

PINTHONG

INDUSTRIAL ESTATE

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ



ประจำไตรมาส 2 ปี 2566

สรุปสาระสำคัญ

สรุปผลการดำเนินงาน	Q2/65	Q1/66	Q2/66	เปลี่ยนแปลง		1H/65	1H/66	เปลี่ยนแปลง
				+	-			
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ			%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	50.7	478.5	291.7	474.8%	(39.0%)	416.4	770.2	85.0%
กำไรขั้นต้น	9.9	250.0	152.1	1,437.5%	(39.2%)	207.1	402.1	94.1%
EBITDA	(3.5)	230.4	229.8	(6,760.4%)	(0.2%)	179.1	460.2	157.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท	(43.2)	156.9	158.9	467.8%	1.2%	94.9	315.8	232.8%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	19.5%	52.2%	52.1%	32.7%	(0.1%)	49.8%	52.2%	2.5%
อัตรากำไร EBITDA (%)	(5.6%)	47.0%	56.2%	61.8%	9.1%	40.7%	51.2%	10.4%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	(70.7%)	32.0%	38.8%	109.5%	6.8%	21.6%	35.1%	13.5%

ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัท มียอดโอนที่ดินทั้งสิ้น 147 ไร่ ยอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 70 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 383 ไร่ ซึ่งรอรับรายได้ภายในช่วงครึ่งปีหลัง ทำให้มียอดขายรวม 600 ไร่ ซึ่งมากกว่าเป้าหมายการขายที่ดินที่บริษัท ตั้งเป้าไว้ ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากการเปิดประเทศ การย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าเป็นผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัท มีรายได้จากการดำเนินงานรวมมูลค่า 291.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 474.8 และมีกำไรสุทธิ 158.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 467.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 นอกจากนี้ในปี 2566 บริษัท จะยังคงมองหาโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมองหาที่ดินแห่งใหม่สำหรับการขยายนิคมอุตสาหกรรมโครงการใหม่ ตลอดจนมองหาธุรกิจอื่นจากฐานลูกค้าที่มีอยู่และลูกค้ารายใหม่เพื่อเพิ่มรายได้ประจำให้แก่บริษัทฯ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต

YoY: Q2/2566 vs Q2/2565

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 291.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 474.8 จากไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามปริมาณการโอนที่ดิน โดยมีปัจจัยจากการเปิดประเทศ การย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าและแนวโน้มการเติบโตของตลาดรถยนต์ไฟฟ้า เป็นผลให้ผู้ผลิตรายใหม่และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 52.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.5 ในไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 158.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 467.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

QoQ: Q2/2566 vs Q1/2566

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 291.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.0 จากไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณยอดโอนที่ดิน รวมถึงการลดลงของรายได้จากการเช่าเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานและเปลี่ยนไปซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองเพื่อตั้งโรงงานใหม่แทน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 52.1 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 52.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการรักษาระดับกำไร
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 158.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าสาธารณูปโภคและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า ประกอบกับต้นทุนขายที่ลดลงจากการปรับตัวลดลงของค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางและต้นทุนนำดิบ

YoY: 1H/2566 vs 1H/2565

- งวด 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 770.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.0 จากงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนที่ดิน ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 52.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 49.8 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 315.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 220.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 232.8 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า รวมถึงการลดลงของต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566



อนุมัติจ่ายเงินปันผลรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 แก่ผู้ถือหุ้น

จากผลการดำเนินงานในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ทั้งสิ้น 325 ล้านบาท ซึ่งเติบโตกว่าร้อยละ 125 จากยอดโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นและกลุ่มธุรกิจ Recurring Income ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากรอบผลการดำเนินงานปี 2565 ในอัตรา 0.15 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 จำนวนทั้งสิ้น 174.0 ล้านบาท



ยอดจองที่ดินครึ่งปีแรกเติบโตมากกว่าเป้าหมายประมาณการ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มียอดจองซื้อที่ดิน (Pre-sale) เพิ่มขึ้น จำนวน 383 ไร่ โดย ณ ปัจจุบัน มียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 70 ไร่ และในครึ่งปีแรกบริษัทฯ มียอดโอนที่เสร็จสิ้นแล้วจำนวน 147 ไร่ ทำให้คาดว่าจะมี ยอดขายรวมทั้งสิ้น 600 ไร่ โดยยอดโอนที่เพิ่มขึ้นมาจากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีน รวมถึงลูกค้าในอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ จากยอดโอนและยอดขายที่รอรับรู้รายได้เกินกว่าเป้าหมายปี 2566 ที่บริษัทฯ ตั้งไว้ที่ 420 ไร่

ความคืบหน้าของโครงการ ไตรมาส 2 ปี 2566



การพัฒนาโครงการ Logistics Park



- บริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างถนน ระบบสาธารณูปโภคและระบบประปาเสร็จแล้วในเดือนมิถุนายน ปี 2566
- ปัจจุบันกำลังเริ่มพัฒนาโครงการเฟสแรก พื้นที่จำนวน 60,000 ตารางเมตร

การพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์



- การดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์ให้ลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว ในเดือนกรกฎาคม ปี 2566 โดยจะเริ่มรับรู้รายได้ครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2566

การพัฒนาโครงการบ่ันทอง 5 ส่วนขยาย



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

ผลประกอบการบริษัท

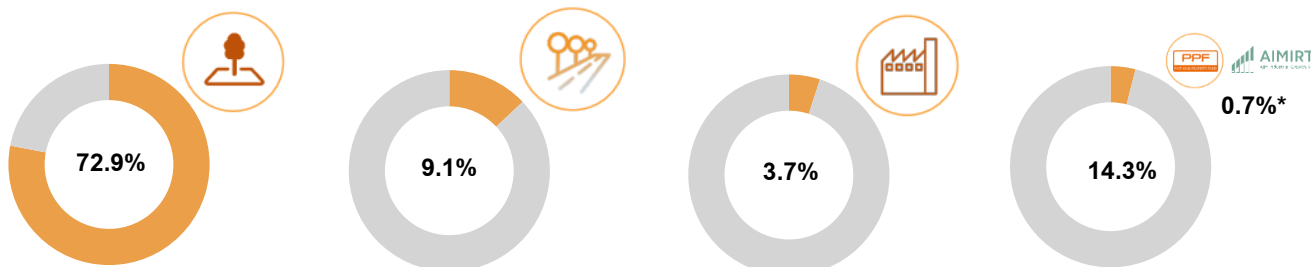
ภาพรวมผลประกอบการ	Q2/65	Q1/66	Q2/66	เปลี่ยนแปลง +/-		1H/65	1H/66	เปลี่ยนแปลง +/-
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ			
รายได้จากการดำเนินงาน	50.7	478.5	291.7	474.8%	(39.0%)	416.4	770.2	85.0%
ต้นทุนขายและบริการ	40.8	228.5	139.6	241.7%	(38.9%)	209.2	368.1	75.9%
กำไรขั้นต้น	9.9	250.0	152.1	1,437.5%	(39.2%)	207.1	402.1	94.1%
รายได้อื่น	10.4	11.4	117.6	1,035.5%	931.5%	23.2	129.0	455.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(2.8)	(8.7)	(11.2)	298.6%	27.8%	(8.8)	(19.9)	125.9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(36.1)	(40.2)	(45.6)	26.3%	13.6%	(73.4)	(85.8)	16.9%
ต้นทุนทางการเงิน	(25.7)	(18.4)	(16.3)	(36.5%)	(11.2%)	(51.7)	(34.7)	(32.8%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(44.4)	194.1	196.6	542.7%	1.3%	96.5	390.7	305.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.2	(37.2)	(37.7)	3,224.7%	1.3%	(1.6)	(74.9)	4,715.2%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(43.2)	156.9	158.9	467.8%	1.2%	94.9	315.8	323.8%

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

การวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนของบริษัท

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล پار্ক จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชย์กรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทแบ่งธุรกิจหลักออกเป็น 3 ประเภท และรายได้อื่น ได้แก่

โครงสร้างรายได้งวด 6 เดือนแรก ปี 2566



การขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

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

การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและระบบสาธารณูปโภค

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

การให้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า

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

รายได้อื่น

- การบริหารสินทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่เป็น Property manager โดยมีโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนฯ ที่อยู่ภายใต้การดูแลกว่า 145,000 ตารางเมตร
- การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- เงินปันผล

*หมายเหตุ: รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF และ AIMIRT จัดประเภทอยู่ในรายได้อื่น

ผลประกอบการบริษัท

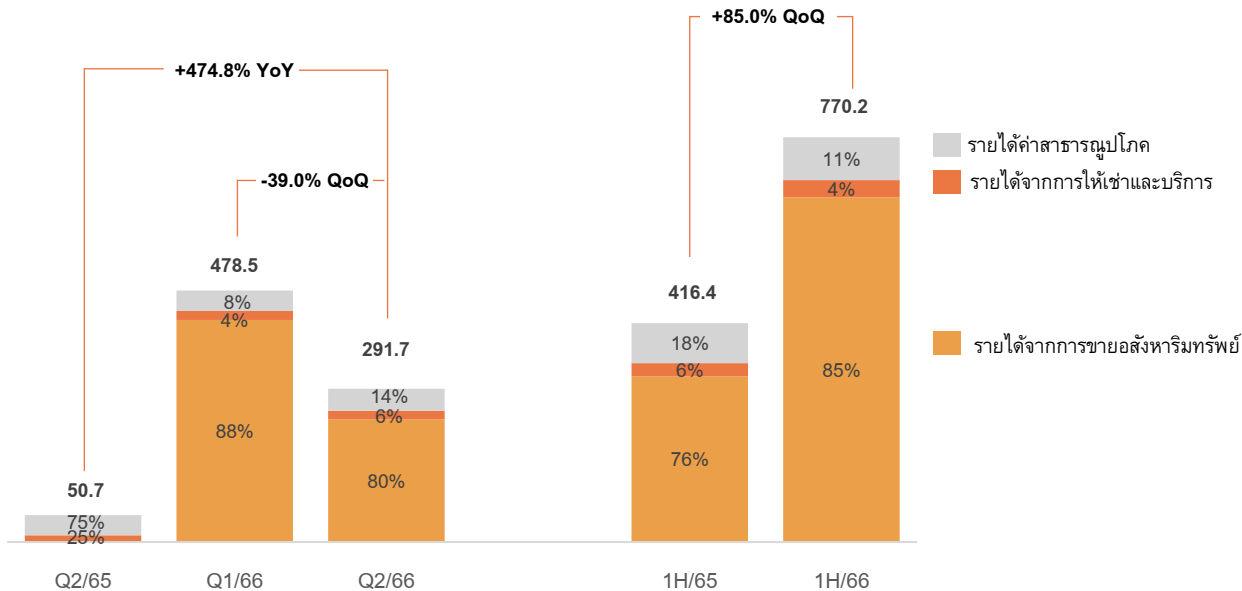
โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	Q2/65	Q1/66	Q2/66	เปลี่ยนแปลง +/-		1H/65	1H/66	เปลี่ยนแปลง +/-
				%YoY	%QoQ			
หน่วย: ล้านบาท								
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	422.2	233.1	-	(44.8%)	314.9	655.3	108.1%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	12.7	16.9	16.3	28.4%	(3.8%)	25.4	33.2	31.0%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	38.1	39.4	42.3	11.0%	7.3%	76.1	81.7	7.3%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	50.7	478.5	291.7	474.8%	(39.0%)	416.4	770.2	85.0%
รายได้อื่น	10.4	11.4	117.6	1,035.5%	931.5%	23.3	129.0	455.8%
รวมรายได้	61.1	489.9	409.3	569.9%	(16.5%)	439.6	899.2	104.6%

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

1. รายได้จาก การดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท, %



+474.8% YoY: Q2/2566 vs Q2/2565

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 291.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 241.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 474.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 233.1 ล้านบาท เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 53.2 ไร่ จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีน ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากการเปิดประเทศและการย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ อีกทั้งแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 16.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.4 เนื่องจากบริษัท สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 5,506 ตารางเมตร นอกจากนี้ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 บริษัท มีการขายโรงงานเช่าส่งผลให้มีพื้นที่เช่าลดลง 12,620 ตารางเมตร และคงเหลือพื้นที่เช่า 31,084 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 92.7
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 42.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.0 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2565

-39.0% QoQ: Q2/2566 vs Q1/2566

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 291.7 ล้านบาท ลดลง 186.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 233.1 ล้านบาท ลดลง 189.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.8 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลง โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวน 53.2 ไร่ และในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 94.0 ไร่ ลดลงจำนวน 40.8 ไร่ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นงวดบริษัท มียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 70.0 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 383.0 ไร่ ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ภายในปี 2566
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 16.3 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานและเปลี่ยนไปซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบึงทองเพื่อตั้งโรงงานใหม่แทน
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 42.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่

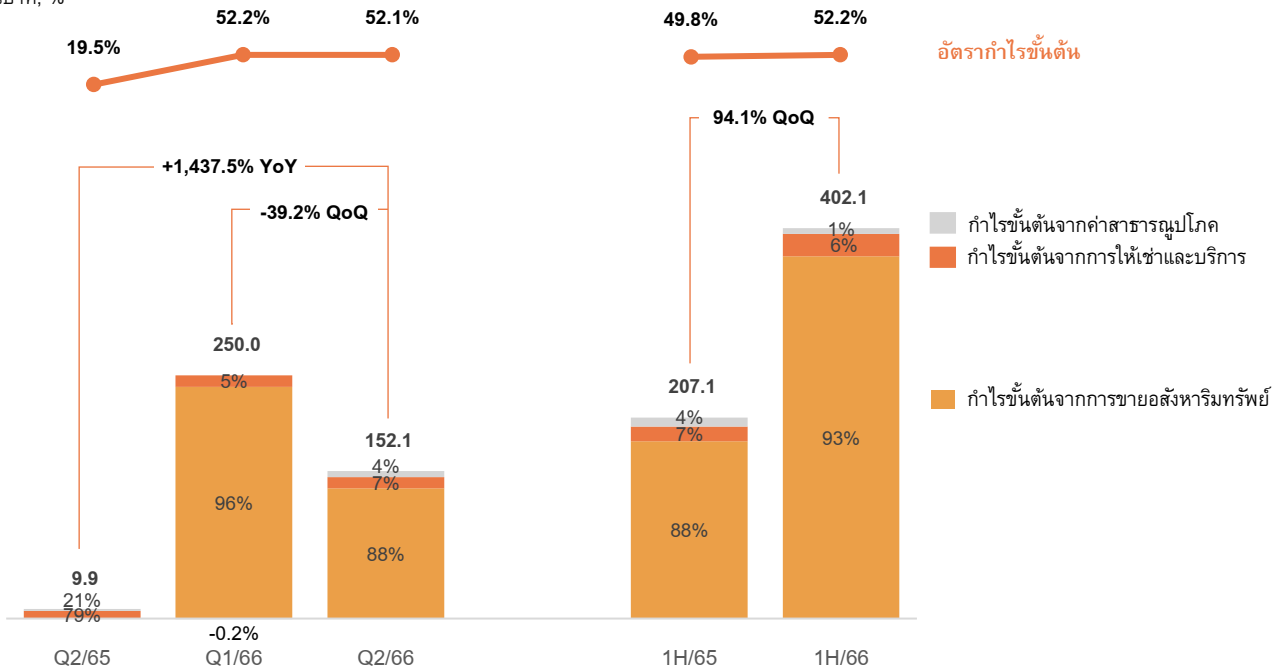
+85.0% YoY: 1H/2566 vs 1H/2565

งวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 770.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 353.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 85.0 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 655.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 340.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 108.1 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินจากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีน จำนวน 53.2 ไร่ ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศและการย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ อีกทั้งแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น โดยงวด 6 เดือนแรกปี 2566 มียอดโอนที่ดิน 147.2 ไร่ และในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 จำนวน 73.9 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 73.3 ไร่ และ ณ สิ้นงวดมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 70.0 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 383.0 ไร่ ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ภายในปี 2566
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 33.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.0 เนื่องจากรายได้จากการเช่าสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 7,181 ตารางเมตร นอกจากนี้ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 บริษัท มีการขายโรงงานเช่าส่งผลให้มีพื้นที่เช่าลดลง 12,620 ตารางเมตร และคงเหลือพื้นที่เช่า 31,084 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 92.7
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 81.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2565

2. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

หน่วย: ล้านบาท, %



+1,437.5% YoY: Q2/2566 vs Q2/2565

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 152.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,437.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 134.3 ล้านบาท สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนมาจากการเปิดประเทศและการย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ อีกทั้งแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 11.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 6.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 205.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) ประกอบกับการลดลงของค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งาน และต้นทุนน้ำดิบที่ลดลงเนื่องจากบริษัท มีการใช้น้ำจากแหล่งธรรมชาติมากขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.5 ในไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

-39.2% QoQ: Q2/2566 vs Q1/2566

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 152.1 ล้านบาท ลดลง 97.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 134.3 ล้านบาท ลดลง 104.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.7 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลง
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 11.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.7 เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าโรงงานและเปลี่ยนไปซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองเพื่อตั้งโรงงานใหม่แทน
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 6.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,440.5% สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปา และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่ ประกอบกับการลดลงของค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งาน ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางและต้นทุนน้ำดิบที่ลดลงเนื่องจากบริษัท มีการใช้น้ำธรรมชาติมากขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52.1 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 52.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัท ในการรักษาระดับกำไร

+94.1% YoY: 1H/2566 vs 1H/2565

กำไรขั้นต้น

งวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 402.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.1 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

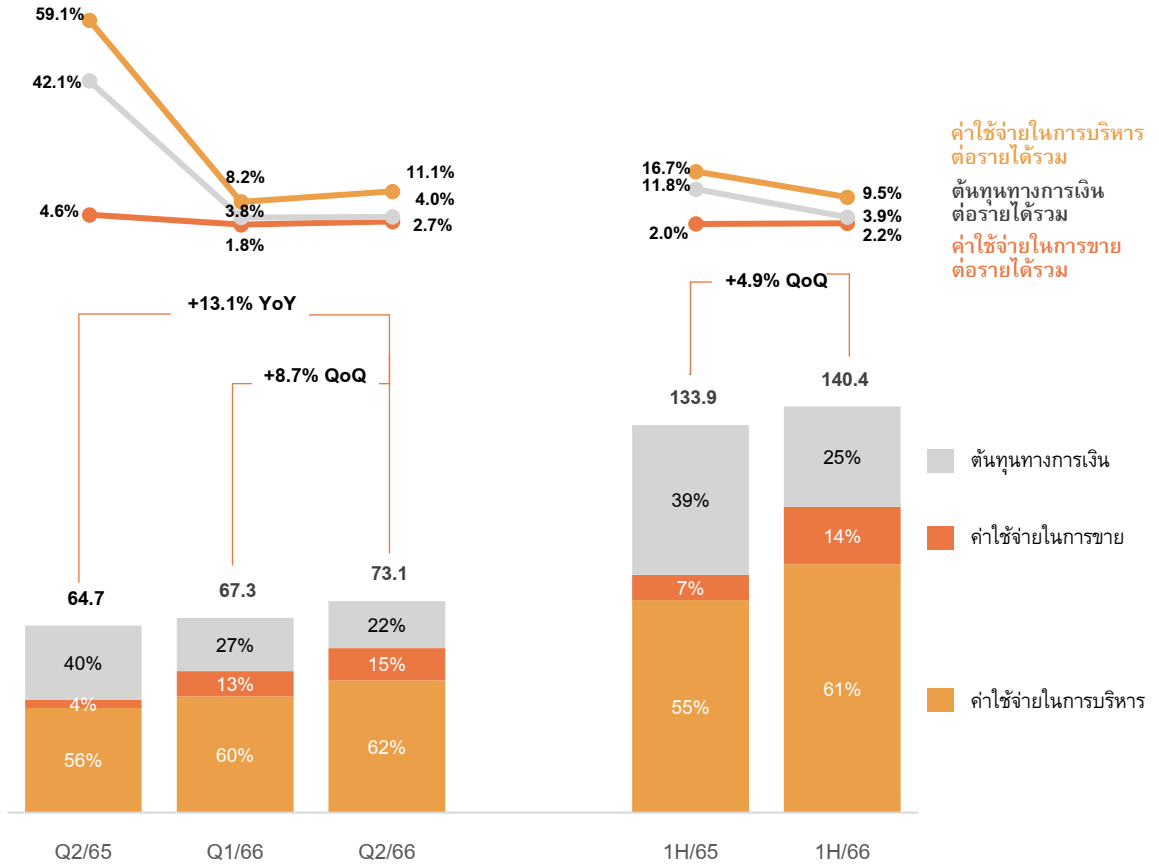
- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 373.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 190.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.4 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศและการย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ อีกทั้งแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 23.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.8 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 มีมูลค่า 5.9 ล้านบาท ลดลง 3.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.8 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตามอายุการใช้งานและค่าไฟฟ้าที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามค่า Ft (Float time)

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 52.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 49.8 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลักประกอบกับความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %



+13.1% YoY: Q2/2566 vs Q2/2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 45.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าธรรมเนียม และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่ากำกับบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 11.1 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 59.1 ในไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 11.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 298.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 2.7 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 4.6 ในไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 16.3 ล้านบาท ลดลง 9.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 4.0 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 42.1 ในไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ และการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ประกอบกับการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

+8.7%

QoQ: Q2/2566 vs Q1/2566

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 45.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี โดยมีปัจจัยจากค่าธรรมเนียม และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าค่ากับการบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 11.1 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียม และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าค่ากับการบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 11.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีปัจจัยจากค่านายหน้าเพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 2.7 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.8 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากค่านายหน้าที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ต้นทุนทางการเงิน

- ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 16.3 ล้านบาท ลดลง 2.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 4.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 3.8 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลงเป็นหลัก

+4.9%

YoY: 1H/2566 vs 1H/2565

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

- ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 85.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าธรรมเนียม และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าค่ากับการบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 9.5 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 16.7 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ประกอบกับความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

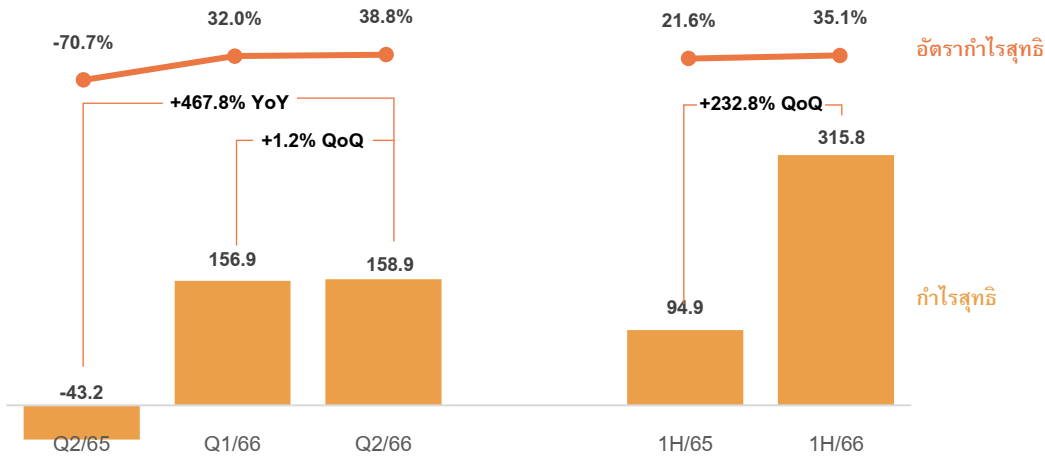
- ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย 19.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 125.9 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่านายหน้าเพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 2.2 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 2.0 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่านายหน้าที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ต้นทุนทางการเงิน

- ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 34.7 ล้านบาท ลดลง 17.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.8 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน
- อัตราต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม อยู่ที่อัตราร้อยละ 3.9 ปรับดีขึ้นจากร้อยละ 11.8 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 และการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

4. กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

หน่วย: ล้านบาท, %



+467.8% YoY: Q2/2566 vs Q2/2565

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 158.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 202.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 467.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศ การย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ รวมถึงแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น ประกอบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่ารายใหม่และจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 รวมถึงการลดลงของต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 38.8 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ -70.7 ในไตรมาส 2 ปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า ตลอดจนความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+1.2% QoQ: Q2/2566 vs Q1/2566

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 158.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 2.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าสาธารณูปโภคจากจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ประกอบกับต้นทุนขายที่ลดลงจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนต้นทุนน้ำดิบที่ลดลงเนื่องจากบริษัท มีการใช้น้ำธรรมชาติมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 38.8 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 32.0 ในไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าสาธารณูปโภคและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า ตลอดจนความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+232.8% YoY: 1H/2566 vs 1H/2565

กำไรสุทธิ

ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 315.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 220.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 232.8 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้นของลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนมาจากการเปิดประเทศ การย้ายฐานการผลิตจากสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ รวมถึงแนวโน้มของตลาดรถยนต์ไฟฟ้าที่มีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นผลให้ผู้ประกอบการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ไฟฟ้าเข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้บริษัท มีลูกค้ารายใหม่ในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์มากขึ้น ประกอบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่ารายใหม่และจำนวนลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 รวมถึงการลดลงของต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

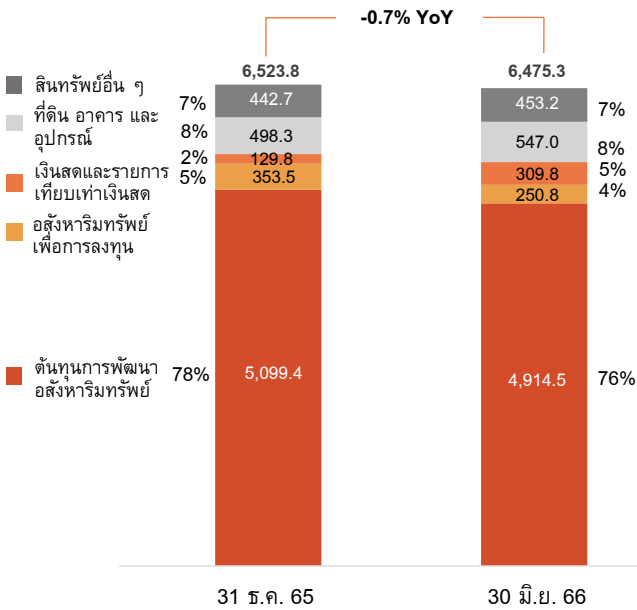
อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 35.1 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 21.6 ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกธุรกิจและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่า ตลอดจนความสามารถของบริษัท ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

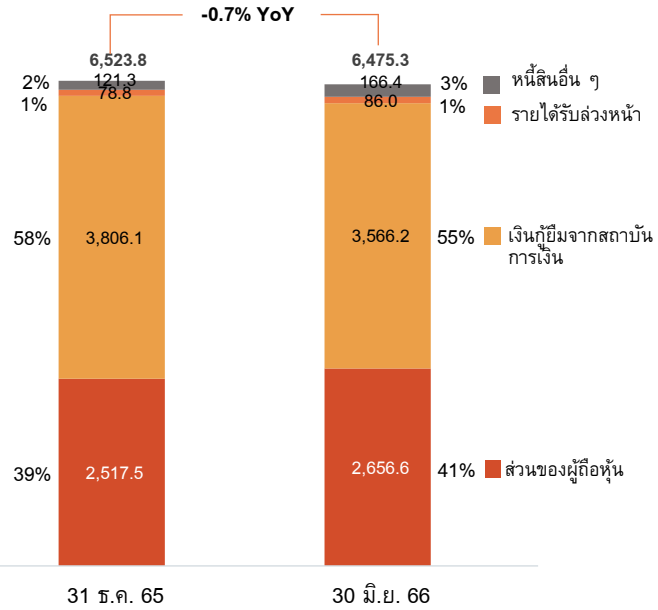
รายงานแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



-0.7% สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 6,475.3 ล้านบาท ลดลง 48.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด: เพิ่มขึ้น 179.9 ล้านบาท จากการดำเนินงานปกติจากการขายที่ดินและโรงงานเช่าพร้อมที่ดิน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน: ลดลง 102.7 ล้านบาท จากการขายโรงงานเช่าพร้อมที่ดิน
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ลดลง 184.9 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างงวด

-4.7% หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่า 3,818.6 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 187.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้รับล่วงหน้า: เพิ่มขึ้น 7.2 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน: ลดลง 240.0 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงินในระหว่างงวด

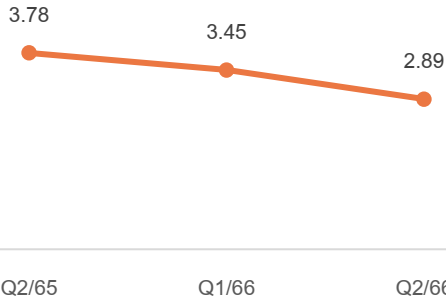
+5.5% ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 2,656.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 139.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากผลประกอบการจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระหว่างงวด และการจ่ายเงินปันผลของผลประกอบการปี 2565 จำนวน 174.0 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

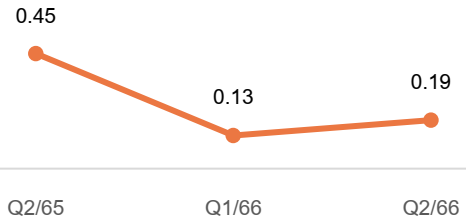
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: เท่า



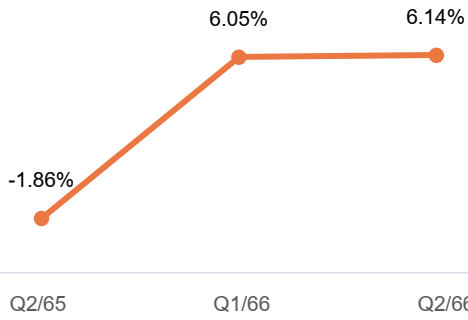
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว

หน่วย: เท่า



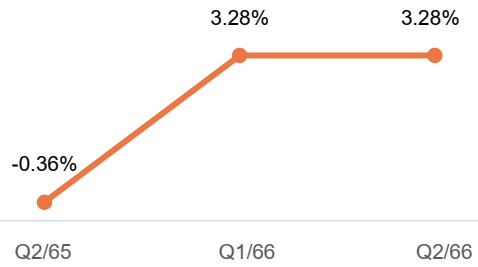
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

หน่วย: %



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

หน่วย: %



อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

หน่วย: เท่า

