

PINTHONG

INDUSTRIAL ESTATE

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ



ประจำปี 2566

สรุปสาระสำคัญ

สรุปผลการดำเนินงาน	Q4/65	Q3/66	Q4/66	เปลี่ยนแปลง		2565	2566	เปลี่ยนแปลง
				+/-				
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ			%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	538.0	767.0	1,339.2	148.9%	74.6%	1,103.2	2,876.4	160.7%
กำไรขั้นต้น	304.5	427.0	779.5	156.0%	82.6%	583.9	1,608.6	175.5%
EBITDA	278.0	397.5	738.4	165.6%	85.8%	514.6	1,596.1	210.2%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท	215.3	361.4	677.6	214.7%	87.5%	324.7	1,354.8	317.2%
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	56.6%	55.7%	58.2%	2.9%	4.6%	52.9%	55.9%	3.0%
อัตรากำไร EBITDA (%)	50.7%	51.0%	54.6%	7.7%	7.0%	44.9%	52.7%	7.8%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	39.3%	46.4%	50.1%	27.6%	8.0%	28.3%	44.7%	16.4%

ในปี 2566 บริษัทฯ มีผลประกอบการสูงสุดเป็นประวัติการณ์ จากการเติบโตของยอดขายอย่างต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีความแข็งแกร่งของโครงสร้างพื้นฐานในระดับสากล ประกอบกับการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กำไรสุทธิในปีนี้เป็นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ โดยในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1,773.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 160.7 และมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 1,030.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 317.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 และมียอดโอนที่ดินทั้งสิ้น 584.0 ไร่ ยอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 108.0 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 334.0 ไร่ ที่รอรับรายได้ภายในปี 2567 นอกจากนี้ในปี 2567 บริษัทฯ จะยังคงมองหาโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมองหาที่ดินแห่งใหม่สำหรับการขยายนิคมอุตสาหกรรมโครงการใหม่ ตลอดจนมองหาโอกาสจากธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก เพื่อขยายฐานลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ของบริษัทฯ รวมถึงสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต

YoY: Q4/2566 vs Q4/2565

- ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,339.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 148.9 จากไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนที่ดิน อีกทั้งราคาขายที่ดินต่อไร่ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 58.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 56.6 ในไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 677.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 462.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 214.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

QoQ: Q4/2566 vs Q3/2566

- ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,339.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.6 จากไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนที่ดิน อีกทั้งราคาขายที่ดินต่อไร่ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 58.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 55.7 ในไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 677.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 316.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

YoY: 2566 vs 2565

- ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 2,876.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 160.7 จากปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักจากการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนที่ดิน อีกทั้งราคาขายที่ดินต่อไร่ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากการขายและบริการอื่นก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 55.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 52.9 ในปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 1,354.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,030.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 317.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลักและการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

 เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 4 ปี 2566

ผลประกอบการของบริษัทฯ ปี 2566 เติบโตสูงสุดเป็นประวัติการณ์

ในปี 2566 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสูงสุดเป็นประวัติการณ์ จากยอดโอนที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ จากกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะนักลงทุนจีน ซึ่งได้รับปัจจัยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล ทำให้นักอุตสาหกรรมมีสัญญาณการเติบโตที่ดีเป็นผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานจำนวน 2,876.4 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นจำนวน 1,773.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 160.7 โดย ณ สิ้นงวดบริษัทฯ มียอดจองซื้อที่ดิน (Pre-sale) จำนวน 334.0 ไร่ และมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 108.0 ไร่ ซึ่งทั้งหมดจะรับรู้รายได้ภายในปี 2567

ประสบความสำเร็จในการให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในเขต EEC ด้วยจำนวนผู้เช่าเต็มทุกหลัง

ในปี 2566 ความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ของบริษัทฯ ปรับตัวสูงขึ้น ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการที่มีศักยภาพ อยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สนามบินสุวรรณภูมิและเมืองหลวง อีกทั้งเป็นสถานที่ตั้งยุทธศาสตร์ของการนำเข้าและส่งออกของประเทศ ซึ่งเหมาะสำหรับการประกอบอุตสาหกรรมและการผลิต ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัทฯ มีจำนวนผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าเต็มทุกหลัง สะท้อนให้เห็นจากอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าของนิคมอุตสาหกรรมบีนทอง ณ สิ้นปี อยู่ที่ร้อยละ 100 ส่งผลให้ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 13.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.0

 ความคืบหน้าของโครงการ ไตรมาส 4 ปี 2566




การพัฒนาโครงการ Logistics Park




- ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างคลังสินค้าเฟสแรก พื้นที่ 69,000 ตร.ม. โดยก่อสร้างอาคารแรก พื้นที่ 9,900 ตร.ม. เสร็จสิ้นแล้วในไตรมาส 4 ปี 2566
- สำหรับอาคารที่เหลือของเฟสแรกคาดว่าจะสร้างเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2567

การพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์



- ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีการรับรู้รายได้จากการดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์ให้ลูกค้ารวมทั้งสิ้น 1 เมกะวัตต์
- ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาตกลงสัญญาการดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์กับลูกค้าจำนวน 4 เมกะวัตต์

การพัฒนาโครงการบีนทอง 5 ส่วนขยาย



- โครงการบีนทอง 5 ส่วนขยาย พื้นที่ 1,155 ไร่ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment Report: EIA) คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ต้นปี 2568

ผลประกอบการบริษัท

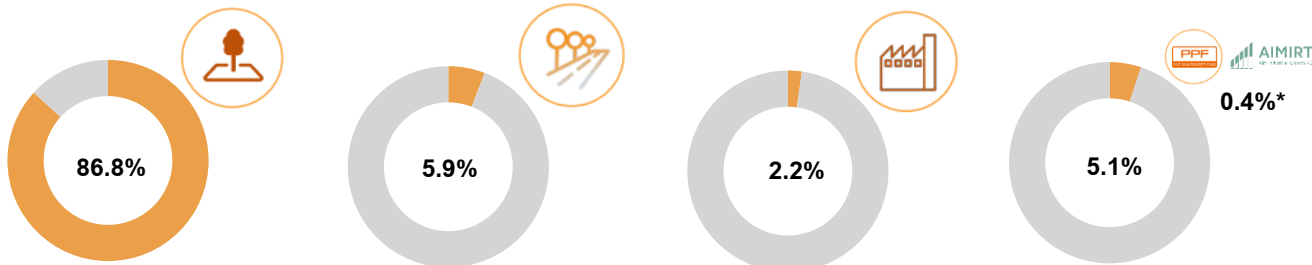
ภาพรวมผลประกอบการ	Q4/65	Q3/66	Q4/66	เปลี่ยนแปลง +/-		2565	2566	เปลี่ยนแปลง +/-
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ			
รายได้จากการดำเนินงาน	538.0	767.0	1,339.2	148.9%	74.6%	1,103.2	2,876.4	160.7%
ต้นทุนขายและบริการ	233.6	340.0	559.7	139.6%	64.6%	519.4	1,267.8	144.1%
กำไรขั้นต้น	304.5	427.0	779.5	156.0%	82.6%	583.9	1,608.6	175.5%
รายได้อื่น	10.0	11.8	12.6	25.7%	6.5%	43.5	153.4	252.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.3)	(12.7)	(22.9)	86.7%	80.8%	(25.4)	(55.4)	118.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.7)	(45.7)	(48.6)	19.6%	6.4%	(151.5)	(180.1)	18.9%
ต้นทุนทางการเงิน	(24.1)	(11.7)	(8.9)	(62.9%)	(23.7%)	(102.9)	(55.4)	(46.2%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	237.4	368.7	711.6	199.7%	93.0%	347.5	1,471.0	323.3%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(22.1)	(7.3)	(34.0)	53.8%	365.4%	22.8	116.2	409.6%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	215.3	361.4	677.6	214.7%	87.5%	324.7	1,354.8	317.2%

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

การวิเคราะห์ห้งบกำไรขาดทุนของบริษัท

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

โครงสร้างรายได้ปี 2566



การขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

- ปัจจุบันบริษัท 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)
- ให้บริการจำหน่ายและติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell)
- ให้บริการควบคุมงานก่อสร้าง

การให้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า

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

รายได้อื่น

- การบริหารสินทรัพย์กองทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ทำหน้าที่เป็น Property manager โดยมีโรงงานและคลังสินค้าของกองทุนฯ ที่อยู่ภายใต้การดูแลกว่า 154,885 ตารางเมตร
- กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- เงินปันผล

*หมายเหตุ: รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF และ AIMIRT จัดประเภทอยู่ในรายได้อื่น

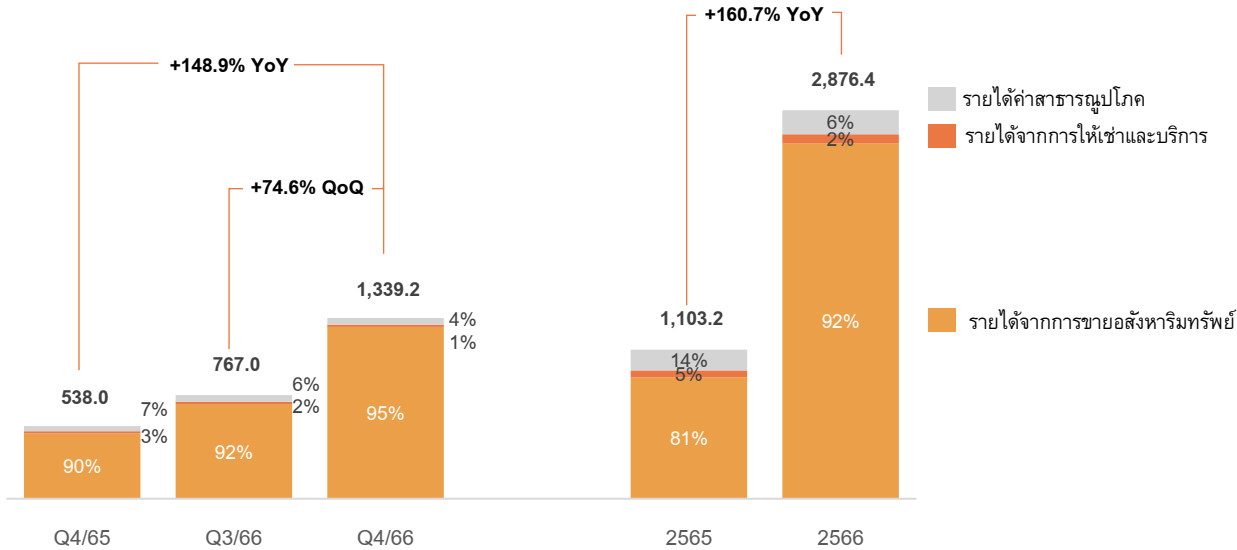
ผลประกอบการบริษัท

โครงสร้างรายได้	Q4/65	Q3/66	Q4/66	เปลี่ยนแปลง		2565	2566	เปลี่ยนแปลง +/-
				+/-	+/-			
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ			
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	484.7	702.3	1,272.2	162.4%	81.1%	897.1	2,629.7	193.1%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	15.1	16.8	17.4	15.8%	3.6%	53.6	67.5	26.0%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	38.2	47.9	49.6	29.7%	3.5%	152.5	179.1	17.4%
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	538.0	767.0	1,339.2	148.9%	74.6%	1,103.2	2,876.4	160.7%
รายได้อื่น	10.0	11.8	12.6	25.7%	6.5%	43.5	153.4	252.7%
รวมรายได้	548.0	778.8	1,351.7	146.7%	73.6%	1,146.7	3,029.7	164.2%

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปรับจุดทศนิยม

1. รายได้จากการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท, %



+148.9% YoY: Q4/2566 vs Q4/2565

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 1,339.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 801.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 148.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 1,272.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 787.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 162.4 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวน 279.1 ไร่ และในไตรมาส 4 ปี 2565 จำนวน 113.7 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 165.4 ไร่ จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีนในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และผู้ผลิตชิ้นส่วนไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า อีกทั้งปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการขยายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไปเพิ่มขึ้น
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 17.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 4,411 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 49.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.7 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปาและรายได้จากการบริการบำบัดน้ำเสีย อีกทั้งค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่ และการให้บริการติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ตลอดจนการเริ่มรับรู้รายได้จากการบริการควบคุมงานก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2566

+74.6% QoQ: Q4/2566 vs Q3/2566

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 1,339.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 572.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

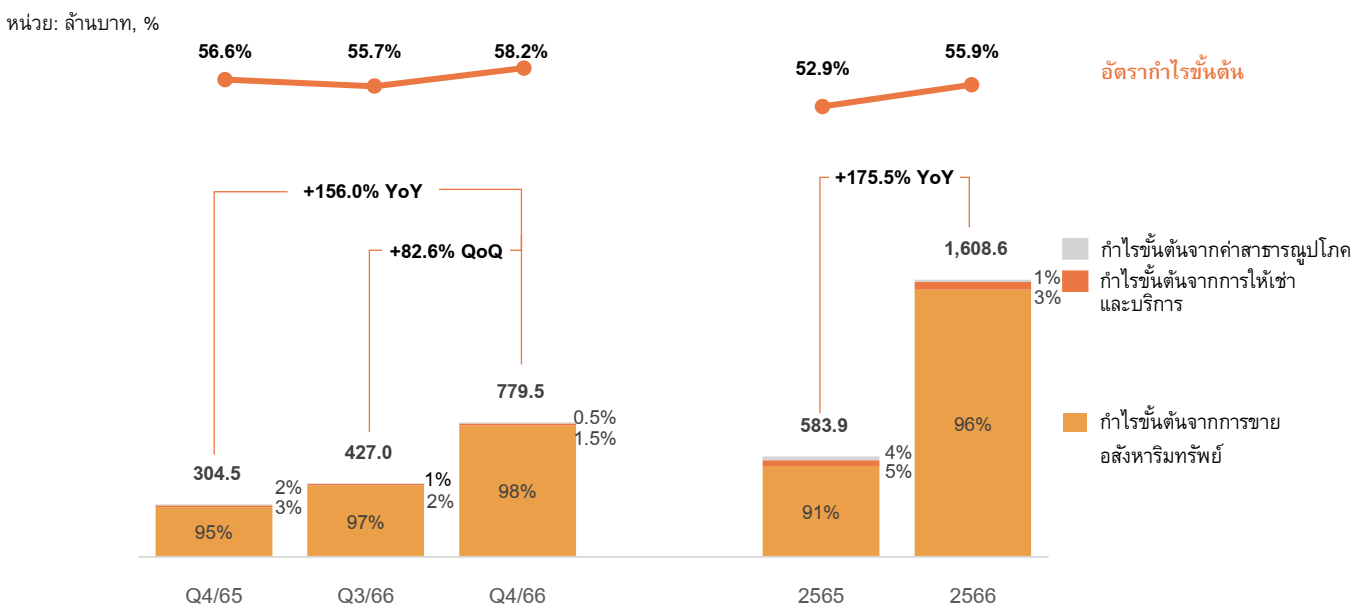
- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 1,272.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 569.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.1 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวน 279.1 ไร่ และในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 157.8 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 121.3 ไร่ จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีนในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และผู้ผลิตชิ้นส่วนไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า อีกทั้งปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ ประกอบกับบริษัท มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการขายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการทำตลาดผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น โดย ณ สิ้นงวดมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 108.0 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 334.0 ไร่ ซึ่งทั้งหมดจะรับรู้รายได้ภายในปี 2567
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 17.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 เนื่องจากบริษัท สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 1,113 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 49.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม และรายได้จากการให้บริการติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ตลอดจนการเริ่มรับรู้รายได้จากการบริการควบคุมงานก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2566

+160.7% YoY: 2566 vs 2565

ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการดำเนินงาน 2,876.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,773.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 160.7 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในปี 2566 มีมูลค่า 2,629.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,732.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 193.1 เนื่องจากปริมาณการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น โดยปี 2566 มียอดโอนที่ดินจำนวน 584.0 ไร่ และปี 2565 จำนวน 209.8 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 374.2 ไร่ จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีนในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และผู้ผลิตชิ้นส่วนไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ที่เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า อีกทั้งปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ ประกอบกับบริษัท มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการขายฐานลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยการทำตลาดผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น โดย ณ สิ้นงวดมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 108.0 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 334.0 ไร่ ซึ่งทั้งหมดจะรับรู้รายได้ภายในปี 2567
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในปี 2566 มีมูลค่า 67.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.0 เนื่องจากบริษัท สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 6,349 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในปี 2566 มีมูลค่า 179.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.4 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปาและรายได้จากการบริการบำบัดน้ำเสีย อีกทั้งค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่ และการให้บริการติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ตลอดจนการเริ่มรับรู้รายได้จากการบริการควบคุมงานก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2566

2. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น



+156.0%**YoY: Q4/2566 vs Q4/2565****กำไรขั้นต้น**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 779.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 475.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 156.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 763.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 474.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 163.9 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 11.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 4.1 ล้านบาท ลดลง 1.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมระบบประปา ค่าใช้จ่ายระบบสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาประปาและระบบบำบัดน้ำเสียตามอายุการใช้งาน

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 58.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 56.6 ในไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+82.6%**QoQ: Q4/2566 vs Q3/2566****กำไรขั้นต้น**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 779.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 352.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 763.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 348.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.0 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 11.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.1 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่ ประกอบกับต้นทุนที่ลดลงจากค่าภาษีโรงเรือนที่ลดลง
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 4 ปี 2566 มีมูลค่า 4.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.2 สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม และรายได้จากการให้บริการติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) ตลอดจนการเริ่มรับรู้รายได้จากการบริการควบคุมงานก่อสร้างในไตรมาส 4 ปี 2566

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 58.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 55.7 ในไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+175.5%**YoY: 2566 vs 2565****กำไรขั้นต้น**

ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้น 1,608.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,024.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 175.5 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

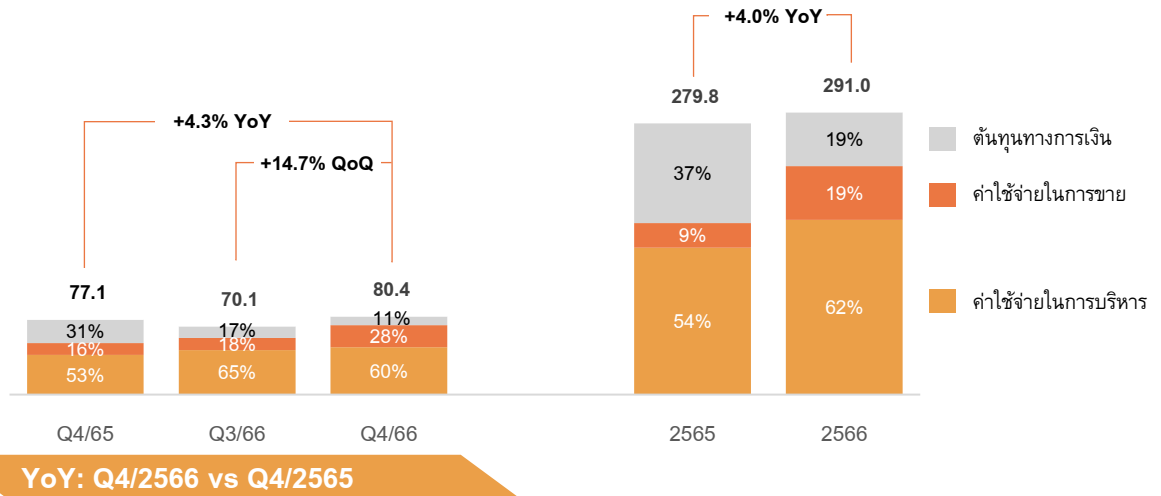
- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในปี 2566 มีมูลค่า 1,551.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,023.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 193.5 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในปี 2566 มีมูลค่า 43.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.7 เมื่อเทียบกับปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในปี 2566 มีมูลค่า 13.5 ล้านบาท ลดลง 9.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.0 เมื่อเทียบกับปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการผลิตน้ำประปา ค่าใช้จ่ายระบบสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาประปาและระบบบำบัดน้ำเสียตามอายุการใช้งาน

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 55.9 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 52.9 ในปี 2565 เนื่องจากการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก ประกอบกับความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %



ค่าใช้จ่ายในการขาย

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย 22.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายและค่าประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าประเทศจีนเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 48.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าศึกษาและจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อม ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานและค่ากำกับบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ

ต้นทุนทางการเงิน

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 8.9 ล้านบาท ลดลง 15.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 เนื่องจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

QoQ: Q4/2566 vs Q3/2566: +14.7%

ค่าใช้จ่ายในการขาย

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย 22.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เป็นผลมาจากการทำการตลาดของบริษัทฯ ทำให้สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 48.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

● ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 8.9 ล้านบาท ลดลง 2.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

YoY: 2566 vs 2565: +4.0%

ค่าใช้จ่ายในการขาย

● ในปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขาย 55.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 118.1 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายและค่าประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าประเทศจีนเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

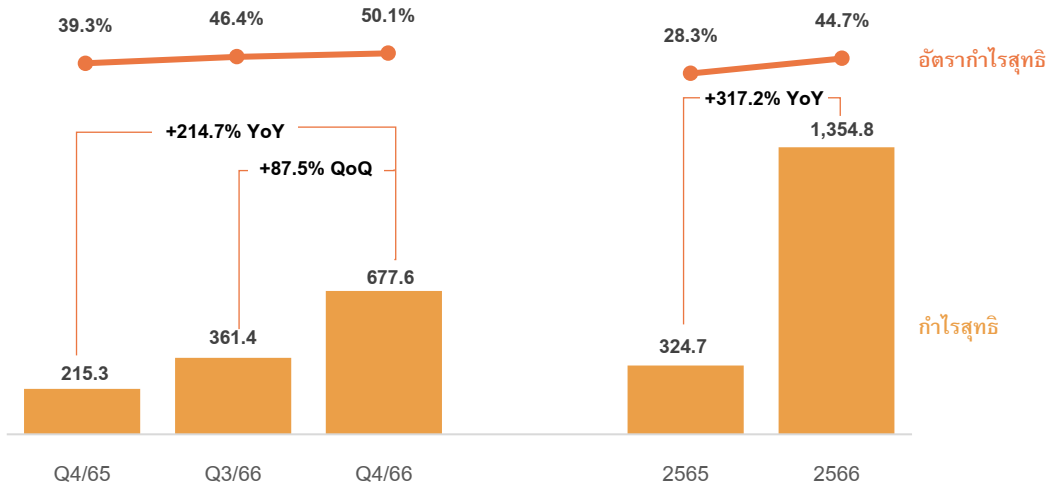
● ในปี 2566 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 180.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.9 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีปัจจัยจากค่าใช้จ่ายการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ค่าธรรมเนียม และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานและค่ากำกับบริการ กนอ. จากการปรับฐานในการคำนวณ

ต้นทุนทางการเงิน

● ในปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนทางการเงิน 55.4 ล้านบาท ลดลง 47.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

4. กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

หน่วย: ล้านบาท, %



+214.7% YoY: Q4/2566 vs Q4/2565

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 677.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 462.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 214.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 50.1 ในไตรมาส 4 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 39.3 ในไตรมาส 4 ปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกธุรกิจ ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+87.5% QoQ: Q4/2566 vs Q3/2566

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 677.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 316.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 50.1 ในไตรมาส 4 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 46.4 ในไตรมาส 3 ปี 2566 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกธุรกิจ ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

+317.2% YoY: 2566 vs 2565

กำไรสุทธิ

ในปี 2566 กลุ่มบริษัท กำไรสุทธิ 1,354.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,030.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 317.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศจีนกับสหรัฐฯ และแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า ประกอบกับบริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC และมีโครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล อีกทั้งความสามารถในการปรับราคาขายที่ดินต่อไร่เพิ่มขึ้น และการรับรู้รายได้รายการพิเศษจากการขายโรงงานเช่าในไตรมาส 2 ปี 2566 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อัตรากำไรสุทธิ

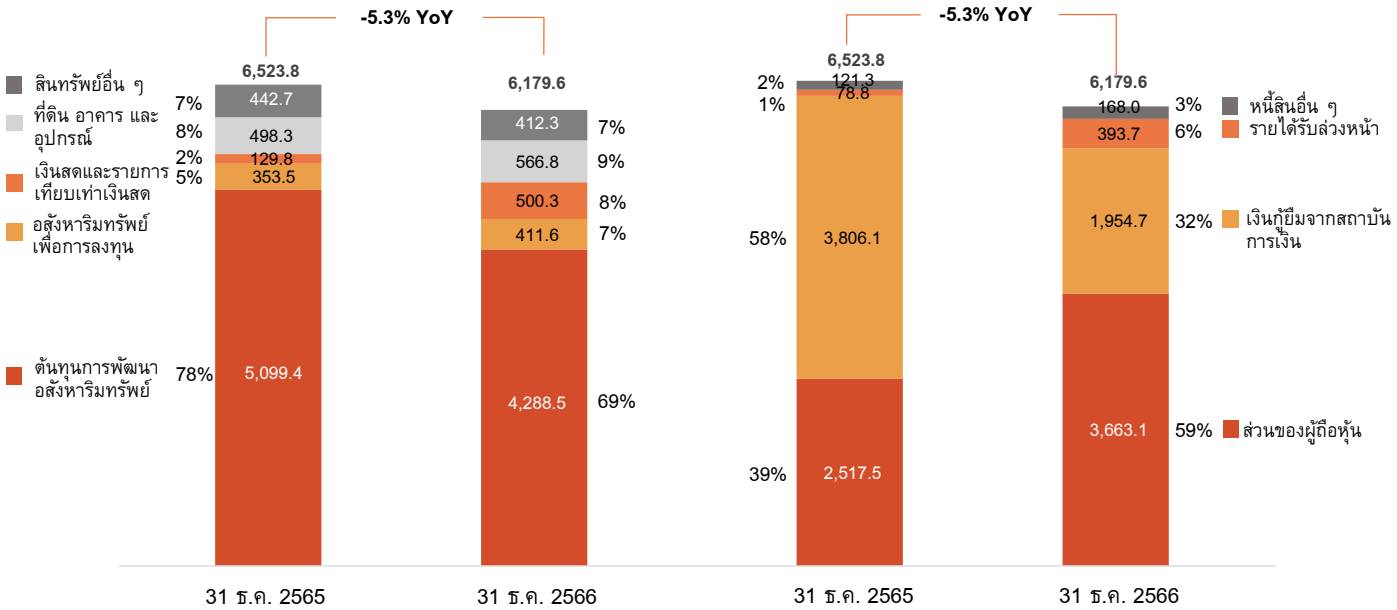
อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 44.7 ในปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 28.3 ในปี 2565 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกธุรกิจ ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

รายงานแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %

สินทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



-5.3%

สินทรัพย์



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 6,179.6 ล้านบาท ลดลง 344.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.3 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด: เพิ่มขึ้น 370.5 ล้านบาท จากการดำเนินงานปกติจากการขายและโอนที่ดิน
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ลดลง 810.9 ล้านบาท จากการขายและโอนที่ดินในระหว่างงวด
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 68.5 ล้านบาท จากระบบสาธารณสุขไปโลกบีนทอง 5 ส่วนขยาย และการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์

-37.2%

หนี้สิน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่า 2,516.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 1,489.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้รับล่วงหน้า: เพิ่มขึ้น 314.9 ล้านบาท จากการรับเงินจองและเงินโอนค่าที่ดินล่วงหน้าระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน: ลดลง 1,851.4 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวแก่สถาบันการเงินในระหว่างงวด

+45.5%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

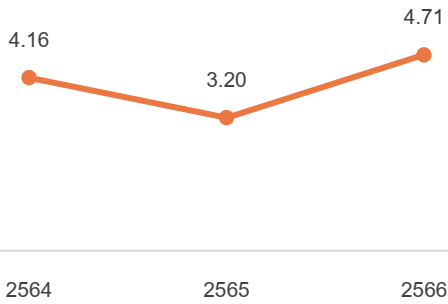


ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 3,663.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,145.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จากผลประกอบการจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระหว่างงวด และการจ่ายเงินปันผลของผลประกอบการปี 2565 จำนวน 174.0 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ตลอดจนการลดลงจากการปรับมูลค่ากองทุน PPF ตามมาตรฐานทางบัญชี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

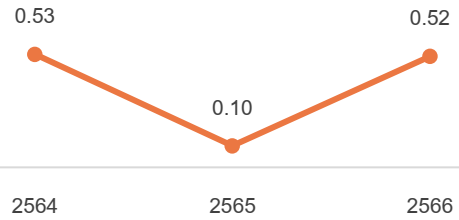
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: เท่า



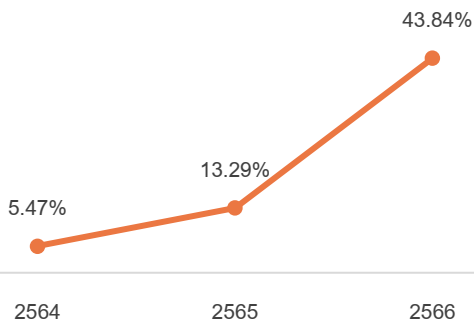
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว

หน่วย: เท่า



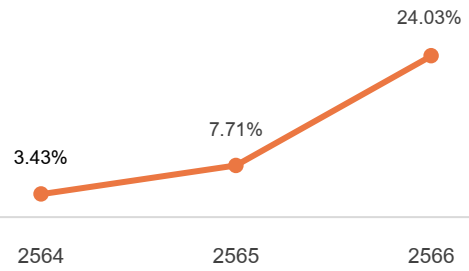
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

หน่วย: %



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

หน่วย: %



อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

หน่วย: เท่า

