

ที่ LPN/สก/204/2566

วันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 3/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 3/2566 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q3, 9M ประจำปี 2566 และ ประจำปี 2565

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนรวม						
รายการ	Q3'66	Q3'65	%YoY	9M'66	9M'65	%YoY
จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท						
รายได้รวม	1,999.33	4,202.49	(52.43%)	5,563.50	8,408.34	(33.83%)
รายได้จากการขายรวม	1,991.02	4,197.59	(52.57%)	5,539.12	8,388.34	(33.97%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,397.23	3,725.82	(62.50%)	3,850.27	7,049.77	(45.38%)
รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	86.90	81.21	7.01%	243.77	227.27	7.26%
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	506.89	390.56	29.79%	1,445.08	1,111.29	30.04%
รวมรายได้อื่น	8.31	4.91	69.25%	24.37	20.01	21.79%
กำไรขั้นต้น	438.16	878.34	(50.11%)	1,248.41	1,826.90	(31.67%)
ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	292.15	523.80	(44.22%)	790.02	982.31	(19.58%)
ค่าใช้จ่ายขาย	108.46	353.30	(69.30%)	283.23	525.95	(46.15%)
ค่าใช้จ่ายบริหาร	183.69	170.50	7.74%	506.79	456.36	11.05%
EBIT	154.32	359.45	(57.07%)	482.75	864.60	(44.16%)
EBITDA	160.31	364.60	(56.03%)	498.98	879.13	(43.24%)
กำไรสำหรับงวด	106.65	235.85	(54.78%)	339.41	574.63	(40.93%)
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	103.92	235.84	(55.94%)	336.05	574.61	(41.52%)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)						
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	22.01%	20.92%	1.08%	22.54%	21.78%	0.76%
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	21.99%	20.29%	1.70%	22.52%	21.11%	1.41%
อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า และบริการ	27.61%	39.00%	(11.39%)	31.41%	33.71%	(2.30%)
อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	21.09%	23.24%	(2.15%)	21.10%	23.61%	(2.52%)
ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้จากการขายรวม	14.61%	12.46%	2.15%	14.20%	11.68%	2.52%
EBIT margin	7.72%	8.55%	(0.83%)	8.68%	10.28%	(1.61%)
EBITDA margin	8.02%	8.68%	(0.66%)	8.97%	10.46%	(1.49%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	5.33%	5.61%	(0.28%)	6.10%	6.83%	(0.73%)
อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	5.20%	5.61%	(0.41%)	6.04%	6.83%	(0.79%)

หลังสอบทาน

ผลการดำเนินงาน มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับ Q3'66 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทลดลงจาก Q3'65 จำนวน 131.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.94 (9M'66 ลดลง 238.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.52) ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 62.50 (9M'66 ลดลงร้อยละ 45.38) แต่ในขณะเดียวกันทั้ง Q3'66 และ 9M'66 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.70 และร้อยละ 1.41 ตามลำดับ สำหรับกลุ่มธุรกิจให้เช่า และกลุ่มธุรกิจบริหาร มีรายได้ใน Q3'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 และร้อยละ 29.79 ตามลำดับ (9M'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.26 และร้อยละ 30.04 ตามลำดับ) เกิดจากความต้องการที่พักอาศัยภายหลังสถานการณ์โควิด 19 และการขยายธุรกิจเพิ่มเติมของธุรกิจบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายขาย และบริหารใน Q3'66 ลดลงจาก 523.80 ล้านบาท เป็น 292.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.22 (9M'66 ลดลงร้อยละ 19.58) เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดรายได้ที่ลดลง ส่วนหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.74 (9M'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.05) ด้วยเหตุผลข้างต้นจึงทำให้ใน Q3'66 บริษัท มีผลกำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทลดลงร้อยละ 55.94 (9M'66 ลดลงร้อยละ 41.52) โดยคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรสุทธิจะเพิ่มขึ้นจากโครงการแล้วเสร็จในปี 2566 ทั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัย

สัดส่วนรายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q3, 9M ประจำปี 2566 และ ประจำปี 2565

ประเภทรายได้	Q3'66	Q3'65	%YoY	9M'66	9M'65	%YoY
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,397.23	3,725.82	(62.50%)	3,850.27	7,049.77	(45.38%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	1,001.05	725.32	38.02%	2,800.50	2,914.61	(3.92%)
สัดส่วน (%)	71.65%	19.47%	52.18%	72.74%	41.34%	31.40%
1.2 บ้านพักอาศัย	396.18	411.10	(3.63%)	1,049.77	1,545.76	(32.09%)
สัดส่วน (%)	28.35%	11.03%	17.32%	27.26%	21.93%	5.33%
1.3 อาคารสำนักงาน	-	2,589.40	(100.00%)	-	2,589.40	(100.00%)
สัดส่วน (%)	-	69.50%	(69.50%)	-	36.73%	(36.73%)
1.4 อัตรากำลังขั้นต้น	21.99%	20.29%	1.70%	22.52%	21.11%	1.41%
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	86.90	81.21	7.01%	243.77	227.27	7.26%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	506.89	390.56	29.79%	1,445.08	1,111.29	30.04%
4. รวมรายได้หลัก	1,991.02	4,197.59	(52.57%)	5,539.12	8,388.34	(33.97%)
5. อัตรากำลังขั้นต้นธุรกิจหลัก	22.01%	20.92%	1.08%	22.54%	21.78%	0.76%
6. รายได้อื่นๆ <small>หมายเหตุ 1</small>	8.31	4.91	69.25%	24.37	20.01	21.79%
7. รายได้รวมทั้งหมด	1,999.33	4,202.49	(52.43%)	5,563.50	8,408.34	(33.83%)

หมายเหตุ 1 รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ รายรับจากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนรายละเอียด หรือผิดสัญญาจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้ส่วนสนับสนุน รวมถึงรายได้ค่าบริการก่อนการก่อสร้างที่เรียกเก็บจากบริษัทร่วม รายได้บริการสาธารณะ รายได้จากกรมประกันภัย และรายได้เบ็ดเตล็ด

หลังสอบทาน

ยอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog)

1. ยอดขายประมาณ 8,000 ล้านบาท แบ่งเป็น
 - 1) ร้อยละ 80 ของยอดขาย มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย
 - 2) ร้อยละ 20 ของยอดขาย มาจากโครงการบ้านพักอาศัย

ใน Q3'66 บริษัท มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ (สำหรับงวด 9 เดือน บริษัท เปิดตัวโครงการแล้ว 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,500 ล้านบาท) ซึ่งแบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ เป็นแบรนด์ใหม่ล่าสุด โดยรุกรยานนิคมอมตะชลบุรี เจาะกลุ่มนักลงทุน และผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ได้รับการตอบรับจากผู้สนใจเป็นอย่างมาก ได้แก่ เอิร์ธ อมตะ บาย แอล.พี.เอ็น. และเป็นบ้านพักอาศัย 4 โครงการ ได้แก่ 1) เอ้าส์ 24 เวสต์เกต 2) เอ้าส์ 24 คุคตสเตชั่น 3) เอ้าส์ 24 แก้วอินทร์ และ 4) เอ้าส์ 24 บางใหญ่ มูลค่าโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 5,000 ล้านบาท ทำให้ไตรมาส 4 ของปี 2566 บริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ตามแผนเพิ่มอีกจำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) อาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 900 ล้านบาท และ 2) โครงการบ้านพักอาศัย 1 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 1,100 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทจะมี ยอดขาย และรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2. ยอดขายรอโอน (Backlog) จำนวน 2,800 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2566 และ 2567

ณ 30 กันยายน 2566 บริษัท และบริษัทย่อยมียอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ยอดขาย	Q1'66	Q2'66	Q3'66	รวม	ยอดขายรอโอน (Backlog)	ส่งมอบ		
						ปี 2566	ปี 2567	รวม
1. อาคารชุดพักอาศัย	2,200	2,200	2,100	6,500	1. อาคารชุดพักอาศัย	700	1,800	2,500
สัดส่วน (%)	80%	80%	80%	80%	สัดส่วน (%)	70%	100%	90%
2. บ้านพักอาศัย	520	480	500	1,500	2. บ้านพักอาศัย	300	-	300
สัดส่วน (%)	20%	20%	20%	20%	สัดส่วน (%)	30%	-	10%
3. ยอดขายรวม	2,720	2,680	2,600	8,000	3. Backlog รวม	1,000	1,800	2,800

หลังสอบทาน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

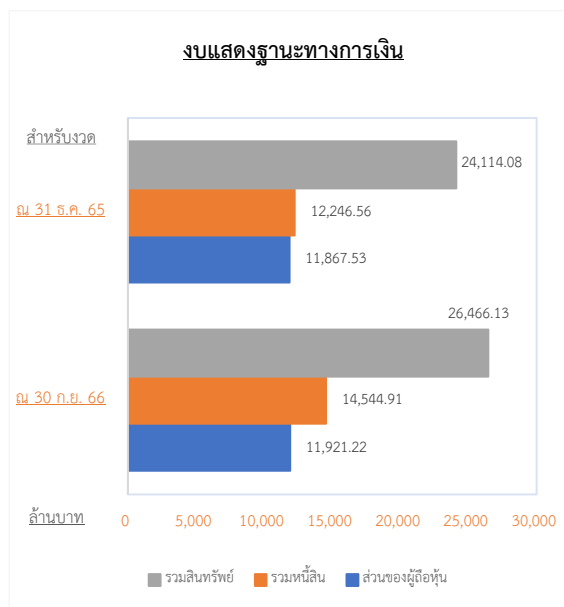
ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ 30 กันยายน ประจำปี 2566 และ 31 ธันวาคม ประจำปี 2565

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	416.48	508.09	(18.03%)
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	604.33	734.86	(17.76%)
ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	12,241.67	11,041.82	10.87%
สินค้าคงเหลือ	7,518.96	7,119.35	5.61%
สินทรัพย์หมุนเวียน ^{หมายเหตุ 1}	335.50	297.88	12.63%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ^{หมายเหตุ 2}	5,349.18	4,412.09	21.24%
รวมสินทรัพย์	26,466.13	24,114.08	9.75%
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง %
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	9,651.37	6,740.17	43.19%
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,522.68	942.24	61.60%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,657.55	3,841.49	(30.82%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	8.38	18.31	(54.22%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน ^{หมายเหตุ 3}	704.93	704.35	0.08%
รวมหนี้สิน	14,544.91	12,246.56	18.77%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,921.22	11,867.53	0.45%
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	26,466.13	24,114.08	9.75%

^{หมายเหตุ 1} ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

^{หมายเหตุ 2} ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน-อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

^{หมายเหตุ 3} ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประเมินการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ



บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,352.05 ล้านบาท จาก 24,114.08 ล้านบาท เป็น 26,466.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.75 สาเหตุหลักเกิดจาก

- ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 1,199.85 ล้านบาท และ 399.61 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้เพิ่มขึ้นรวม 1,599.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.81 จาก 18,161.17 ล้านบาท เป็น 19,760.63 ล้านบาท เกิดจาก
 - มีการรับรู้รายได้สำหรับโครงการพร้อมอยู่ และนำสินค้าพร้อมอยู่ไปทำธุรกิจเช่า บริการ โดยภาพรวมทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 394.34 ล้านบาท
 - มีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบจำนวน 6 โครงการ แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ ได้แก่
 - ลุมพินี คอนโดทาวน์ เอกชัย 48 เป็นบ้านพักอาศัย 5 โครงการ ได้แก่ 1) เมฆอง 168 เมืองทอง 2) วิลล่า 168 เวสต์เกต 3) เวนู 24 ราชพฤกษ์ 4) เวนู 24 คุคตสเตชั่น และ 5) เวนู 24 เวสต์เกต มูลค่าโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 7,000 ล้านบาท

หลังสอบทาน

1.3 จ่ายค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 6 โครงการ และมัดจำค่าที่ดินเพิ่ม 2 แปลง เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่

จ่ายค่าที่ดิน พัฒนา 6 โครงการ		จ่ายมัดจำที่ดิน 2 แปลง
อาคารชุดพักอาศัย 2 โครงการ	บ้านพักอาศัย 4 โครงการ	
1. พาร์ค 168 นพรัตน์รามอินทรา 2. เอิร์ธ อมตะ บาย แอล.พี.เอ็น.	1. วิลล่า 168 เจษฎาราชพฤกษ์ 2. วิลล่า 168 นิวกองเทพกรีธา 3. เวนู 24 นิวนครปฐม 4. เรสซิเดนซ์ 168 ถนนอุทยาน	1. ที่ดินแปลงวุฒากาศ 2. ที่ดินแปลงราชพฤกษ์

- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทรวมเพิ่มขึ้น 37.63 ล้านบาท จาก 297.88 ล้านบาท เป็น 335.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.63 เพื่อใช้ในการดำเนินการของบริษัทรวม
- ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,020.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 189.39 จาก 538.58 ล้านบาท เป็น 1,558.60 ล้านบาท เกิดจากการชะลอโครงการ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุ่มพินี่ มิกซ์ นราธิวาส - รัชดา

จากเหตุผลทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้ทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้น 2,352.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.75

บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,298.36 ล้านบาท จาก 12,246.56 ล้านบาท เป็น 14,544.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 สาเหตุหลักเกิดจาก

- บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวเพิ่มขึ้น 1,727.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.32 จาก 10,581.65 ล้านบาท เป็น 12,308.92 ล้านบาท เพื่อพัฒนาการขยายโครงการในอนาคต และการดำเนินงานของกิจการ
- เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 580.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.60 เกิดจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต

จากเหตุผลทั้ง 2 ข้อดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,298.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 มีผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.89:1 เป็น 1.03:1 และ จาก 1.03:1 เป็น 1.22:1 ณ 30 กันยายน 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 ตามลำดับ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับวินัยทางการเงิน รักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินตามนโยบายบริษัท รวมถึงรักษาความสมดุลในการลงทุนเพื่อการเติบโตในอนาคต

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน ปี 2566 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 11,867.53 ล้านบาท เป็น 11,921.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.45 เกิดจาก 1) มีการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 290.80 ล้านบาท 2) จากผลการดำเนินงาน 9 เดือน ปี 2566 จำนวน 339.41 ล้านบาท และ 3) เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจของบริษัทย่อย

หลังสอบทาน

โครงสร้างทางการเงิน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นจำนวน 5 ครั้ง จากระดับร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.50 หรือเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว แม้ว่าความเสี่ยงด้านอัตราเงินเฟ้อจะลดลงแล้วในปัจจุบัน แต่ยังคงมีแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในระหว่างนี้ บริษัทต้องรักษาระดับอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับ 1 ต่อ 1 เท่า แต่เพิ่มความยืดหยุ่นในบางขณะ และควบคุมความเสี่ยงในโครงสร้างทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงในอนาคต และรักษาความมั่นคงทางการเงินของบริษัทอย่างยั่งยืนในระยะยาว ตลอดจนป้องกันความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นอีกด้วย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 กระแสเงินสดรวมสุทธิลดลงจำนวน 91.61 ล้านบาท จาก 508.09 ล้านบาท เป็น 416.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.03 ถ้าเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ลดลง 301.35 ล้านบาท จาก 717.83 ล้านบาท เป็น 416.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.98 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากงวดก่อน และเป็นการบริหารสภาพคล่องให้พอเหมาะกับสถานการณ์ปัจจุบัน

หลังสอบทาน

วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย จวต Q3, 9M ประจำปี 2566 และ ประจำปี 2565

อัตราส่วนทางการเงินจวต	หน่วย	Q3'66	Q3'65	9M'66	9M'65
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง					
1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	เท่า	1.89	2.91	1.89	2.91
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.12	0.29	0.12	0.29
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	30.27	17.23	32.64	25.86
1.4 อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	604.35	239.80	662.41	384.14
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	101.77	35.65	111.54	57.12
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร					
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	22.01	20.92	22.54	21.78
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอาหารหมักรักษ์	%	21.99	20.29	22.52	21.11
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	27.61	39.00	31.41	33.71
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	21.09	23.24	21.10	23.61
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	5.20	5.61	6.04	6.83
2.6 อัตรารายได้ขายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	11.75	32.19	32.38	60.90
2.7 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	0.87	2.04	2.83	4.96
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน					
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	0.41	1.01	1.33	2.47
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	3.50	7.15	11.23	17.47
3.3 อัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม	%	9.75	(4.41)	9.75	(4.41)
3.4 อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	%	18.77	(11.35)	18.77	(11.35)
4. อัตราส่วนทางการเงิน					
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.22	0.93	1.22	0.93
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.03	0.76	1.03	0.76
4.3 กำไรต่อหุ้น	บาท	0.07	0.16	0.23	0.40
4.4 Book Value	บาท	8.20	8.08	8.20	8.08

อัตราส่วนสภาพคล่องใน Q3'66 และ 9M'66 เทียบกับจวตก่อน มีอัตราที่ต่ำกว่า เกิดจากการรับรู้รายได้จากการขายอาหารหมักรักษ์ลดลงจากจวตก่อนร้อยละ 62.50 แต่บริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องตามเหมาะสมกับการดำเนินงานปกติของกิจการ

อัตราส่วนความสามารถทำกำไรของบริษัท ถึงแม้ว่าอัตรากำไรสุทธิลดลงจากจวตก่อน แต่ใน Q3'66 และ 9M'66 บริษัทยังมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเพิ่มขึ้นจากจวตก่อน เกิดจากการบริหารจัดการขาย และการตลาดให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน

อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน มีอัตราการเติบโตทรัพย์สิน และหนี้สินที่เพิ่มขึ้น สอดรับกับนโยบายการเติบโต การขยายโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัท ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และรองรับการรับรู้รายได้ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งใน Q3'66 บริษัทยังได้มีการเปิดตัวตัวโครงการใหม่ โดยขยายการเปิดตัวโครงการไปในทำเลต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี โกลันคิมอมตะซิตี้ เพื่อขยายฐานลูกค้า และเพิ่มยอดขายมากขึ้น หลังจากที่เผชิญกับสถานการณ์ที่กำลังซื้อในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลชะลอตัว

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัทยังคงรักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด แต่เพิ่มความยืดหยุ่นในบางขณะ เพื่อให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้ และสอดรับการขยายโครงการของบริษัท

หลังสอบทาน

ภาคผนวก : อัตราส่วนทางการเงิน และสูตรคำนวณ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สูตรคำนวณ
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง		
1.1 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	(สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ-ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง) / หนี้สินหมุนเวียน
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	ลูกหนี้การค้าเฉลี่ย / (รายได้จากการขายรวม / จำนวนวันของงวด)
1.4 อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	สินค้าคงเหลือเฉลี่ย / (ต้นทุนขาย / จำนวนวันของงวด)
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย / (ต้นทุนขาย / จำนวนวันของงวด)
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร		
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	(รายได้ธุรกิจหลักรวม - ต้นทุนขายหลักรวม) / รายได้ธุรกิจหลักรวม
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	(รายได้จากการขาย - ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	%	(รายได้จากการเช่าและบริการ - ต้นทุนเช่าและบริการ) / รายได้จากการเช่าและบริการ
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	(รายได้จากการบริหารจัดการ - ต้นทุนบริหารจัดการ) / รายได้จากการบริหารจัดการ
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	กำไรสำหรับงวด / รายได้รวม
2.6 อัตรารายได้ขายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	รายได้จากการขายรวม / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้น
2.7 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	กำไรสำหรับงวด / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้น
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน		
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	กำไรสำหรับงวด / ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวม
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	(กำไรสำหรับงวด + ค่าเสื่อมราคา) / ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์ถาวร
3.3 อัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม	%	สินทรัพย์รวมสิ้นงวด - สินทรัพย์รวมต้นงวด / สินทรัพย์รวมต้นงวด
3.4 อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	%	หนี้สินรวมสิ้นงวด - หนี้สินรวมต้นงวด / หนี้สินรวมต้นงวด
4. อัตราส่วนทางการเงิน		
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.3 กำไรต่อหุ้น	บาท	กำไรสำหรับงวด / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย
4.4 Book Value	บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอกาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ