

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 3/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 3/2567 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q3, 9M ประจำปี 2567 และประจำปี 2566

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนรวม

รายการ	Q3'67	Q3'66	%YoY	9M'67	9M'66	%YoY
จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท						
1. รายได้รวม	2,192.96	1,999.33	9.68%	5,977.59	5,563.50	7.44%
2. รายได้จากการขายรวม	2,187.46	1,991.02	9.87%	5,960.69	5,539.12	7.61%
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,557.91	1,397.23	11.50%	4,090.82	3,850.27	6.25%
2) รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	96.32	86.90	10.84%	285.25	243.77	17.02%
3) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	533.23	506.89	5.20%	1,584.63	1,445.08	9.66%
3. รวมรายได้อื่น	5.50	8.31	(33.76%)	16.90	24.38	(30.65%)
4. กำไรขั้นต้น	403.64	438.16	(7.88%)	1,213.61	1,248.41	(2.79%)
5. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	290.34	291.89	(0.53%)	800.03	789.57	1.32%
1) ค่าใช้จ่ายขาย	106.48	108.46	(1.82%)	292.82	283.23	3.39%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	183.86	183.43	0.23%	507.21	506.34	0.17%
6. EBIT	96.79	154.32	(37.28%)	385.94	482.75	(20.05%)
7. EBITDA	101.78	160.31	(36.51%)	401.95	498.98	(19.45%)
8. กำไรสำหรับงวด	48.96	106.65	(54.10%)	232.55	339.41	(31.48%)
9. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	46.13	103.92	(55.61%)	226.10	336.05	(32.72%)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)						
10. อัตรากำไรขั้นต้นรวม	18.45%	22.01%	(3.56%)	20.36%	22.54%	(2.18%)
1) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	17.55%	21.99%	(4.44%)	19.47%	22.52%	(3.05%)
2) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	27.72%	27.61%	0.11%	31.36%	31.41%	(0.05%)
3) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	19.42%	21.09%	(1.67%)	20.67%	21.10%	(0.43%)
11. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้รวม	13.24%	14.60%	(1.36%)	13.38%	14.19%	(0.81%)
12. EBIT margin	4.41%	7.72%	(3.31%)	6.46%	8.68%	(2.22%)
13. EBITDA margin	4.64%	8.02%	(3.38%)	6.72%	8.97%	(2.25%)
14. อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	2.23%	5.33%	(3.10%)	3.89%	6.10%	(2.21%)
15. อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	2.10%	5.20%	(3.10%)	3.78%	6.04%	(2.26%)

หลังสอบทาน

ผลการดำเนินงาน มีรายละเอียดดังนี้

ใน Q3'67 บริษัท และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทลดลงจาก Q3'66 จำนวน 57.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.61 ถึงแม้ว่ารายได้รวมจะเพิ่มขึ้นจำนวน 193.63 ล้านบาท หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 9.68 แต่ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากการแข่งขันที่สูงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักลดลงจากเฉลี่ยร้อยละ 22.01 เหลือร้อยละ 18.45 หรือคิดเป็นจำนวนลดลง 34.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.88 (9M'67 เทียบ 9M'66 ลดลง 34.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.79 เกิดจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักลดลงร้อยละ 2.18 จากร้อยละ 22.54 เหลือ 20.36) ในส่วนของการส่งมอบโครงการใหม่ได้มีการส่งมอบโครงการ ลุมพินี วิลล์ จรัญ - ไพผาย มูลค่าโครงการประมาณ 3,000 ล้านบาท ซึ่งได้ทำการส่งมอบให้กับลูกค้าได้เข้าอยู่เรียบร้อยแล้วในช่วงเดือนกันยายน 67 แต่เนื่องจากโครงการล่าช้ามาจากช่วงโควิด-19 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 20 - 23 เท่านั้น จากผลของดอกเบี้ยและระยะเวลาก่อสร้างที่นานกว่าแผนเดิม แต่กระนั้นก็ยังส่งผลให้บริษัทมีรายได้เติบโตจากปีก่อนได้ตามเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มธุรกิจให้เช่า และกลุ่มธุรกิจบริหาร ยังคงมีรายได้ใน Q3'67 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.84 และร้อยละ 5.20 ตามลำดับ (9M'67 เทียบ 9M'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.02 และร้อยละ 9.66 ตามลำดับ) เกิดจากความต้องการที่พักอาศัยในการเช่าเพิ่มขึ้น และการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องในด้านการรับบริหารนิติบุคคลอาคาร บริหารทรัพยากรอาคาร และงานบริการวิศวกรรม ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

รายการค่าใช้จ่ายขายและบริหารใน Q3'67 ลดลงจาก 291.89 ล้านบาท เป็น 290.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.53 (9M'67 เทียบ 9M'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.32) เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามยอดโอนเพื่อรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายด้านการตลาดการโฆษณาเพื่อเพิ่มยอดขาย และในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.23 เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานของบุคลากรที่เพิ่มขึ้น (9M'67 เทียบ 9M'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17) และผลขาดทุนของบริษัทร่วมที่เพิ่มจากงวดก่อน ด้วยเหตุผลข้างต้นทำให้ใน Q3'67 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทลดลงร้อยละ 55.61 (9M'67 เทียบ 9M'66 ลดลงร้อยละ 32.72)

สัดส่วนรายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q3, 9M ประจำปี 2567 และ ประจำปี 2566

ประเภทรายได้	Q3'67	Q3'66	%YoY	9M'67	9M'66	%YoY
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,557.91	1,397.23	11.50%	4,090.82	3,850.27	6.25%
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	1,248.61	1,001.05	24.73%	3,302.57	2,800.50	17.93%
สัดส่วน (%)	80.15%	71.65%	8.50%	80.73%	72.74%	7.99%
1.2 บ้านพักอาศัย	309.29	396.18	(21.93%)	788.25	1,049.77	(24.91%)
สัดส่วน (%)	19.85%	28.35%	(8.50%)	19.27%	27.26%	(7.99%)
1.3 อัตรากำไรขั้นต้น	17.55%	21.99%	(4.44%)	19.47%	22.52%	(3.05%)
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	96.32	86.90	10.84%	285.25	243.77	17.02%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	533.23	506.89	5.20%	1,584.63	1,445.08	9.66%
4. รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	2,187.46	1,991.02	9.87%	5,960.69	5,539.12	7.61%
5. อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจหลัก	18.45%	22.01%	(3.56%)	20.36%	22.54%	(2.18%)
6. รายได้อื่นๆ <small>หมายเหตุ 1</small>	5.50	8.31	(33.76%)	16.90	24.37	(30.65%)
7. รายได้รวมทั้งหมด	2,192.96	1,999.33	9.68%	5,977.59	5,563.50	7.44%

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

หลังสอบทาน

การเปิดตัวโครงการ ยอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog)

การเปิดตัวโครงการในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ และบ้านพักอาศัย 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,190 ล้านบาท

อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 โครงการ	บ้านพักอาศัย จำนวน 3 โครงการ
1. เฟลส 168 ภูเก็ต	1. บ้านลุมพินี นวนครปฐม 2. บ้าน 365 สุขุมวิท 77 3. วิลล่า 168 นวัตกรรมกรีฑา
มูลค่าโครงการรวมประมาณ 980 ล้านบาท	มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,210 ล้านบาท
มูลค่าโครงการทั้งหมด 4 โครงการ ประมาณ 4,190 ล้านบาท	

ยอดขายสะสม 9 เดือนแรกของปี 2567 ประมาณ 6,945 ล้านบาท แบ่งเป็น

- ร้อยละ 77 ของยอดขาย มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย
- ร้อยละ 23 ของยอดขาย มาจากโครงการบ้านพักอาศัย

ยอดขายรอโอน (Backlog) จำนวน 2,247 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2567 - 2569

ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog) ดังนี้

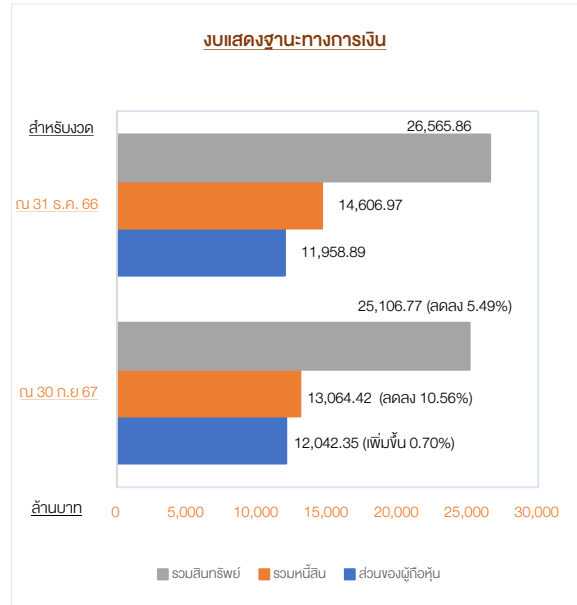
ยอดขาย	Q1'67	Q2'67	Q3'67	รวม	ยอดขายรอโอน (Backlog)	ส่งมอบ 2567 - 2569
1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท) สัดส่วน (%)	1,470 79%	2,290 79%	1,620 74%	5,380 77%	1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท) สัดส่วน (%)	1,915 85%
2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท) สัดส่วน (%)	390 21%	600 21%	575 26%	1,565 23%	2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท) สัดส่วน (%)	332 15%
3. ยอดขายรวม	1,860	2,890	2,195	6,945	3. Backlog รวม	2,247

หลังสอบทาน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

ตารางสรุปแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ 30 กันยายน ปี 2567 และ ณ 31 ธันวาคม ปี 2566

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	420.04	569.30	(26.22%)
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	502.07	475.04	5.69%
ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,226.15	13,036.98	(21.56%)
สินค้าคงเหลือ	7,975.18	6,673.16	19.51%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	81.63	336.50	(75.74%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	5,901.70	5,474.88	7.80%
รวมสินทรัพย์	25,106.77	26,565.86	(5.49%)
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง %
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	7,347.00	10,384.40	(29.25%)
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,148.03	1,027.50	11.73%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,855.54	2,484.71	55.17%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	2.09	9.01	(76.80%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	711.76	701.34	1.49%
รวมหนี้สิน	13,064.42	14,606.97	(10.56%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,042.35	11,958.89	0.70%
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	25,106.77	26,565.86	(5.49%)



หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้ค้างส่งลูกค้า ประเมินการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลง 1,459.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.49 จาก 26,565.86 ล้านบาท เป็น 25,106.77 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

- เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 149.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.22% จากการนำกระแสเงินสดส่วนเกินมาลดภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย
- ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ลดลง 2,810.83 ล้านบาท จาก 13,036.98 ล้านบาท คงเหลือ 10,226.15 ล้านบาท โดยหลังจากการส่งมอบโครงการ ลุมพินี วิลล์ จรัญ - ไฟฉาย ในช่วงเดือนกันยายน มูลค่าขายโครงการประมาณ 3,000 ล้านบาท ส่งผลให้ สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 1,302.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.51 จาก 6,673.16 ล้านบาท เป็น 7,975.18 ล้านบาท รวมไปถึงการปรับที่ดินและต้นทุนโครงการ พาร์ค 168 อ่อนนุช 19 เป็นต้นทุนโครงการรอพัฒนาในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และยังไม่มีการลงทุนในที่ดินโครงการใหม่เพิ่มเติมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 410.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.87 จาก 2,959.22 ล้านบาท เป็น 2,549.83 ล้านบาท เกิดจากการนำสินค้าพร้อมอยู่ในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยมาขายยธุรกิจให้เช่า และในช่วงไตรมาส 2 มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการลุมพินี เฟลส พระราม 3 - ริเวอร์โรน โดยขายเป็นล็อตให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ จากเหตุผลหลักทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้ทรัพย์สินรวมในภาพรวมลดลง 1,459.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.49

หลังสอบทาน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลง 1,542.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.56 จาก 14,606.97 ล้านบาท เหลือจำนวน 13,064.42 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

1. เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวลดลง 1,666.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.95 จาก 12,869.11 ล้านบาท เป็น 11,202.54 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่และตราสารหนี้ประเภทตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่ครบกำหนด โดยใช้เงินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นหลัก เพื่อลดภาระหนี้
2. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 120.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.73 เกิดจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเงินประกันผลงานที่เพิ่มขึ้นตามการพัฒนาโครงการ
3. ภาษีเงินได้ค้างจ่ายลดลง 6.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.80 จากกำไรก่อนภาษีที่ลดลงในงวด 9 เดือน ปี 2567

จากเหตุผล 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น ทำให้หนี้สินรวมสุทธิลดลง 1,542.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.56 มีผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.08 : 1 เป็น 0.93 : 1 และจาก 1.22 : 1 เป็น 1.08 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 30 กันยายน 2567 ตามลำดับ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับวินัยทางการเงิน รักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินตามนโยบายบริษัทฯ รวมไปถึงรักษาสภาพคล่องในระดับที่เหมาะสม

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน ปี 2567 มีจำนวนเพิ่มขึ้น 83.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.70 จาก 11,958.89 ล้านบาท เป็น 12,042.35 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น 2 ครั้ง คือการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 จำนวน 0.05 บาท ต่อหุ้น และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 0.05 บาทต่อหุ้น รวม 2 ครั้ง และผลการดำเนินงานรวม 9 เดือนแรกของปี

โครงสร้างทางการเงิน

ในส่วนของบริษัทฯ ได้มีการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวนรวม 1,500 ล้านบาท เช่นเดียวกัน ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 แต่ในส่วนของหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดในไตรมาส 3 ทั้งจำนวนรวม 1,450 ล้านบาท นั้นบริษัทได้ใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานรวม 9 เดือนเพื่อชำระตราสารหนี้ดังกล่าว จากการเร่งระบายนสินค้าพร้อมอยู่เพื่อสร้างกระแสเงินสดมาลดภาระหนี้ โดยภาพรวม 9 เดือน สามารถลดภาระหนี้ไปได้ประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อลดภาระดอกเบี้ยและรักษาระดับอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณ 1:1 เท่า รวมไปถึงระมัดระวังในการลงทุนโครงการใหม่ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในระยะยาว

หลังสอบทาน

วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย งวด Q3, 9M ประจำปี 2567 และประจำปี 2566

อัตราส่วนทางการเงินงวด	หน่วย	Q3'67	Q3'66	9M'67	9M'66
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง					
1.1 อัตราส่วนหมุนเวียน	เท่า	2.26	1.89	2.26	1.89
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.12	0.12	0.12	0.12
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	18.58	30.27	22.13	32.64
1.4 อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	462.21	604.35	600.32	662.41
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	68.65	101.77	89.16	111.54
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร					
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	18.45	22.01	20.36	22.54
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	17.55	21.99	19.47	22.52
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	27.72	27.61	31.36	31.41
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	19.42	21.09	20.67	21.10
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	2.10	5.20	3.78	6.04
2.6 อัตรารายได้ขายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	13.00	11.75	34.14	32.38
2.7 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	0.38	0.87	1.89	2.83
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน					
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	0.18	0.41	0.88	1.33
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	1.67	3.50	7.57	11.23
3.3 อัตราการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของทรัพย์สินรวม	%	(5.49)	9.75	(5.49)	9.75
3.4 อัตราการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของหนี้สินรวม	%	(10.56)	18.77	(10.56)	18.77
4. อัตราส่วนทางการเงิน					
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.08	1.22	1.08	1.22
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.93	1.03	0.93	1.03
4.3 กำไรต่อหุ้น	บาท	0.03	0.07	0.16	0.23
4.4 Book Value	บาท	8.28	8.20	8.28	8.20

อัตราส่วนสภาพคล่อง ของบริษัท ในปี 2567 เทียบกับปี 2566 ภาพรวมมีสภาพคล่องสูงขึ้นในทุกอัตราส่วนทางการเงิน อัตราเงินทุนหมุนเวียนมีอัตราสภาพคล่องเพิ่มขึ้น อัตราการหมุนเวียนสินค้าใช้ระยะเวลาในการระบายสินค้าได้เร็วขึ้น จากการเร่งระบายสินค้าทำให้เกิดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อนำไปลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย

อัตราส่วนความสามารถทำกำไรของบริษัทฯ ในปี 2567 เทียบกับปี 2566 นั้นลดลงทั้งในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิ เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงบริหารจัดการขายโดยใช้กลยุทธ์ด้านราคา เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ ซึ่งสามารถทำประสิทธิภาพในส่วน of อัตราการขายรวมต่อสินทรัพย์และต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้นกว่างวดเดียวกันของปีก่อนรวมไปถึงปรับกลยุทธ์การตลาดให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน อีกทั้งการขยายการพัฒนาที่พักอาศัยในแนวราบของบริษัทย่อย โดยมุ่งเน้นไปที่ตลาดกลาง-ล่าง ช่วงราคา 3-5 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนใหญ่ที่มีความต้องการที่พักอาศัยสูง เนื่องจากต้องการขยายครอบครัว ต้องการพื้นที่พักอาศัยที่มากขึ้น แต่ยังมีอุปสรรคทางด้านภาวะเศรษฐกิจของทั้งประเทศ ที่ค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับสูง จึงทำให้โอกาสของผู้ที่ต้องการบ้านเป็นไปได้ยากขึ้น เพราะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นจากสถาบันการเงิน

หลังสอบทาน

อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ในส่วนของอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน ลดลงจากการที่บริษัทฯ ยังคงกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของกลดราคา และต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงขึ้น ส่งผลให้ประสิทธิภาพที่สะท้อนออกมาในรูปของกำไรลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯยังคงเดินหน้าทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ทั้งประเภทอาคารชุด และบ้านพักอาศัยแล้ว บริษัทฯ ยังมีบริษัทในเครือที่ทำธุรกิจเกี่ยวเนื่อง และสร้างผลตอบแทนในระยะกลาง และระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้น แต่ละบริษัทมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการเติบโต การขยายโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และรองรับการรับรู้รายได้ในอนาคต จึงได้มีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการใช้ทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถทำกำไรได้ดีขึ้น และสร้างความสมดุลด้านรายได้ให้กับองค์กรอย่างต่อเนื่อง และยั่งยืน ส่วนอัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม และหนี้สินรวมลดลงจากงวดก่อน

อัตราส่วนทางการเงิน ภาพรวมถือว่าบริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงต่ำ และภาระหนี้สินลดลงอย่างต่อเนื่อง จากการที่บริษัทฯ รักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด มีการเพิ่มความยืดหยุ่นในบางขณะ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้ และสอดคล้องการขยายโครงการของบริษัทฯ ได้ อีกทั้งบริษัทฯ ยังเป็นองค์กรที่มีความแข็งแกร่งทางการเงิน สามารถที่จะบริหารจัดการพอร์ตการลงทุนของบริษัทฯ ให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับองค์กร และเป็นการเพิ่มผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับองค์กรทั้งหมดได้

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 อัตรากำไรขั้นต้นจากรูทริจหลัก	%	(รายได้รูทริจหลักรวม - ต้นทุนขายหลักรวม) / รายได้รูทริจหลักรวม
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสิ่งหรือทรัพย์สิน	%	(รายได้จากการขาย - ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขายสิ่งหรือทรัพย์สิน
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	(รายได้จากการเช่าและบริการ - ต้นทุนเช่า และบริการ) / รายได้จากการเช่า และบริการ
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

(นางสาวดารณี ฉัตรพิริยะพันธ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร