

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 1/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 1/2569 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

### ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ทั้งอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัยแนวราบ ควบคู่กับธุรกิจบริการ ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจรักษาความปลอดภัย ธุรกิจบริหารโครงการก่อสร้าง และธุรกิจให้เช่าและบริการ โดยบริษัทยังคงดำเนินงานภายใต้กลยุทธ์ ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยมุ่งเน้น 3 แนวทางหลัก ได้แก่ 1.เร่งระบายสินค้าคงเหลือผ่านกลยุทธ์ราคาและช่องทางการขายหลากหลาย 2.เพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจบริการเพื่อสร้างความสม่ำเสมอของรายได้ และ 3. บริหารโครงสร้างทางการเงินให้แข็งแกร่งผ่านการลดภาระหนี้สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในปี 2569 นี้บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท เพื่อรองรับการเติบโตในระยะต่อไป

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย ในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงเผชิญแรงกดดันจากหลายปัจจัย ได้แก่ ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ มาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐอเมริกาที่ส่งผลกระทบต่อส่งออก และความเชื่อมั่นของนักลงทุน รวมถึงหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจปี 2569 ที่ประมาณร้อยละ 1.5-2.2 สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังคงมีความท้าทายจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงิน (Rejection Rate) ที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ ขณะที่ความต้องการเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับกลยุทธ์ Investor Program ที่บริษัทพัฒนาขึ้น

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีเหตุการณ์และพัฒนาการสำคัญที่เกิดขึ้นกับบริษัท และบริษัทย่อย ดังนี้ 1.การชำระคืนหุ้นกู้ตามกำหนด บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนหุ้นกู้ตามกำหนดจำนวน 682 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 เสร็จสมบูรณ์ตามแผน สะท้อนความสามารถในการบริหารสภาพคล่องและลดภาระหนี้สินได้ตามเป้าหมาย 2.โครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2568 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ดำเนินโครงการซื้อหุ้นคืน วงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท จำนวนหุ้นไม่เกิน 50 ล้านหุ้น ระหว่างวันที่ 5 มกราคม 2569 ถึง 3 กรกฎาคม 2569 ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทได้ดำเนินการซื้อหุ้นคืนไปแล้วบางส่วน 3.การส่งมอบโครงการเพลส 168 ปิ่นเกล้า บริษัทได้เริ่มกระบวนการส่งมอบโครงการเพลส 168 ปิ่นเกล้า ส่งผลให้มูลค่าสินค้าคงเหลือปรับเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการโอนต้นทุนโครงการจากที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง มาเป็นสินค้าคงเหลือตามมาตรฐานการบัญชี

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด ไตรมาส 1 ปี 69 , 68 และ ไตรมาส 4 ปี 68

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนรวม

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 69	ไตรมาส 1 ปี 68	%YoY	ไตรมาส 4 ปี 68	%QoQ
<b>จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท</b>					
1. รายได้รวม	1,864.49	1,532.61	21.65%	1,983.59	(6.00%)
2. รายได้จากการขายรวม	1,861.72	1,529.08	21.75%	1,975.58	(5.76%)
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,080.07	895.50	20.61%	1,282.80	(15.80%)
2) รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	85.17	88.34	(3.58%)	63.31	34.54%
3) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	696.48	545.24	27.74%	629.48	10.64%
3. รวมรายได้อื่น	2.77	3.54	(21.59%)	8.01	(65.36%)
4. กำไรขั้นต้น	345.30	327.12	5.56%	319.76	7.99%
5. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	248.00	262.08	(5.37%)	298.58	(16.94%)
1) ค่าใช้จ่ายขาย	94.37	112.64	(16.22%)	124.76	(24.36%)
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	153.63	149.44	2.81%	173.82	(11.61%)
6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	8.62	5.88	46.47%	6.67	29.22%
7. EBIT	91.45	62.70	45.86%	22.51	306.23%
8. EBITDA	118.18	91.38	29.32%	50.25	135.19%
9. กำไรสำหรับงวด	2.76	21.90	(87.39%)	(51.72)	-
10. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	0.41	20.42	(98.01%)	(53.70)	-
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)</b>					
11. อัตรากำไรขั้นต้นรวม	18.55%	21.39%	(2.85%)	16.19%	2.36%
1) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	17.60%	21.19%	(3.59%)	15.66%	1.94%
2) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า และบริการ	30.61%	33.47%	(2.86%)	32.17%	(1.56%)
3) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	18.55%	19.76%	(1.21%)	15.64%	2.91%
12. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้รวม	13.30%	17.10%	(3.80%)	15.05%	(1.75%)
13. EBIT margin	4.90%	4.09%	0.81%	1.13%	3.77%
14. EBITDA margin	6.34%	5.96%	0.38%	2.53%	3.81%
15. อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	0.15%	1.43%	(1.28%)	(2.61%)	2.76%
16. อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	0.02%	1.33%	(1.31%)	(2.71%)	2.73%

หลังสอบทาน

ผลการดำเนินงาน มีรายละเอียด ดังนี้

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 0.41 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิ 20.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 98.01 อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิ 53.70 ล้านบาท บริษัทสามารถกลับมามีกำไรสุทธิเล็กน้อยจากที่ขาดทุนในไตรมาสก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของผลประกอบการ

รายได้รวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ 1,864.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1,532.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.65 โดยการเติบโตดังกล่าวมาจาก ทุกธุรกิจหลักของบริษัท สะท้อนถึงการเร่งโอนโครงการพร้อมอยู่ ควบคู่กับความสามารถในการขายและบริหารสินทรัพย์ที่ดีขึ้น แม้ภายใต้สภาวะตลาดที่ยังมีความท้าทาย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 1,080.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.61 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จและการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ ขณะที่รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอยู่ที่ 696.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.74 สะท้อนการเติบโตของรายได้ประจำที่มีความต่อเนื่องและมีบทบาทมากขึ้นในการสนับสนุนรายได้รวมของบริษัท ส่วนรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการอยู่ที่ 85.17 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.58 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการขายสินทรัพย์ให้เช่าพร้อมผู้เช่าซึ่งเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการขายสินค้าให้กับนักลงทุน

อัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 18.55 ลดลงจากร้อยละ 21.39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 16.19 ในไตรมาสก่อนหน้า แม้ว่าบริษัทยังคงใช้นโยบายด้านราคาที่แข่งขันได้เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ และไม่มีรายการด้อยค่าสินค้าเพิ่มเติม

ค่าใช้จ่ายขายและบริหารรวมอยู่ที่ 248.00 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 5.37 และลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 16.94 สะท้อนถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายและปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน

บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 8.62 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรวมบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBIT) อยู่ที่ 91.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.86 และ EBITDA อยู่ที่ 118.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานหลักอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับสูง โดยมีสาเหตุจาก การรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายมากขึ้น ควบคู่กับการลดการบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนสินทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดปัจจุบันที่กำลังซ่อชะลอตัว ทั้งนี้บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการเป็นทยอยก่อสร้างตามยอดขาย เพื่อลดภาระเงินลงทุนและบริหารต้นทุนทางการเงินในระยะยาว

อัตรากำไรสุทธิรวมอยู่ที่ร้อยละ 0.15 และอัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 0.02 แม้จะลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีผลขาดทุน สะท้อนแนวโน้มการฟื้นตัวของผลประกอบการในระยะถัดไป

#### สัดส่วนรายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด ไตรมาส 1 ปี 69 , 68 และ ไตรมาส 4 ปี 68

ประเภทรายได้	ไตรมาส 1 ปี 69	ไตรมาส 1 ปี 68	%YoY	ไตรมาส 4 ปี 68	%QoQ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,080.07	895.50	20.61%	1,282.80	(15.80%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	887.58	647.23	37.13%	1,026.99	(13.53%)
สัดส่วน (%)	82.18	72.28	9.90%	80.06	2.16%
1.2 บ้านพักอาศัย	192.49	248.27	(22.46%)	255.81	(24.92%)
สัดส่วน (%)	17.82	27.72	(9.90%)	19.94	(10.82%)
1.3 อัตรากำไรขั้นต้น	17.60%	21.19%	(3.59%)	15.66%	12.34%
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	85.17	88.34	(3.58%)	63.31	34.54%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	696.48	545.24	27.74%	629.48	10.64%
4. รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	1,861.72	1,529.08	21.75%	1,975.58	(5.76%)
5. อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจหลัก	18.55%	21.39%	(2.85%)	16.19%	2.36%
6. รายได้อื่นๆ <small>หมายเหตุ 1</small>	2.77	3.54	(21.59%)	8.01	(65.36%)
7. รายได้รวมทั้งหมด	1,864.49	1,532.61	21.65%	1,983.59	(6.00%)

หมายเหตุ 1 รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ รายรับจากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนรายละเอียด หรือผิดสัญญาจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้สนับสนุน รวมถึงรายได้ค่าบริการก่อนการก่อสร้างที่เรียกเก็บจากบริษัทรวม รายได้บริการสาธารณะ รายได้จากเคมประกันภัย และรายได้เบ็ดเตล็ด

หลังสอบทาน

## การเปิดตัวโครงการ ยอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog)

1. ยอดขายของไตรมาส 1 ปี 2569 ประมาณ 1,508 ล้านบาท แบ่งเป็น

- 1) ร้อยละ 75 ของยอดขาย มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย
- 2) ร้อยละ 25 ของยอดขาย มาจากโครงการบ้านพักอาศัย

ในไตรมาสนี้ บริษัทมียอดขายรวมประมาณ 1,508 ล้านบาท โดยยังคงมีฐานรายได้หลักจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 75 ขณะที่โครงการบ้านพักอาศัยคิดเป็นร้อยละ 25 สะท้อนโครงสร้างพอร์ตที่ยังเน้นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก

ณ สิ้นไตรมาส บริษัทมียอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) จำนวน 1,362 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ต่อเนื่อง ในช่วงปี 2569-2570 ช่วยเสริมความชัดเจนของรายได้ในระยะข้างหน้า

นอกจากนี้ บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาด และสนับสนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

2. ยอดขายรอโอน (Backlog) จำนวน 1,362 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2569 - 2570

### ณ 31 มีนาคม 2569 บริษัท และบริษัทย่อยมียอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog) ดังนี้

ยอดขาย	ไตรมาส 1 ปี 2569	ยอดขายรอโอน (Backlog)	ส่งมอบ 2569 - 2570
1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท)	1,133	1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท)	1,237
สัดส่วน (%)	75%	สัดส่วน (%)	91%
2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท)	375	2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท)	125
สัดส่วน (%)	25%	สัดส่วน (%)	9%
3. ยอดขายรวม	1,508	3. Backlog รวม	1,362

## การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

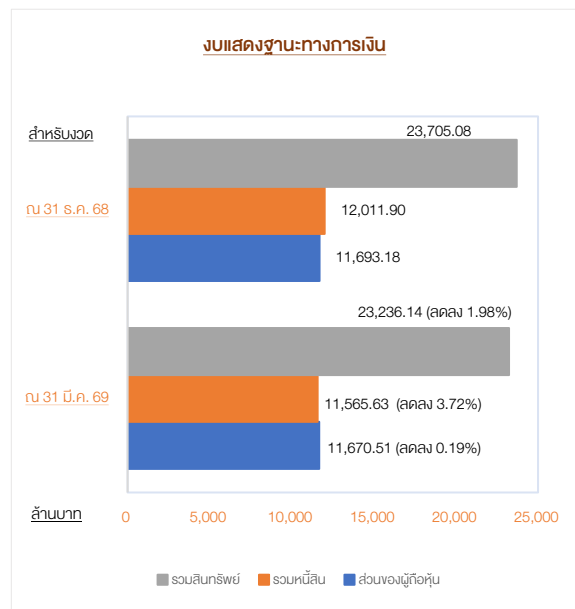
ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ 31 มีนาคม ปี 2569 และ ณ 31 ธันวาคม ปี 2568

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	620.57	790.36	(21.48%)
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	569.15	503.66	13.00%
ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	6,573.47	8,102.70	(18.87%)
สินค้าคงเหลือ	8,008.17	6,765.29	18.37%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	20.50	20.25	1.23%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	7,444.28	7,522.83	(1.04%)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,236.14</b>	<b>23,705.08</b>	<b>(1.98%)</b>
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง %
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	5,773.39	5,393.32	7.05%
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,476.09	1,300.08	13.54%
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,609.45	4,623.57	(21.93%)
ภาษีเงินได้ต้นตอบุคคลจ่าย	2.50	1.68	48.56%
หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	704.20	693.24	1.58%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>11,565.63</b>	<b>12,011.90</b>	<b>(3.72%)</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>11,670.51</b>	<b>11,693.18</b>	<b>(0.19%)</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>23,236.14</b>	<b>23,705.08</b>	<b>(1.98%)</b>

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน-อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ



## หลังสอบทาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดสินทรัพย์รวม 23,236.14 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.98 จาก 23,705.08 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการลดลงของสินทรัพย์หลักมาจากการนำกระแสเงินสดไปชำระคืนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด รวมถึงการบริหารสินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.37 จากการส่งมอบโครงการเพลส 168 ปิ่นเกล้า สอดคล้องกับรายการที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างลดลงร้อยละ 18.87 ซึ่งเป็นไปตามแผนงานปกติของบริษัท

หนี้สินรวมอยู่ที่ 11,565.63 ล้านบาท ลดลงจาก 12,011.90 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.72 โดยมีปัจจัยหลักจากการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 682 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 ควบคู่กับการบริหารกระแสเงินสดเพื่อลดภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง

ส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 11,670.51 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก 11,693.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.19 สาเหตุหลักมาจากโครงการซื้อหุ้นคืนตามมติกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 12/2568 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 โดยได้มีมติอนุมัติวงเงินซื้อหุ้นคืนไม่เกิน 50 ล้านบาท และจำนวนหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกิน 50 ล้านหุ้น โดยเริ่มซื้อคืนตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2569 และจะครบกำหนดโครงการวันที่ 3 กรกฎาคม 2569

สำหรับอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทมี อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) อยู่ที่ 0.99 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.80 เท่า ซึ่งปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2568 สะท้อนถึงการทยอยลดภาระหนี้สินอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ บริษัทยังคงยึดมั่นในวินัยทางการเงิน และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสม โดยรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ภายใต้นโยบายที่กำหนด เพื่อรองรับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและสนับสนุนการเติบโตในระยะยาว

## โครงสร้างทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างระมัดระวังและมีประสิทธิภาพโดยมุ่งเน้นการเสริมสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การลดภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย และการรักษาสภาพคล่องให้อยู่ในระดับเหมาะสม ทั้งนี้ บริษัทได้นำกระแสเงินสดจากการเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่มาใช้ชำระคืนหนี้สินอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงทางการเงินและภาระดอกเบี้ยในระยะสั้นในช่วงไตรมาสดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 682 ล้านบาท ตามแผนที่วางไว้ โดยอาศัยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นหลัก สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยไม่กระทบต่อโครงสร้างเงินทุนและการดำเนินธุรกิจโดยรวม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้านโยบาย ลดภาระหนี้สินอย่างต่อเนื่อง โดยนำเงินสดที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ไปชำระคืนเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อลดต้นทุนทางการเงินและเสริมความแข็งแกร่งของงบดุล ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลง และยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสมตามนโยบายของบริษัท

วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด ไตรมาส 1 ปี 69 , 68 และ ไตรมาส 4 ปี 68

อัตราส่วนทางการเงินงวด	หน่วย	ไตรมาส 1 ปี 69	ไตรมาส 1 ปี 68	ไตรมาส 4 ปี 68
<b>1. อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
1.1 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	2.18	2.14	2.42
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.17	0.12	0.20
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	วัน	18.47	13.02	15.97
1.4 ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าเฉลี่ย*	วัน	743.42	655.16	766.03
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย*	วัน	35.51	25.60	27.83
1.6 วงจรเงินสด*	วัน	726.38	642.58	754.17
<b>2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร</b>				
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากรูจิกหลัก	%	18.55	21.39	16.19
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	17.60	21.19	15.66
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	30.61	33.47	32.17
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	18.55	19.76	15.64
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	0.02	1.33	(2.71)
2.6 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	%	0.07	0.40	(0.39)
<b>3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน</b>				
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม*	%	1.16	0.94	0.86
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร*	%	5.49	5.80	4.45
3.3 อัตราการหมุนของทรัพย์สิน*	เท่า	0.30	0.32	0.30
<b>4. อัตราส่วนทางการเงิน</b>				
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.99	1.03	1.03
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.80	0.87	0.86
4.3 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	3.36	2.95	0.65
4.4 กำไรต่อหุ้น	บาท	0.0003	0.02	(0.03)
4.5 Book Value	บาท	8.32	8.04	8.28

หมายเหตุ\* : การคำนวณใช้หลัก Annualized โดยอ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด

**หลังสอบทาน**

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนอยู่ที่ 2.18 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.14 เท่า ในช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้จะลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องและภาระหนี้สินระยะสั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้นโยบายการบริหารกระแสเงินสดอย่างระมัดระวัง

ขณะเดียวกัน บริษัทสามารถเร่งการระบายสินค้าคงเหลือและสร้างยอดขายได้ต่อเนื่อง ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 743.42 วัน แม้ยังอยู่ในระดับสูงตามลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่ 766.03 วัน สะท้อนถึงทิศทางการบริหารสินค้าคงเหลือที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และช่วยสนับสนุนกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในระยะยาว สำหรับอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ ร้อยละ 18.55 ลดลงจากร้อยละ 21.39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทต่อรายได้รวมอยู่ที่ ร้อยละ 0.02 ลดลงจากร้อยละ 1.33 สาเหตุหลักมาจากการแข่งขันด้านราคาที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และกลยุทธ์การเร่งระบายสินค้าพร้อมขายเพื่อสร้างกระแสเงินสดและลดภาระต้นทุนทางการเงิน

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรักษาระดับรายได้รวมให้เติบโตได้ดี โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.65 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการปรับกลยุทธ์การขาย การตลาด และการบริหารผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกำลังซื้อและภาวะตลาดในปัจจุบัน แม้ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินก็ตาม

นอกจากนี้ บริษัทมี EBIT และ EBITDA ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานหลักและประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างมีวินัยเพื่อเสริมความแข็งแกร่งของฐานะการเงินในระยะยาว

สำหรับอัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม (ROA) อยู่ที่ร้อยละ 1.16 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.94 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 0.86 ในไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนจากสินทรัพย์ได้ดีขึ้นตามการเติบโตของรายได้รวมและการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานหลักของบริษัท

ในส่วนของอัตรการหมุนเวียนทรัพย์สินรวม (Total Asset Turnover) อยู่ที่ 0.30 เท่า ทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้า และใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากฐานสินทรัพย์ของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง ภายใต้ภาวะตลาดที่ยังมีความท้าทาย แต่ยังคงต่ำกว่าในอดีต

สำหรับอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.99 เท่า ลดลงจาก 1.03 เท่า ณ สิ้นปี 2568 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.80 เท่า ลดลงจาก 0.86 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงความต่อเนื่องในการลดภาระหนี้สินและการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีวินัย โดยบริษัทได้นำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการระดมทุนจากภายนอกมาชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกัน อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ปรับตัวดีขึ้นเป็น 3.36 เท่า จาก 2.95 เท่า ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 0.65 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนถึงการฟื้นตัวของกำไรจากการดำเนินงานและความสามารถในการรองรับภาระต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทมีมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value) อยู่ที่ 8.32 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 8.28 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนถึงการรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้น

### **ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต**

บริษัทประเมินปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในระยะข้างหน้า ดังนี้

#### **ปัจจัยที่เป็นโอกาส**

- Backlog รองรับรายได้ระยะใกล้: ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 1,362 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในช่วงปี 2569–2570 ช่วยเสริมความแน่นอนของรายได้ในระยะถัดไป
- การเปิดตัวโครงการใหม่: บริษัทมีแผนเปิดตัว 3 โครงการใหม่ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 ได้แก่ เพื่อเพิ่มยอดขายและรายได้ในระยะต่อไป
- ดีมานด์ตลาดเช่าที่เพิ่มขึ้น: เทรนด์ผู้บริโภคที่หันมาเช่ามากขึ้นจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อ เอื้อต่อการเติบโตของ Investor Program และรายได้จากธุรกิจให้เช่า
- รายได้ธุรกิจบริการ: การขยายฐานลูกค้าของ LPP ตามจำนวนโครงการที่ส่งมอบสะสม ทำให้รายได้ประจำมีเสถียรภาพและเติบโตต่อเนื่อง

#### **ปัจจัยความเสี่ยงที่ต้องติดตาม**

- ภาวะเศรษฐกิจมหภาค: ความผันผวนจากนโยบายภาษีระหว่างประเทศ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยอาจกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

- อัตราดอกเบี้ย: หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทและภาระสินเชื่อของผู้ซื้อบ้าน
- Rejection Rate สินเชื่อที่อยู่อาศัย: อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่ยังอยู่ในระดับสูงอาจทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ากว่าแผน
- ต้นทุนการก่อสร้าง: ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและแรงงาน อาจส่งผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา

## ภาคผนวก : อัตราส่วนทางการเงิน และสูตรคำนวณ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สูตรคำนวณ
<b>1. อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>		
1.1 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	(สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ-ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง) / หนี้สินหมุนเวียน
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	วัน	ลูกหนี้การค้าเฉลี่ย / [รายได้รวม (ปรับเต็มปี) / 365]
1.4 ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าเฉลี่ย*	วัน	สินค้าคงเหลือเฉลี่ย / [(ต้นทุนขาย (ปรับเต็มปี) + สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น) ลดลง) / 365]
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย*	วัน	เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย / [ต้นทุนขาย (ปรับเต็มปี) / 365]
1.6 วงจรเงินสด*	วัน	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
<b>2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร</b>		
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากรูจกหลัก	%	(รายได้ธุรกิจหลักรวม - ต้นทุนขายหลักรวม) / รายได้ธุรกิจหลักรวม
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	(รายได้จากการขาย - ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	%	(รายได้จากการเช่าและบริการ - ต้นทุนเช่าและบริการ) / รายได้จากการเช่าและบริการ
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	(รายได้จากการบริหารจัดการ - ต้นทุนบริหารจัดการ) / รายได้จากการบริหารจัดการ
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	กำไรสุทธิส่วนของบริษัท / รายได้รวม
2.6 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	%	กำไรสุทธิส่วนของบริษัท (ปรับเต็มปี) / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
<b>3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน</b>		
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม*	%	กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร*	%	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย
3.3 อัตราการหมุนของทรัพย์สิน*	เท่า	รายได้รวม (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
<b>4. อัตราส่วนทางการเงิน</b>		
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.3 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ปรับเต็มปี) / ดอกเบี้ยจ่าย
4.4 กำไรต่อหุ้น	บาท	กำไรสำหรับงวด / จำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ย
4.5 Book Value	บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น / จำนวนหุ้นถั่วเฉลี่ย

หมายเหตุ\* : การคำนวณใช้หลัก Annualized โดยอ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวดารณี ฉัตรพิริยะพันธ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร