

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

ปี 2567 ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาหนี้ครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้บริโภคยังคงชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยคาดหวังการปรับลดดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลัง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงต้องหาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ซึ่งบริทาเนียยังคงสามารถรักษาระดับผลประกอบการได้ จากการบุกเบิกตลาดไปยังจังหวัดศักยภาพใหม่ ๆ การกระจายพอร์ตโฟลิโอการพัฒนาโครงการสู่หลากหลายเซ็กเมนต์ และการร่วมทุนพัฒนาโครงการร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ

ในปี 2567 บริทาเนียมุ่งเดินหน้าธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “Crafting for Everlasting Growth” รั้งสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง โดยในไตรมาส 1 สร้างยอดขาย (Presale) รวม 1,807 ล้านบาท และเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ ภายใต้เซ็กเมนต์แบรนด์ดีดี เรสซิเดนซ์ วิลล่า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตรทางธุรกิจจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการ 6,330 ล้านบาท ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขายเข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกบ้านเดิม รวมถึงร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดทั้งในส่วนของลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพนักงานของบริทาเนีย เพื่อให้ทุกภาคส่วนเต็มเต็มความสมบูรณ์ของชีวิตตามแนวคิด “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 855.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 265.4 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 139.3 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 9.2 ล้านบาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 1,268.9 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 16.2 เมื่อ

เทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 296.4 ล้านบาท เดบโตร้อยละ 194.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดผลการดำเนินงาน ดังนี้

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 1/2567 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 1/2566 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	128.3	855.0	983.3	287.6	1,106.8	1,394.5

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2567		ไตรมาส 1 ปี 2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	855.0	67.4	1,106.8	74.9	(251.9)	(22.8)
รายได้ค่าบริการโครงการ	265.4	20.9	357.6	24.2	(92.1)	(25.8)
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	7.9	0.6	0.5	0.0	7.4	100.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	139.3	11.0	0.0	0.0	139.3	500,446.4
รายได้อื่น	1.3	0.1	12.1	0.8	(10.8)	(89.2)
รวมรายได้	1,269.0	100.0	1,477.0	100.0	(208.1)	(14.1)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	595.6	46.9	743.7	50.4	(148.1)	(19.9)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	110.3	8.7	139.5	9.4	(29.1)	(20.9)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	42.3	3.3	34.2	2.3	8.1	23.8
รวมค่าใช้จ่าย	748.2	59.0	917.4	62.1	(169.2)	(18.4)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	520.8	41.0	559.7	37.9	(38.9)	(7.0)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(97.9)	(7.7)	(116.2)	(7.9)	18.3	100.0
ต้นทุนทางการเงิน	(22.7)	(1.8)	(2.7)	(0.2)	(19.9)	731.9
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	400.2	31.5	440.8	29.8	(40.5)	(9.2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(103.8)	(8.2)	(112.3)	(7.6)	8.4	(7.5)
กำไรสำหรับงวด	296.4	23.4	328.5	22.2	(32.1)	(9.8)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	296.4	23.4	328.5	22.2	(32.1)	(9.8)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566 จำนวน 1,269.0 ล้านบาท และ 1,477.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 208.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 855.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 251.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.8 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการรวมค่าสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 128.3 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 รวมทั้งสิ้น 983.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 411.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.5 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 37 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2566 ทั้งสิ้น 31 โครงการ และ ในปี 2567 จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา-บางปะกง ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการรวมค่าจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา กม. 17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น และ 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

รายได้ค่าบริหารโครงการ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 265.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 92.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.8 ซึ่งเกิดจากการลงนามในโครงการร่วมค้าที่ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทลงนามในโครงการร่วมค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 8 โครงการ ขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการลงนามในโครงการร่วมค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 4 โครงการ ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมค้าทั้งสิ้น 40 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 44,780.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศ ตามแผนงานการเติบโตของกลุ่มบริษัท

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 7.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 139.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.0 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 1.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 89.2

2 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 595.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 148.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.9 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 110.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.9 โดยสาเหตุหลักเกิดจากกลุ่มบริษัทที่มีการบริหารค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 42.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 8.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก ในส่วนของการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะคำนวณจากลูกหนี้ที่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน โดยใช้อัตราคิดลดตามนโยบายรายการระหว่างกัน อ้างอิงจากระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับชำระคืน ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของโครงการร่วมค้าที่ค้างชำระ จำนวน 5.5 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยลดลงตามแผนชำระเงินของธุรกิจหลัก

3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมค้า จำนวน 97.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 18.3 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนลดลงร้อยละ 15.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังคงมีโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาตามแผนซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ มากกว่าโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน โดยส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นส่วนแบ่งกำไรเมื่อกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมค้ามากกว่า โครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

โครงการร่วมค้า จำนวน 6 โครงการต่อเนื่อง และมีแผนจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้สำหรับโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอนาคตหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ

4 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตัวแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 22.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 731.9

5 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 103.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.5

6 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 296.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.8

7 ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	20,457.8	19,907.9	549.9	2.8
หนี้สินรวม	14,814.2	14,561.2	253.0	1.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,643.6	5,346.7	296.9	5.6

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 549.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 โดยหลักเป็น 1) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น

723.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการร่วมทุนของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น 2) เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 299.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามแผนการร่วมทุนของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น โดยกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาโครงการที่จะทำการร่วมค้า จากความเป็นไปได้ของโครงการ ทำเลที่ตั้ง จำนวนเงินลงทุน และผลตอบแทนเป็นหลัก 3) ลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 99.6 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากบริษัทร่วมค้า จากการเรียกเก็บค่าบริการงานโครงการจากบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจหลัก การจำหน่ายเงินลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทมีการเข้าทำสัญญาร่วมค้ากับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมค้าได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในสัญญาร่วมค้าจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมค้า โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมค้า โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมค้าในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา โดยมีการแบ่งระยะเวลาค้างชำระของโครงการร่วมค้า นับจากวันที่ครบกำหนดชำระจนถึงงวดของงบการเงินในแต่ละไตรมาส อย่างไรก็ตาม การดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมค้าบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้เนื่องจากขั้นตอนการขอสินเชื่อจากธนาคาร ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการให้กับกลุ่มบริษัทล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา ซึ่งฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 253.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ รองลงมา คือ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนพฤศจิกายนปี 2567 จำนวน 503.3 ล้านบาท และตัวแลกเงินที่ต้องทยอยชำระภายในปี 2567 จำนวน 595.0 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้วางแผนในการชำระหุ้นกู้และตัวแลกเงินดังกล่าว ไว้ดังนี้ 1) เงินรับจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ 2) เงินรับจากการร่วมค้าในโครงการใหม่ 3) เงินรับจากการออกหุ้นกู้ใหม่ วงเงินไม่เกิน 1,500.0 ล้านบาท ซึ่งจะเริ่มเสนอขายในเดือนกรกฎาคม 2567 เป็นต้นไป 4) การออกตัวแลกเงินฉบับใหม่ เพื่อชำระตัวแลกเงินฉบับเดิม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 3,346.4 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของ

โครงการนั้น ๆ และกลุ่มบริษัทจะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ จำนวน 2,651.8 ล้านบาท เมื่อกลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องคงเหลือจากการดำเนินงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 296.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

8 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,380.1)	(143.5)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(904.3)	(890.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,637.6	971.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(646.8)	(62.7)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	984.2	337.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	337.5	274.8

ในไตรมาส 1 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 274.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 62.7 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 สาเหตุจาก เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 971.4 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร จำนวน 562.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่คือ เงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Bridging Loan) รองลงมาคือ เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ จำนวน 386.0 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 23.8 ล้านบาท ตามลำดับ

กลุ่มบริษัทนำเงินสดไปใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 890.6 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 448.1 ล้านบาท ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตาม

นโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน รองลงมาเป็นการลงทุนในส่วนของการจัดตั้งและ
เพิ่มทุนในการร่วมค้า จำนวน 438.3 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทนำเงินไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 143.5 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมี
โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายหลายโครงการส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับ
การดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นโดยหลักได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขายของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 959.7 ล้านบาท ขณะเดียวกันในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 โดยหลักกลุ่ม
บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 401.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับ
การก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิดโครงการจำนวนมากของกลุ่มบริษัทเงินมัดจำค่าที่ดินลดลงจำนวน
221.4 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการ
จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการ จำนวน 44.9 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรเดช เกิดสำอางค์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร