการลงทุน	2,930.9	2,944.8
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง	604.9	2,085.8
ธุรกิจด้านอุตสาหกรรม	270.1	475.3
รายได้อื่น	24.4	13.4
รายได้รวม	3,830.3	5,519.3
ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า	(3,286.1)	(4,531.6)
กำไรขั้นต้น	519.8	974.3
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(382.1)	(499.6)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(54.8)	(138.2)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(327.3)	(361.4)
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	162.1	488.1
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	304.3	273.4
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	466.4	761.5
ต้นทุนทางการเงิน	(232.4)	(216.2)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	7.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(135.5)	(35.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิตามงบการเงินรวม	(205.8)	243.9
ส่วนของบริษัทใหญ่	(205.5)	277.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.3)	(33.3)
ปรับปรุงกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติโดย		
บวก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	40.6	162.1
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิ์ในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า-สุทธิ (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	54.5	54.9
ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร* (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	45.9	-
ภาษีเงินได้รอดักบัญชีจากสินทรัพย์สิทธิการใช้สัญญาเช่าโครงการสำนักงานทองหล่อ	141.0	-
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized EBIT)	303.1	705.1
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized NP)	76.2	460.9

หมายเหตุ * ปลายเดือนเมษายน 2566 อุปกรณ์เครื่องจักรของบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าเกิดความเสียหาย โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เช่าอุปกรณ์เพื่อใช้ทดแทนอุปกรณ์ที่ส่งซ่อม ทำให้การผลิตไฟฟ้ากลับมาดำเนินการได้เป็นปกติ และในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าอีกแห่งได้เลื่อนการเปลี่ยนอุปกรณ์เครื่องจักรให้เร็วขึ้นเป็นเดือนมิถุนายน 2566 จากเดิมที่กำหนดจะดำเนินการในเดือนธันวาคม 2566 เนื่องจากพบว่าอุปกรณ์เครื่องจักรดังกล่าวทำงานผิดปกติ ทั้งนี้ มูลค่าความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทั้ง 2 เหตุการณ์ อยู่ระหว่างการพิจารณาและเรียกร้องสินไหมจากบริษัทประกันภัย

รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 3,805.9 ล้านบาท ปรับลดลง 1,700.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- รายได้จากธุรกิจพลังงานปรับลดลง 319.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับราคาก๊าซเฉลี่ยที่ปรับลดลง
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 1,605.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลง
- รายได้จากธุรกิจสังกะสีออกไซด์ปรับลดลง 205.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับราคาตลาดซื้อขายโลหะ (London Metal Exchange หรือ LME) ที่ปรับตัวลดลง

ในขณะที่รับรู้รายได้จากธุรกิจการบริการงานก่อสร้างและที่ปรึกษาการลงทุนภายใน ไตรมาสนี้เต็มรอบระยะเวลา 3 เดือน (เมษายน - มิถุนายน)

ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า (“ต้นทุนหลัก”) สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 3,286.1 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ 2,965.0 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 306.1 ล้านบาท ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 14.6 ล้านบาท และต้นทุนค่าการจัดการ 0.4 ล้านบาท โดยต้นทุนหลักปรับเพิ่มขึ้น 1,245.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการปรับลดลง 147.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนของธุรกิจพลังงานและต้นทุนของธุรกิจสังกะสีออกไซด์ ซึ่งสอดคล้องกับการปรับลดลงของรายได้ ในขณะที่รับรู้ต้นทุนธุรกิจการบริการงานก่อสร้างและที่ปรึกษาการลงทุนเต็มในไตรมาสนี้
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 1,100.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการปรับลดลงของรายได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 26 เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 30

จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้และต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้นจำนวน 519.8 ล้านบาท ปรับลดลง 454.5 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 974.3 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 18

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 382.1 ล้านบาท ปรับลดลง 117.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปรับลดลง 83.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับลดลง 34.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งรายการหลักเป็นผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ปรับลดลงของธุรกิจพลังงาน

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 466.4 ล้านบาท (รวมขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 40.6 ล้านบาท ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร 45.9 ล้านบาท) ปรับลดลง 295.1 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 761.5 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 162.1 ล้านบาท ปรับลดลง 326.0 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินอยู่ที่ 488.1 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้นประกบกับต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ปรับลดลงตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ซึ่งหากไม่รวมขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 40.6 ล้านบาท ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 54.5 ล้านบาท และต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักรจำนวน 45.9 ล้านบาทแล้วกำไรจากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ 303.1 ล้านบาท ปรับลดลง 402.0 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 705.1 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 232.4 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 16.2 ล้านบาท มาจากธุรกิจพลังงานเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างเงินกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินดังกล่าว

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิตามงบการเงิน สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 205.8 ล้านบาท ปรับลดลง 449.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 243.9 ล้านบาท ในขณะที่มีขาดทุนสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 205.5 ล้านบาท ปรับลดลง 482.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่อยู่ที่ 277.2 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินที่ปรับลดลง ประกอบกับในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีการบันทึกโอนงานระหว่างก่อสร้างโครงการสำนักงานทองหล่อเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 896.5 ล้านบาท พร้อมกันนี้ต้องบันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการนี้อีกจำนวน 141 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการดังกล่าวนี้ ตลอดจนขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าและต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 76.2 ล้านบาท ปรับลดลง 384.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 460.9 ล้านบาท

รายการ	ปี 2566 งวด 9 เดือน (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ปี 2565 งวด 9 เดือน (ล้านบาท)
รายได้หลัก	12,313.6	10,273.4
ธุรกิจการลงทุน	9,150.4	5,931.7
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง	2,484.8	3,033.3
ธุรกิจด้านอุตสาหกรรม	678.4	1,308.4
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	642.1	-
รายได้อื่น	241.7	106.5
รายได้รวม	13,197.4	10,379.9
ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า	(10,674.6)	(8,780.7)
กำไรขั้นต้น	1,639.0	1,492.7
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(905.3)	(894.2)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(203.4)	(249.0)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(701.9)	(645.2)
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย	-	(74.4)
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	1,617.5	630.6
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	870.7	611.4
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	2,488.2	1,242.0
ต้นทุนทางการเงิน	(673.6)	(456.4)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	15.2	22.9
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(252.4)	(38.1)
กำไรสุทธิตามงบการเงินรวม	706.7	159.0
ส่วนของบริษัทใหญ่	500.5	236.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	206.2	(77.2)
ปรับปรุงกำไรจากการดำเนินงานและกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติโดย		
บวก ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(234.0)	144.9
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า-สุทธิ (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	163.6	115.9
ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร* (ส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและบริการ)	45.9	-
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากสินทรัพย์สิทธิการใช้สัญญาเช่าโครงการสำนักงานของหล่อ	141.0	-
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบริษัทย่อย (เกิดขึ้นครั้งเดียว)	-	74.4
หัก กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	(642.1)	-
หัก ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	128.4	-
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (Normalized EBIT)	950.9	965.8
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized NP)	309.5	494.2

หมายเหตุ * ปลายเดือนเมษายน 2566 อุปกรณ์เครื่องจักรของบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าเกิดความเสียหาย โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เช่าอุปกรณ์เพื่อใช้ทดแทนอุปกรณ์ที่ส่งซ่อม ทำให้การผลิตไฟฟ้ากลับมาดำเนินการได้เป็นปกติ และในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าอีกแห่งได้เลื่อนการเปลี่ยนอุปกรณ์เครื่องจักรให้เร็วขึ้นเป็นเดือนมิถุนายน 2566 จากเดิมที่กำหนดจะดำเนินการในเดือนธันวาคม 2566 เนื่องจากพบว่าอุปกรณ์เครื่องจักรดังกล่าวทำงานผิดปกติ ทั้งนี้ มูลค่าความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทั้ง 2 เหตุการณ์ อยู่ระหว่างการพิจารณาและเรียกร้องสินไหมจากบริษัทประกันภัย

รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 12,313.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,040.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- รายได้จากธุรกิจพลังงานเพิ่มขึ้น 2,726.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปีก่อนรับรู้รายได้เพียง 6 เดือนกับ 11 วัน ประกอบกับราคาค่าก๊าซและค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) เฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น
- รายได้จากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างและที่ปรึกษาการลงทุนที่รับรู้รายได้ระยะเวลา 5 เดือน (กุมภาพันธ์ - มิถุนายน)
- รายได้จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 1,024.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลง
- รายได้จากธุรกิจส่งออกไอซ์เบิร์กปรับลดลง 339.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับราคา LME ที่ปรับตัวลดลง

ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า (“ต้นทุนหลัก”) สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 10,674.6 ล้านบาท ประกอบด้วย ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการ 9,371.2 ล้านบาท ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 1,279.2 ล้านบาท ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ 22.9 ล้านบาท และต้นทุนค่าการจัดการ 1.3 ล้านบาท โดยต้นทุนหลักเพิ่มขึ้น 1,893.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนขายและต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 2,596.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนของธุรกิจพลังงาน ที่ในปีก่อนรับรู้ต้นทุนเพียง 6 เดือนกับ 11 วัน อีกทั้งราคาค่าก๊าซเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มขึ้น ประกอบกับการรับรู้ต้นทุนจากธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงมิถุนายน ในขณะที่ต้นทุนขายส่งออกไอซ์เบิร์กปรับลดลงสอดคล้องกับราคา LME
- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง 706.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการปรับลดลงของรายได้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 29 เปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 30

จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้และต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมปรับลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 14

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 905.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 11.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายปรับลดลง 45.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่านายหน้า ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่มขึ้น 56.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน จากการรับรู้ค่าใช้จ่ายของธุรกิจการบริหารงานก่อสร้างระยะเวลา 5 เดือนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงมิถุนายน ในขณะที่ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยนปรับลดลงจากปีก่อน

กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 2,488.2 ล้านบาท (รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 234.0 ล้านบาท ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร 45.9 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม 642.1 ล้านบาท) ปรับเพิ่มขึ้น 1,246.2 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 1,242.0 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงิน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 1,617.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 986.9 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานตามงบการเงินจำนวน 630.6 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 234.0 ล้านบาท ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจำนวน 163.6 ล้านบาท ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร จำนวน 45.9 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วมจำนวน 642.1 ล้านบาทแล้ว กำไรจากการดำเนินงานปกติจะอยู่ที่ 950.9 ล้านบาท ปรับลดลง 14.9 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 965.8 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 673.6 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 217.2 ล้านบาท มาจากธุรกิจพลังงานเป็นหลัก ซึ่งในปีก่อนรับรู้ต้นทุนทางการเงินเพียง 6 เดือนกับ 11 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาปรับโครงสร้างเงินกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินดังกล่าว

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงิน สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 706.7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 547.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 159.0 ล้านบาท และมีกำไรส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 500.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 264.3 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่อยู่ที่ 236.2 ล้านบาท เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีตามงบการเงินที่ปรับเพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทฯ มีภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วมจำนวน 128.4 และสินทรัพย์สิทธิการใช้สัญญาเช่าโครงการสำนักงานทองหล่อจำนวน 141.0 ล้านบาท ซึ่งหากไม่รวมรายการดังกล่าวนี้ ตลอดจนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในสัญญาซื้อขายไฟฟ้า ต้นทุนค่าซ่อมแซมเครื่องจักร และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วมตามที่อธิบายไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติจำนวน 309.5 ล้านบาท ปรับลดลง 184.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติอยู่ที่ 494.2 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	(ปรับปรุงใหม่) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)
สินทรัพย์หมุนเวียน	17,623.7	17,438.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24,121.6	22,413.6
รวมสินทรัพย์	41,745.3	39,852.4
หนี้สินหมุนเวียน	11,595.5	11,133.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน	15,295.9	15,166.2
รวมหนี้สิน	26,891.4	26,299.8
ส่วนของบริษัทใหญ่	11,158.3	10,731.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	3,695.6	2,821.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	14,853.9	13,552.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	41,745.3	39,852.4

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 41,745.3 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,892.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 17,623.7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 184.9 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากเงินฝากสถาบันการเงินระยะสั้นที่ใช้เป็นหลักประกันของธุรกิจพลังงาน และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาของ STI สู่สิทธิกับการโอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 24,121.6 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,708.0 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากค่าความนิยมจากการซื้อ STI และสินทรัพย์สิทธิการใช้สัญญาเช่าโครงการสำนักงานทงหล่อที่รวมอยู่ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 26,891.4 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 591.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายการดังนี้

- หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 11,595.5 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 461.9 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันของธุรกิจพลังงาน และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของโครงการสำนักงานทงหล่อ
- หนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 15,295.9 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 129.7 ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากสินทรัพย์สิทธิการใช้สัญญาเช่าโครงการสำนักงานทงหล่อ ประกอบกับหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของบริษัทรวม อีกทั้งประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจาก STI สู่สิทธิกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 14,853.9 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 1,301.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จากผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน ประกอบกับ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.81 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.94 เท่า และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.40 เท่า ปรับลดลงจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ 1.56 เท่า

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวและอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับสูง
- การปรับขึ้นอัตราราคาเบี้ยประกันภัยของธนาคารกลางทั่วโลก
- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองโลก
- ราคาพลังงานและวัตถุดิบการผลิตจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซียกับยูเครน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกำพล ปุญญโสณี)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)