



บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายจัดการ

Q1/2567

»»»»» บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ตลอดจนมุ่งเน้นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันพร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่ EEC ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง อีกทั้งมีความแข็งแกร่งของโครงสร้างพื้นฐาน ส่งผลให้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้นประกอบกับความสามารถในการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพทำให้ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 1,097.0 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 618.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 129.3 และมีกำไรสุทธิ 452.9 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 295.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 188.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 และมียอดโอนที่ดินทั้งสิ้น 242.9 ไร่ ยอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรายได้ภายในปี 2567 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมองหาโอกาสในการเติบโตอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายฐานลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้มายังยืน

สรุปผลการดำเนินงาน	Q1/66	Q4/66	Q1/67	เปลี่ยนแปลง +/-	
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	478.5	1,339.2	1,097.0	129.3%	(18.1%)
กำไรขั้นต้น	250.0	779.5	496.9	98.7%	(36.3%)
EBITDA	230.4	738.4	478.5	107.7%	(35.2%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของกลุ่มบริษัท	156.9	677.6	452.9	188.6%	(33.2%)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	52.2%	58.2%	45.3%	(7.0%)	(12.9%)
อัตรากำไร EBITDA (%)	47.0%	54.6%	43.0%	(4.1%)	(11.7%)
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ (%)	32.0%	50.1%	40.7%	8.6%	(9.5%)

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปัดจุดทศนิยม

YoY Q1/2567 vs Q1/2566

- ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,097.0 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 618.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 129.3 จากไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดโอนที่ดินจำนวน 242.9 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 148.9 ไร่ เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีนในกลุ่มผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 45.3 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 52.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 452.9 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 295.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 188.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

QoQ Q1/2567 vs Q4/2566

- ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,097.0 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 242.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.1 จากไตรมาส 4 ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากปริมาณการโอนที่ดินที่ลดลงเป็นหลัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรายได้ภายในปี 2567 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มรายได้ที่ดีขึ้น
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 45.3 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 58.2 ในไตรมาส 4 ปี 2566 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น
- กำไรสุทธิของบริษัทฯ มีมูลค่า 452.9 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 224.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 สอดคล้องกับการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรายได้ภายในปี 2567 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มรายได้ที่ดีขึ้น

>>>>> เหตุการณ์สำคัญ



อนุมัติจ่ายเงินปันผลของงวดการดำเนินงานในปี 2566

ณ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลงวดผลการดำเนินงานในปี 2566 ในอัตรา 0.59 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิ์ได้รับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 เมษายน 2567



ตั้งเป้ายอดขายและโอนที่ดินเพิ่มขึ้น 750 ไร่ ในปี 2567

ในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้ายอดขายและโอนที่ดินเพิ่มขึ้น 28% คิดเป็น 750 ไร่ จากปีก่อนที่มียอดขายและโอนที่ดิน 584 ไร่ โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) จำนวน 203 ไร่ และมียอดขาย (Pre-Sale) จำนวน 93 ไร่ ซึ่งจะทยอยโอนที่ดินได้หมดในปีนี้ รวมถึงกลุ่มธุรกิจ Recurring Income จะเห็นการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนผลการดำเนินงานในปีให้เติบโตตามแผนที่วางไว้ จากปัจจัยสนับสนุนการย้ายถิ่นฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ

>>>>> ความคืบหน้าของโครงการ ไตรมาส 1 ปี 2567



การพัฒนาโครงการ Logistics Park

- ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง คลังสินค้าเฟสแรก พื้นที่ 69,000 ตร.ม. โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จสิ้นแล้ว 4 หลัง
- สำหรับอาคารที่เหลือของเฟสแรก คาดว่าจะสร้างเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2567



การพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์

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



การพัฒนาโครงการปิ่นทอง 5 ส่วนขยาย

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

ผลประกอบการบริษัท

ภาพรวมผลประกอบการ	Q1/66	Q4/66	Q1/67	เปลี่ยนแปลง +/-	
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน	478.5	1,339.2	1,097.0	129.3%	(18.1%)
ต้นทุนขายและบริการ	228.5	559.7	600.1	162.6%	7.2%
กำไรขั้นต้น	250.0	779.5	496.9	98.7%	(36.3%)
รายได้อื่น	11.4	12.6	16.9	47.9%	34.2%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(8.7)	(22.9)	(13.7)	56.7%	(40.2%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.2)	(48.6)	(39.5)	(1.6%)	(18.8%)
ต้นทุนทางการเงิน	(18.4)	(8.9)	(0.3)	(98.5%)	(97.0%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	194.1	711.6	460.3	137.1%	(35.3%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(37.2)	(34.0)	(7.4)	(80.1%)	(78.3%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	156.9	677.6	452.9	188.6%	(33.2%)

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปิดจุดทศนิยม



การวิเคราะห์ห้วงงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่พาณิชย์กรรม และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ แบ่งธุรกิจหลักออกเป็น 3 ประเภท และรายได้อื่น ได้แก่

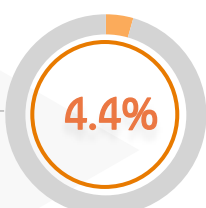
โครงสร้างรายได้ปี ไตรมาส 1 ปี 2567

การขายที่ดินใน
นิคมอุตสาหกรรม



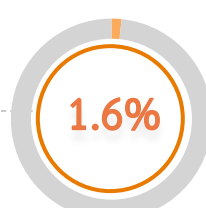
- ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการทั้งหมดจำนวน 7 แห่ง โดยแบ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรม 6 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถึง 6 และ โครงการ Logistics Park ได้แก่ ปิ่นทองแลนด์

การให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง
และระบบสาธารณูปโภค



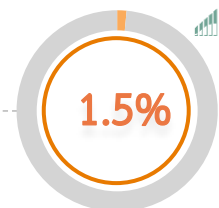
- บริการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง
- บริการบำบัดน้ำเสีย
- การขายน้ำประปา
- บริการน้ำดับเพื่ออุตสาหกรรม
- บริการเคเบิลใยแก้วนำแสง (Fiber Optic)
- บริการจำหน่ายและติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell)
- บริการควบคุมงานก่อสร้าง
- บริการตรวจคุณภาพน้ำ

การให้เช่าอาคารโรงงาน
และ/หรือคลังสินค้า



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

รายได้อื่น



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



0.3%*

>>>>> ผลประกอบการบริษัท

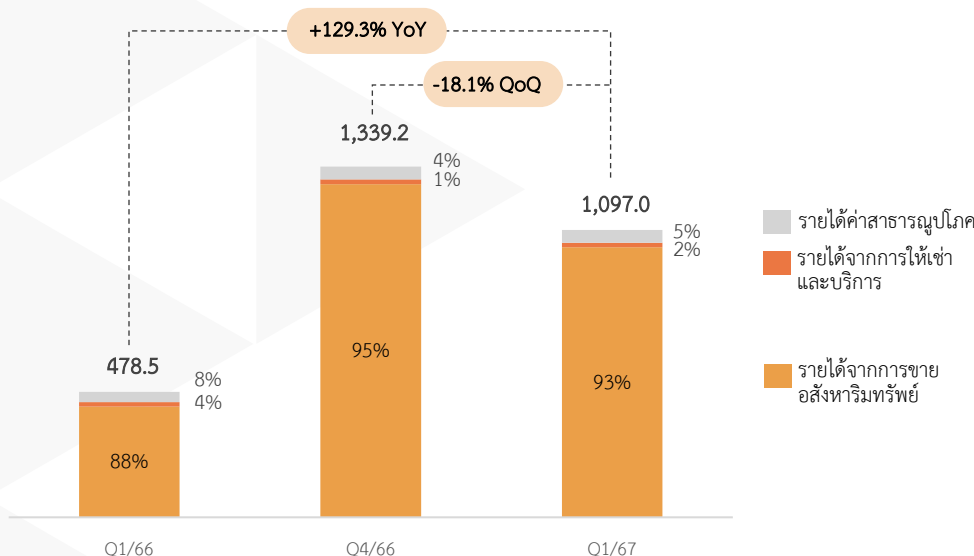
โครงสร้างรายได้	Q1/66	Q4/66	Q1/67	เปลี่ยนแปลง +/-	
หน่วย: ล้านบาท				%YoY	%QoQ
รายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	422.2	1,272.2	1,030.5	144.1%	(19.0%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16.9	17.4	17.4	3.0%	0.0%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	39.4	49.6	49.1	24.6%	(1.0%)
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	478.5	1,339.2	1,097.0	129.3%	(18.1%)
รายได้อื่น	11.4	12.6	16.9	47.9%	34.2%
รวมรายได้	489.9	1,351.7	1,113.8	127.4%	(17.6%)

หมายเหตุ: อาจมีการคาดเคลื่อนของตัวเลขเนื่องจากการปิดจุดทศนิยม

1

รายได้จากการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท, %



YoY Q1/2567 vs Q1/2566

+129.3%

ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 1,097.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 618.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 129.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 1,030.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 608.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 144.1 เนื่องจากบริษัทฯ มีปริมาณการโอนที่ดินเพิ่มขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 มียอดโอนที่ดินจำนวน 242.9 ไร่ และในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 94.0 ไร่ เพิ่มขึ้นจำนวน 148.9 ไร่ จากลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศโดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีนในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ เนื่องจากศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานทั้งระบบสาธารณูปโภคและระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ ใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและสนามบินสุวรรณภูมิ ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจและนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 17.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.0 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 1,100 ตารางเมตร โดย ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 49.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.6 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายน้ำประปาและรายได้จากการบริการบำบัดน้ำเสีย อีกทั้งค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้ค่าบริการเส้นใยแก้วนำแสง (Fiber Optic) จากลูกค้ารายใหม่และค่าบริการตรวจคุณภาพน้ำ ตลอดจนการเริ่มรับรายได้ค่าบริการติดตั้งโซลาร์เซลล์ (Solar Cell) และค่าบริการควบคุมงานก่อสร้างตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นต้นไป

QoQ Q1/2567 vs Q4/2566

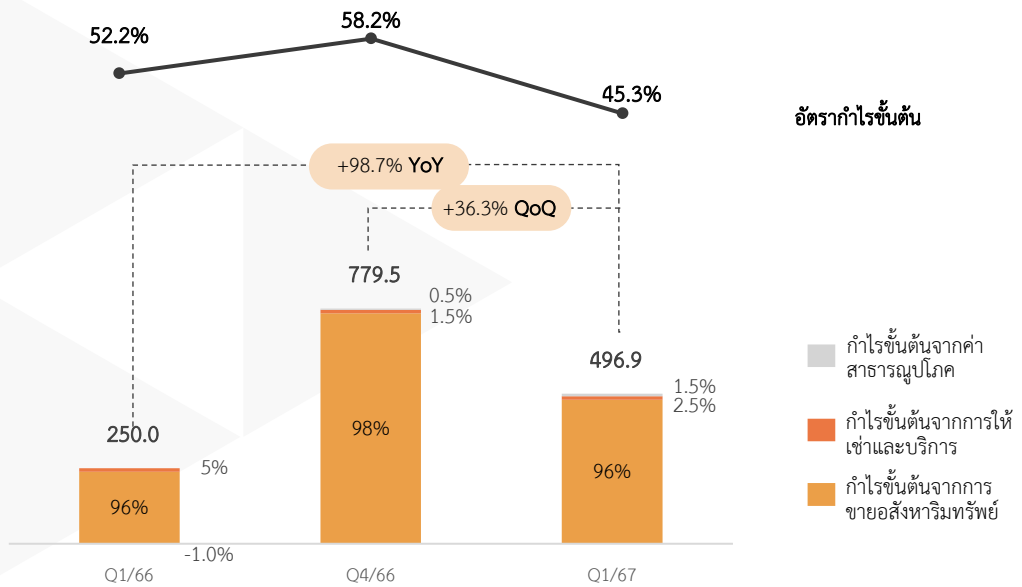
-18.1%

ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงาน 1,097.0 ล้านบาท ลดลง 242.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 1,030.5 ล้านบาท ลดลง 241.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.0 สอดคล้องกับปริมาณการโอนที่ดินลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรู้รายได้ภายในปี 2567 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มรายได้ที่ดีขึ้น
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 17.4 ล้านบาท ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 เนื่องจากโรงงาน/ คลังสินค้าของบริษัทให้บริการผู้เช่าเต็มพื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น 31,084 ตร.ม. ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ทำให้ ณ สิ้นงวดมีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0
- **รายได้ค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 49.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.0

2 กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

หน่วย: ล้านบาท, %



YoY Q1/2567 vs Q1/2566

+98.7%

กำไรขั้นต้น: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 496.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 246.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 476.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 238.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.7 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานทั้งระบบสาธารณูปโภคและระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจและนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 12.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.5 สอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหม่
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 7.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,754.1 สอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ในทุกธุรกิจ โดยเฉพาะรายได้จากการให้บริการนำประปาและรายได้จากการให้บริการบำบัดน้ำเสีย อีกทั้งการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นตามกิจกรรมการผลิตของลูกค้าและจำนวนของลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม

อัตรากำไรขั้นต้น: อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 45.3 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 52.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น

QoQ Q1/2567 vs Q4/2566

-36.3%

กำไรขั้นต้น: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 496.9 ล้านบาท ลดลง 282.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้:

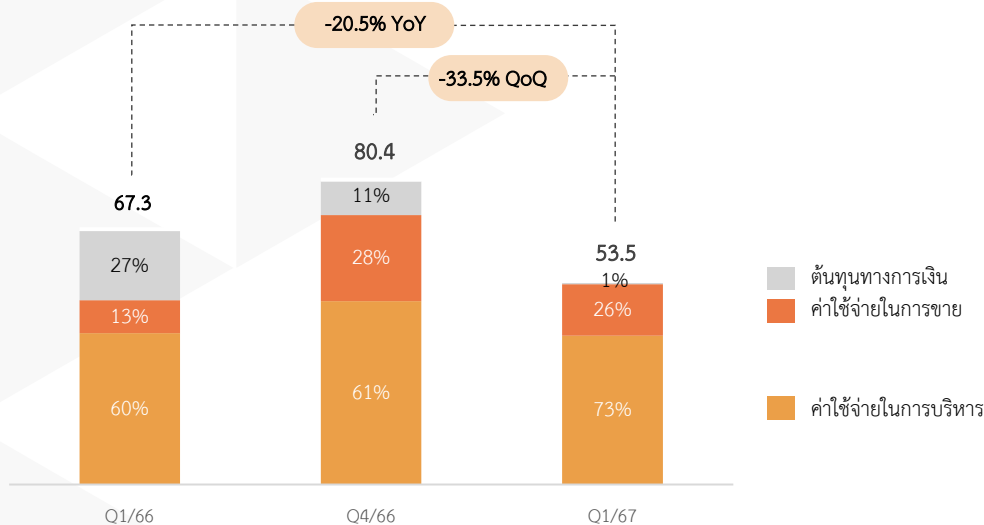
- **กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 476.8 ล้านบาท ลดลง 286.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.6 สอดคล้องกับการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบกับในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีแนวโน้มกำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรู้รายได้ภายในปี 2567
- **กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 12.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6
- **กำไรขั้นต้นจากค่าสาธารณูปโภค** ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีมูลค่า 7.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 90.2 เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการซ่อมถนนของพื้นที่ส่วนกลาง

อัตรากำไรขั้นต้น: อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 45.3 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 58.2 ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น

3

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและต้นทุนทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %



YoY Q1/2567 vs Q1/2566

-20.5%

ค่าใช้จ่ายในการขาย: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 13.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีปัจจัยหลักจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายและค่าประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางออนไลน์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าประเทศจีน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 39.5 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566

ต้นทุนทางการเงิน: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 0.3 ล้านบาท ลดลง 18.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

QoQ Q1/2567 vs Q4/2566

-33.5%

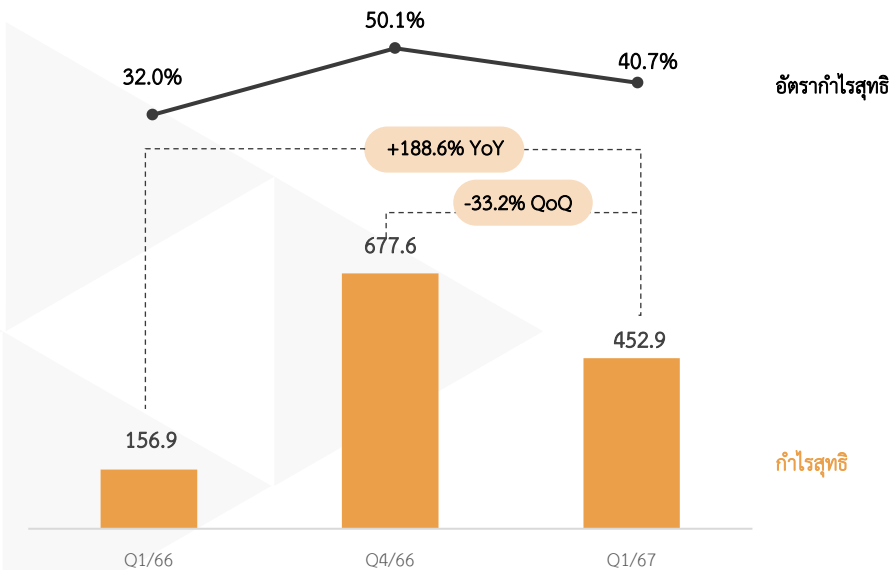
ค่าใช้จ่ายในการขาย: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 13.7 ล้านบาท ลดลง 9.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อีกทั้งความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 39.5 ล้านบาท ลดลง 9.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินราคาที่ดินใหม่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงาน และค่าที่ปรึกษาทางธุรกิจ อีกทั้งความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ต้นทุนทางการเงิน: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 0.3 ล้านบาท ลดลง 8.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 เนื่องจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน

4 **กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ**

หน่วย: ล้านบาท, %



YoY Q1/2567 vs Q1/2566

+188.6%

กำไรสุทธิ: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ กำไรสุทธิ 452.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 295.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 188.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณการโอนที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานทั้งระบบสาธารณสุขและระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ ประกอบกับปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจและนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอื่นก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน รวมถึงการลดลงของต้นทุนทางการเงินจากความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

อัตรากำไรสุทธิ: อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 40.7 ในไตรมาส 1 ปี 2567 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 32.0 ในไตรมาส 1 ปี 2566 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ในทุกรูธุรกิจ ตลอดจนความสามารถของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

QoQ Q1/2567 vs Q4/2566

-33.2%

กำไรสุทธิ: ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ กำไรสุทธิ 452.9 ล้านบาท ลดลง 224.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2566 สอดคล้องกับการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกอบกับในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) 203.3 ไร่ และยอดจอง (Pre-sale) 93.1 ไร่ ที่รอรับรู้รายได้ภายในปี 2567 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มกำไรที่ดีขึ้น

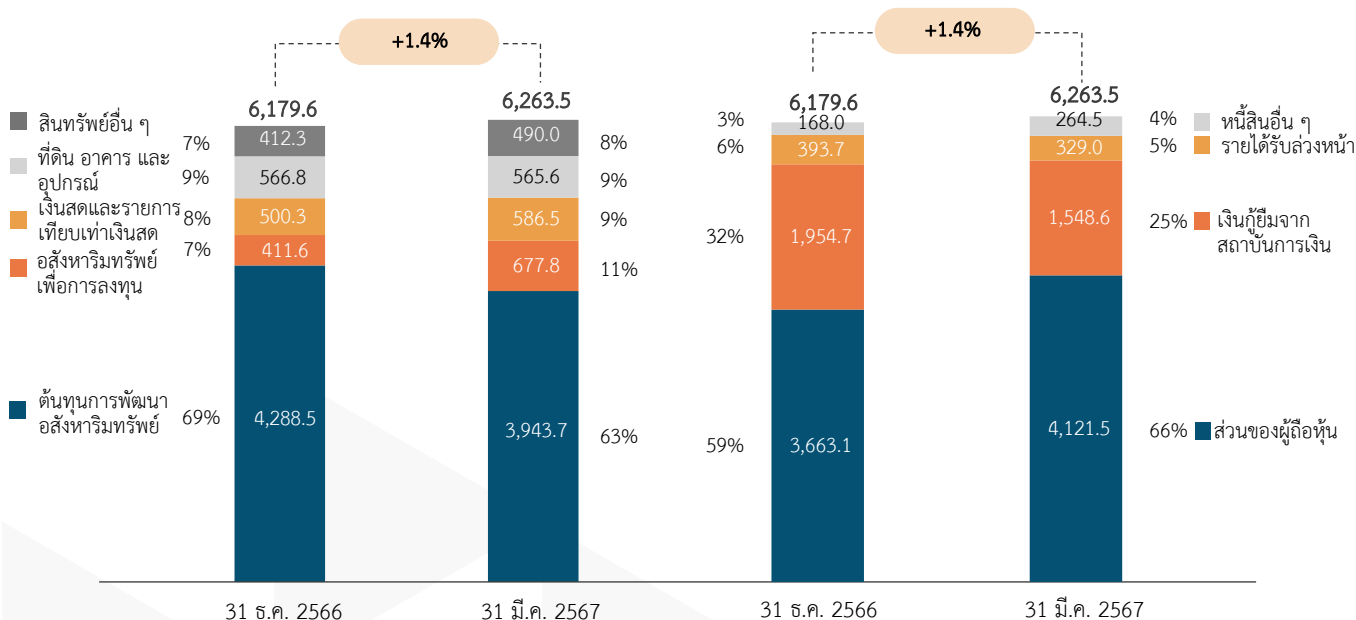
อัตรากำไรสุทธิ: อัตรากำไรสุทธิ อยู่ที่อัตราร้อยละ 40.7 ในไตรมาส 1 ปี 2567 ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 50.1 ในไตรมาส 4 ปี 2566 ประกอบกับในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มียอดขายที่ดินส่วนใหญ่มาจากนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6 เป็นหลัก ซึ่งมีต้นทุนการพัฒนาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่านิคมอุตสาหกรรมโครงการอื่น ส่งผลให้ในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีสัดส่วนต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น

รายงานแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท, %

สินทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



สินทรัพย์

+1.4%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 6,263.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 83.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด:** มีมูลค่า 586.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.2 ล้านบาท จากการดำเนินงานปกติจากการขายและโอนที่ดิน
- **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน:** มีมูลค่า 677.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 266.2 ล้านบาท จากการก่อสร้างคลังสินค้า Logistics Park
- **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:** มีมูลค่า 3,943.7 ล้านบาท ลดลง 344.8 ล้านบาท จากการขายและโอนที่ดินในระหว่างงวด



หนี้สิน

-14.9%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมมูลค่า 2,142.0 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 374.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.9 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **รายได้รับล่วงหน้า:** มีมูลค่า 329.0 ล้านบาท ลดลง 64.7 ล้านบาท จากการโอนขายที่ดินในระหว่างงวด
- **เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน:** มีมูลค่า 1,548.6 ล้านบาท ลดลง 406.1 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวแก่สถาบันการเงิน



ส่วนของผู้ถือหุ้น

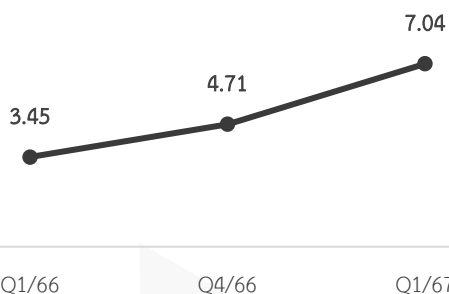
+12.5%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมูลค่า 4,121.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 458.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จากผลประกอบการจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในระหว่างงวด

>>>>> อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

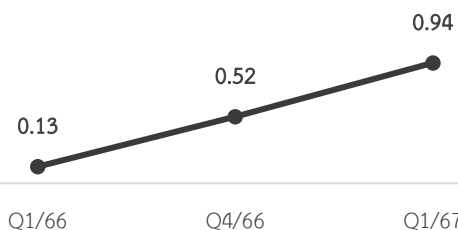
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน

หน่วย: เท่า



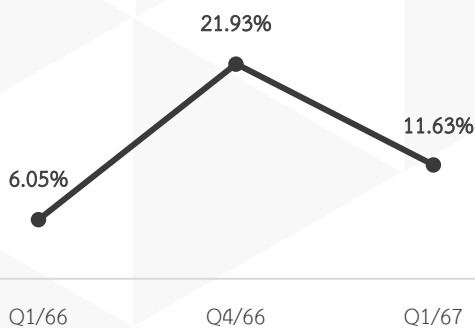
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว

หน่วย: เท่า



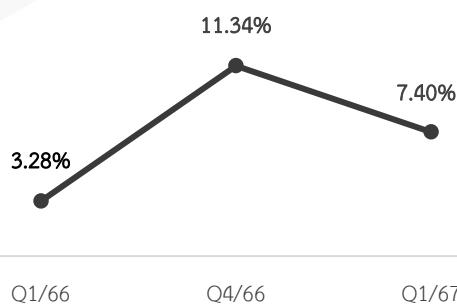
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)

หน่วย: %



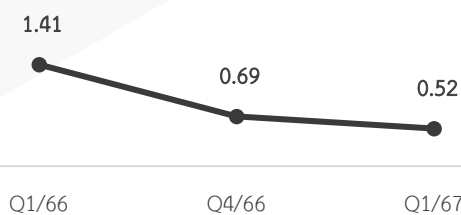
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)

หน่วย: %



อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

หน่วย: เท่า



อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น

หน่วย: เท่า

