

ที่ world 11-11/2566

17 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีและคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว มี **รายได้รวมและกำไรสุทธิ** เพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 20 บริษัทฯ ขอชี้แจงสาเหตุดังนี้

- รายได้รวมมีจำนวน 87.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 37.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.23 แต่เมื่อหักรายการรับชำระเงินจากลูกหนี้ที่ผิดสัญญาซึ่งถือว่าไม่ใช่รายการที่เกิดจากการดำเนินงานปกติ จำนวน 42.07 ล้านบาท ดังนั้นรายได้รวมจากการดำเนินงานปกติมีจำนวน 45.75 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.19 โดยรายได้ส่วนใหญ่เกิดจาก
 - รายได้จากการก่อสร้างจำนวน 34.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.91 เนื่องจากมีโครงการใหม่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้ จำนวน 1 โครงการ เป็นโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการจำนวน 105 ล้านบาท
 - รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6.11 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 12.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.96 เนื่องจากลูกค้าที่เป็นกลุ่มเป้าหมายให้ความสนใจกับการเช่าซื้อ มากกว่าการขายแบบโอนตรง ประกอบกับมีโครงการใหม่ๆ ของผู้ประกอบการรายอื่น (ไม่ใช่ของกลุ่มบริษัท) ที่ใช้กลยุทธ์การขายแบบลดราคา ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดลดลง อีกทั้งเกิดจากการปรับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองก่อนหน้าและภาวะสงครามของโลก จึงทำให้เกิดการชะลอตัวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสงขลา
- ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 50.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 7.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.61 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก
 - ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 25.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.50 เนื่องจากมีโครงการใหม่ตามที่อธิบายในข้อ 1.1 ทั้งนี้อัตราต้นทุนของแต่ละโครงการอยู่ที่ร้อยละ 70-75
 - ต้นทุนขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3.64 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.99 เนื่องจากยอดรายได้ลดลง ทั้งนี้อัตราต้นทุนของห้องชุดอยู่ที่ร้อยละ 55-60

2.3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 6.39 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำ เช่น เงินเดือนพนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชีและค่าธรรมเนียมหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.28 ล้านบาท

2.4. ภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 9.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 318.22 คำนวณในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิทางภาษีของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และจากกำไรจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา

ส่งผลให้งบการเงินแสดงผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 37.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 403.49

ในส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	30 ก.ย. 2566	30 ก.ย. 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อเนื่องในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	37.55	7.46	30.10	403.49
หัก รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานปกติ				
- รายได้อื่นสุทธิจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา **	39.66	-	39.66	100.00
- รายการอื่น *	-	0.71	(0.71)	(100.00)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ	(2.10)	6.74	(8.85)	(131.18)

* รายการอื่น เช่น ดอกเบี้ยรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น

** รายได้อื่นสุทธิจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา เป็นยอดสุทธิที่หักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยคำนวณจากกำไรจากรับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่ผิดสัญญา

ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	%
สินทรัพย์	2,916.27	2,521.97	394.30	15.63
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,916.27	2,521.97	394.30	15.63
หนี้สิน	904.04	355.90	548.13	154.01
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,012.23	1,967.24	44.99	2.29
- ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	198.83	(198.83)	(100.00)

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,916.27 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น

- สินค้าคงเหลือ จำนวน 1,624.64 ล้านบาท (ประกอบด้วย ธุรกิจห้องชุดจำนวน 1,150.56 ล้านบาท และธุรกิจ นิคมอุตสาหกรรมจำนวน 474.08 ล้านบาท) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 476.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.54 ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมส่วนขยาย และการลงทุนเพิ่มในโครงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดที่จ.ภูเก็ต
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 881.91 ล้านบาท (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจโรงพยาบาล และ ระบบสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม) ซึ่งลดลงจากงวดสิ้นปีจำนวน 100.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.22 ส่วนใหญ่เกิดจากการจัดประเภทรายการทรัพย์สินที่ให้เข้าไปแสดงในรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 904.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น

- เงินมัดจำล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 287.22 ล้านบาทที่แสดงไว้ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวมจำนวน 420.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ทั้งจำนวน ส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนในโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดที่จ.ภูเก็ต

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 2,012.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดสิ้นปีจำนวน 44.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.29 เกิดจากผลกำไรในรอบระยะเวลา 9 เดือน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(น.ส ศศิธร เกตุเผือก)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ