

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 2/2569 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจ และภาวะอุตสาหกรรม

ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัยแนวราบ ควบคู่กับธุรกิจบริการครบวงจร ได้แก่ ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ธุรกิจรักษาความปลอดภัย ธุรกิจทำความสะอาด ธุรกิจบริหารงานวิศวกรรม และธุรกิจให้เช่าและบริการ โดยยังคงดำเนินงานภายใต้กลยุทธ์ต่อเนื่อง 3 แนวทางหลัก ได้แก่ 1.เร่งระบายสินค้าคงเหลือ 2.เพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจบริการ และ 3.บริหารโครงสร้างทางการเงินให้แข็งแกร่งผ่านการลดภาระหนี้สิน โดยรายได้รวมเติบโตร้อยละ 27.24 จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการพร้อมอยู่ ขณะที่รายได้จากธุรกิจบริการมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 37 ของรายได้รวม เติบโตร้อยละ 32.31 สำหรับแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท จะทยอยเปิดตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2569

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ยังคงใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้เดิม แต่ยังคงขยายตัวในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปรับประมาณการอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจปี 2569 ขึ้นเป็นร้อยละ 2.3 จากแรงส่งของภาคการส่งออกและมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐ พร้อมคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นจากปัจจัยด้านอุปทาน โดยเฉพาะราคาพลังงาน ซึ่ง กนง. ประเมินว่าเป็นปัจจัยชั่วคราว อย่างไรก็ตาม สินเชื่อในระบบยังขยายตัวต่ำ และหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง สำหรับตลาดที่อยู่อาศัย ผังอุปสงค์ยังเผชิญความท้าทายจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ในระดับสูง และการแข่งขันด้านราคาที่ดินแรงจากหน่วยเหลือขายสะสม ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และมุ่งเน้นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ ขณะที่ความต้องการเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อ

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 มีดังนี้ 1.การบริหารหนี้กู้ยืม ชำระคืนหนี้กู้ตามกำหนด 682 ล้านบาทในไตรมาส 1 โดยอาศัยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นหลัก และออกหนี้กู้ชุดใหม่ 210 ล้านบาทในไตรมาส 2 เพื่อบริหารโครงสร้างอายุหนี้ให้เหมาะสมกับแผนพัฒนาโครงการ 2.โครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2568 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568 วงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท จำนวนไม่เกิน 50 ล้านหุ้น ระหว่างวันที่ 5 มกราคม ถึง 3 กรกฎาคม 2569 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซื้อหุ้นคืนแล้ว 30.73 ล้านหุ้น มูลค่า 48.09 ล้านบาท และเมื่อสิ้นสุดโครงการรวมเป็น 31.85 ล้านหุ้น มูลค่า 49.83 ล้านบาท 3.การรับรู้รายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเฟลส 168 ปิ่นเกล้า ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 4.การเติบโตของธุรกิจบริการ รายได้จากธุรกิจรับจ้างจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอยู่ที่ 1,437.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.31 จากการขยายฐานโครงการภายใต้การบริหารของ LPP 5.การปรับโครงสร้างต้นทุนทางการเงิน บริษัทรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ตามการชะลอการพัฒนาโครงการบางส่วนให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ทำให้ต้องหยุดบันทึกดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเป็นต้นทุนโครงการตามมาตรฐานการบัญชี ประกอบกับโครงการหลักที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อผลประกอบการสุทธิในงวดนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q2, 1H ประจำปี 2569 และ ประจำปี 2568

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนรวม

รายการ	Q2'69	Q2'68	%YoY	1H'69	1H'68	%YoY
จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท						
1. รายได้รวม	2,020.07	1,520.25	32.88%	3,884.57	3,052.86	27.24%
2. รายได้จากการขายรวม	2,012.51	1,514.51	32.88%	3,874.23	3,043.58	27.29%
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,192.94	879.15	35.69%	2,273.01	1,774.65	28.08%
2) รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	78.82	94.33	(16.44%)	163.99	182.66	(10.22%)
3) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	740.75	541.03	36.92%	1,437.23	1,086.27	32.31%
3. รวมรายได้อื่น	7.56	5.74	31.60%	10.33	9.28	11.34%
4. กำไรขั้นต้น	332.05	311.36	6.64%	677.34	638.48	6.09%
5. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	270.95	227.55	19.07%	518.95	489.62	5.99%
1) ค่าใช้จ่ายขาย	111.06	96.80	14.73%	205.43	209.44	(1.92%)
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	159.89	130.75	22.29%	313.52	280.19	11.90%
6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.79	32.21	(82.03%)	14.40	38.09	(62.19%)
7. EBIT	62.87	57.34	9.64%	154.32	120.04	28.56%
8. EBITDA	89.60	86.23	3.91%	207.78	177.61	16.99%
9. ต้นทุนทางการเงิน	81.34	30.41	167.46%	163.33	61.27	166.57%
10. ภาษีเงินได้	(0.04)	12.14	-	6.66	22.07	(69.82%)
11. กำไรสำหรับงวด	(18.43)	14.80	-	(15.67)	36.70	-
12. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	(21.20)	12.30	-	(20.79)	32.72	-
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)						
13. อัตรากำไรขั้นต้นรวม	16.50%	20.56%	(4.06%)	17.48%	20.98%	(3.50%)
1) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	16.01%	21.39%	(5.38%)	16.76%	21.29%	(4.53%)
2) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า และบริการ	27.18%	26.05%	1.13%	28.97%	29.64%	(0.67%)
3) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	16.15%	18.24%	(2.09%)	17.31%	19.01%	(1.70%)
14. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้รวม	13.41%	14.97%	(1.56%)	13.36%	16.04%	(2.68%)
15. EBIT margin	3.11%	3.77%	(0.66%)	3.97%	3.93%	0.04%
16. EBITDA margin	4.44%	5.67%	(1.23%)	5.35%	5.82%	(0.47%)
17. อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	(0.91%)	0.97%	(1.88%)	(0.40%)	1.20%	(1.60%)
18. อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อส่วนที่เป็นของบริษัท	(1.05%)	0.81%	(1.86%)	(0.54%)	1.07%	(1.61%)

หลังสอบทาน

ผลการดำเนินงาน มีรายละเอียด ดังนี้

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทจำนวน 21.20 ล้านบาท ลดลงจากกำไรสุทธิ 12.30 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน และจากกำไรสุทธิ 0.41 ล้านบาทในไตรมาสก่อน ขณะที่งวด 6 เดือนของปี 2569 มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท 20.79 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 32.72 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ผลขาดทุนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากผลการดำเนินงานหลักที่ถดถอย แต่มีสาเหตุหลักจากภาระต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ตามที่จะได้อธิบายในลำดับถัดไป

รายได้รวมในไตรมาสนี้อยู่ที่ 2,020.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1,520.25 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.88 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.35 จากไตรมาสก่อนหน้า นับเป็นระดับรายได้รายไตรมาสที่สูงที่สุดในรอบหลายไตรมาส ส่งผลให้รายได้รวมในงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 3,884.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.24 สะท้อนถึงประสิทธิภาพของกลยุทธ์การเร่งโอนโครงการพร้อมอยู่และการขยายฐานธุรกิจบริการ แม้อยู่ในสภาวะตลาดที่ยังมีความท้าทาย

คำอธิบาย และวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานรวม ไตรมาส 2 ปี 2569 (หลังสอบทาน)

หน้า 2 จาก 10

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 อยู่ที่ 1,192.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.69 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.45 จากไตรมาสก่อนหน้า รวมงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 2,273.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ ขณะที่รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอยู่ที่ 740.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.92 และงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 1,437.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.31 สะท้อนการเติบโตของรายได้ประจำที่มีบทบาทมากขึ้นในการสนับสนุนรายได้รวม ส่วนรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการอยู่ที่ 78.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.44 และงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 163.99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.22 จากการขายสินทรัพย์ให้เช่าพร้อมผู้เช่า

อัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 16.50 ลดลงจากร้อยละ 20.56 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 18.55 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่งวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ร้อยละ 17.48 ลดลงจากร้อยละ 20.98 โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 16.01 จากร้อยละ 21.39 จากการปรับราคาและจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือของโครงการแนวราบบางโครงการ โดยในงวด 6 เดือนแรก โครงการอาคารชุดมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.94 ขณะที่โครงการบ้านพักอาศัยอยู่ที่ร้อยละ 3.65 ด้านธุรกิจให้เช่าปรับดีขึ้นเป็นร้อยละ 27.18 จากร้อยละ 26.05 ขณะที่ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอยู่ที่ร้อยละ 16.15 ลดลงจากร้อยละ 18.24 ตามต้นทุนค่าแรงที่ปรับสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ด้วยฐานรายได้ที่สูงขึ้น กำไรขั้นต้นในรูปจำนวนเงินยังคงเติบโต โดยอยู่ที่ 332.05 ล้านบาทในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.64 และ 677.34 ล้านบาทในงวด 6 เดือนแรก เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.09

ค่าใช้จ่ายขายและบริหารรวมอยู่ที่ 270.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.07 ซึ่งต่ำกว่าการเติบโตของรายได้ที่ร้อยละ 32.88 ส่งผลให้สัดส่วนต่อรายได้รวมปรับดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 13.41 จากร้อยละ 14.97 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายบริหารไตรมาส 2 ปี 2568 ที่นำมาเปรียบเทียบเป็นยอดสุทธิหลังหักการกลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 24.20 ล้านบาท หากไม่รวมรายการดังกล่าว ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.19 สำหรับงวด 6 เดือนแรก ค่าใช้จ่ายขายและบริหารอยู่ที่ 518.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.99 ขณะที่สัดส่วนต่อรายได้รวมลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 13.36 จากร้อยละ 16.04 สะท้อนประสิทธิภาพของการควบคุมค่าใช้จ่ายและการปรับโครงสร้างองค์กรที่ดำเนินการต่อเนื่องตั้งแต่ปีก่อน

บริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทรวม 5.79 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.03 และงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 14.40 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62.19 โดยส่วนแบ่งขาดทุนในงวดนี้ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับลดมูลค่าโครงการของบริษัทรวมให้สอดคล้องกับราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2569 โดยรวมบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน (EBIT) 62.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.64 และ EBITDA 89.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.91 สำหรับงวด 6 เดือนแรก EBIT อยู่ที่ 154.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.56 และ EBITDA 207.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.99 สะท้อนการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานหลักอย่างมีนัยสำคัญ โดย EBIT margin งวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ร้อยละ 3.97 ปรับดีขึ้นจากร้อยละ 3.93 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 อยู่ที่ 81.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 167.46 และงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 163.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 166.57 โดยมีสาเหตุจากการชะลอการพัฒนาโครงการบางส่วนให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ทำให้ต้องหยุดบันทึกดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเป็นต้นทุนโครงการตามมาตรฐานการบัญชี ประกอบกับโครงการหลักที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ระดับต้นทุนทางการเงินทรงตัวจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 81.99 ล้านบาท สะท้อนว่าเป็นฐานต้นทุนใหม่ที่คงที่และคาดการณ์ได้ ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายตามเกณฑ์เงินสดในงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 216.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.71 จาก 253.77 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าภาระดอกเบี้ยที่แท้จริงลดลง สอดคล้องกับการลดยอดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลงร้อยละ 12.62 จากสิ้นปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการเป็นทยอยก่อสร้างตามยอดขาย เพื่อบริหารภาระต้นทุนทางการเงินในระยะต่อไป

อัตรากำไรสุทธิรวมอยู่ที่ร้อยละ (0.91) ในไตรมาส 2 และร้อยละ (0.40) ในงวด 6 เดือนแรก ขณะที่อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ (1.05) และร้อยละ (0.54) ตามลำดับ ลดลงจากร้อยละ 0.81 และร้อยละ 1.07 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาที่ระดับการดำเนินงานหลัก ทั้งรายได้ กำไรขั้นต้นในรูปจำนวนเงิน EBIT และ EBITDA ล้วนเติบโตจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่าผลขาดทุนในงวดนี้เป็นผลจากโครงสร้างต้นทุนทางการเงินในช่วงเปลี่ยนผ่านของรอบการพัฒนาโครงการเป็นสำคัญ

สัดส่วนรายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q2, 1H ประจำปี 2569 และ ประจำปี 2568

ประเภทรายได้	Q2'69	Q2'68	%YoY	1H'69	1H'68	%YoY
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,192.94	879.15	35.69%	2,273.01	1,774.65	28.08%
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	942.13	598.43	57.43%	1,829.71	1,245.66	46.89%
สัดส่วน (%)	78.98%	68.07%	10.91%	80.50%	70.19%	10.31%
1.2 บ้านพักอาศัย	250.81	280.72	(10.65%)	443.30	528.99	(16.20%)
สัดส่วน (%)	21.02%	31.93%	(10.91%)	19.50%	29.81%	(10.31%)
1.3 อัตรากำไรขั้นต้น	16.01%	21.39%	(5.38%)	16.76%	21.29%	(4.53%)
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	78.82	94.33	(16.44%)	163.99	182.66	(10.22%)
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	740.75	541.03	36.92%	1,437.23	1,086.27	32.31%
4. รวมรายได้จากธุรกิจหลัก	2,012.51	1,514.51	32.88%	3,874.23	3,043.58	27.29%
5. อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจหลัก	16.50%	20.56%	(4.06%)	17.48%	20.98%	(3.50%)
6. รายได้อื่นๆ	7.56	5.74	31.60%	10.33	9.28	11.34%
7. รายได้รวมทั้งหมด	2,020.07	1,520.25	32.88%	3,884.57	3,052.86	27.24%

หลังสอบทาน

การเปิดตัวโครงการ ยอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog)

- ยังไม่มีโครงการเปิดตัวโครงการในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 โดยบริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ในช่วงครึ่งหลังของปี ซึ่งพัฒนามาบนที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่แล้ว
- ยอดขายสะสมของ 6 เดือนแรก ประมาณ 3,276 ล้านบาท
โดยมีสัดส่วนร้อยละ 77 จากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และร้อยละ 23 จากโครงการบ้านพักอาศัย ณ สิ้นไตรมาส บริษัทมี Backlog จำนวน 1,196 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในครึ่งปี หลังของปี 2569 เป็นต้นไป

ณ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท และบริษัทย่อยมียอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog) ดังนี้

ยอดขาย	Q1'69	Q2'69	รวม	ยอดขายรอโอน (Backlog)	ส่งมอบ 2569 - 2570
1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท)	1,133	1,396	2,529	1. อาคารชุดพักอาศัย (ล้านบาท)	1,109
สัดส่วน (%)	75%	79%	77%	สัดส่วน (%)	93%
2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท)	375	372	747	2. บ้านพักอาศัย (ล้านบาท)	87
สัดส่วน (%)	25%	21%	23%	สัดส่วน (%)	7%
3. ยอดขายรวม	1,508	1,768	3,276	3. Backlog รวม	1,196

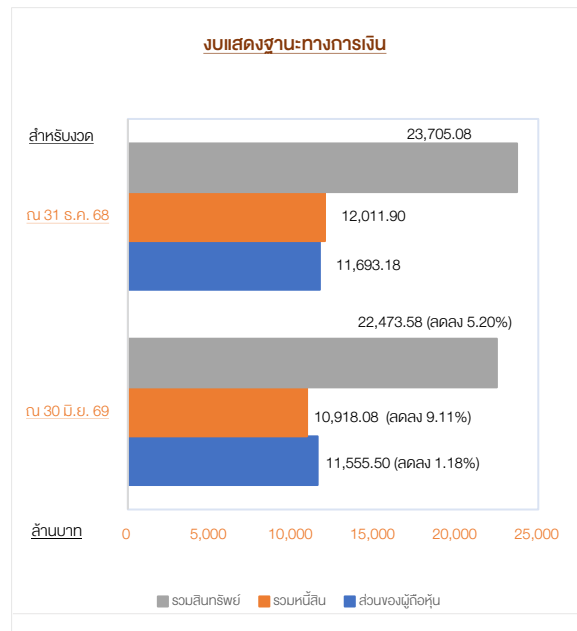
การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ 30 มิถุนายน ปี 2569 และ ณ 31 ธันวาคม ปี 2568

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	548.66	790.36	(30.58%)
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม	676.73	523.91	29.17%
ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	7,106.90	8,102.70	(12.29%)
สินค้าคงเหลือ	7,285.38	6,765.29	7.69%
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	3,783.10	4,350.29	(13.04%)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,765.22	1,942.58	(9.13%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน หมายเหตุ 1	1,307.58	1,229.96	6.31%
รวมสินทรัพย์	22,473.58	23,705.08	(5.20%)
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	เปลี่ยนแปลง %
เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมส่วน	4,320.18	4,711.45	(8.30%)
กำหนดชำระในหนึ่งปี			
หุ้นกู้ - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	816.24	681.87	19.71%
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,447.12	1,301.77	11.17%
เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,425.96	2,827.57	(14.20%)
หุ้นกู้ - ส่วนที่มีอายุเกินหนึ่งปี	1,190.74	1,796.00	(33.70%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน หมายเหตุ 2	717.83	693.24	3.55%
รวมหนี้สิน	10,918.08	12,011.90	(9.11%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,555.50	11,693.18	(1.18%)
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	22,473.58	23,705.08	(5.20%)

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทรวม ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์สิทธิการใช้ สินทรัพย์ทางการเงินได้รับการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : รายได้รั้งล่วงหน้า ค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ



หลังสอบทาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 22,473.58 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.20 จาก 23,705.08 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการลดลงของสินทรัพย์หลักมาจากการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่ไปชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดอย่างต่อเนื่อง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 548.66 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.58 ขณะที่ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.17 มาอยู่ที่ 676.73 ล้านบาท ตามปริมาณธุรกรรมของธุรกิจบริการที่ขยายตัวและการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายงวด

ในด้านโครงสร้างสินค้า ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างลดลงร้อยละ 12.29 มาอยู่ที่ 7,106.90 ล้านบาท ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและการโอนต้นทุนโครงการที่แล้วเสร็จมาเป็นสินค้าคงเหลือตามมาตรฐานการบัญชี ส่งผลให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.69 มาอยู่ที่ 7,285.38 ล้านบาท สอดคล้องกับแผนการส่งมอบโครงการในช่วงครึ่งปีแรก ทั้งนี้ เมื่อพิจารณามูลค่าสินค้าคงเหลืองานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินรอการพัฒนา รวมกัน อยู่ที่ 18,175.38 ล้านบาท ลดลง 1,042.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.43 จากสิ้นปี 2568 สะท้อนความคืบหน้าของนโยบายลดระดับสินค้าคงเหลือและการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาลดลงร้อยละ 13.04 มาอยู่ที่ 3,783.10 ล้านบาท จากการนำที่ดินที่ถือครองไว้กลับมาพัฒนา ซึ่งเป็นการเปลี่ยนสถานะจากสินทรัพย์รอการพัฒนาไปสู่โครงการที่สร้างรายได้ในระยะข้างหน้า โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุนเพื่อซื้อที่ดินใหม่ ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงร้อยละ 9.13 มาอยู่ที่ 1,765.22 ล้านบาท จากการขายสินทรัพย์ให้เข้าพร้อมผู้เช่าให้แก่นักลงทุน ซึ่งเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการระบายสินค้าภายใต้กลยุทธ์ Investor Program

หนี้สินรวมอยู่ที่ 10,918.08 ล้านบาท ลดลงจาก 12,011.90 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.11 โดยมีปัจจัยหลักจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจาก 10,016.89 ล้านบาท เหลือ 8,753.13 ล้านบาท หรือลดลง 1,263.76 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.62 ภายในระยะเวลาเพียง 6 เดือน โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีลดลงร้อยละ 8.30 เงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงร้อยละ 14.20 และหุ้นกู้ส่วนที่มีอายุเกินหนึ่งปีลดลงร้อยละ 33.70 ขณะที่หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.71 มาอยู่ที่ 816.24 ล้านบาท ตามการจัดประเภทใหม่ของหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 11,555.50 ล้านบาท ลดลงจาก 11,693.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.18 โดยมีสาเหตุจากการจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายสำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 จำนวน 69.92 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ซึ่งอนุมัติจ่ายในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท หักเงินปันผลระหว่างกาลที่จ่ายไปแล้ว การซื้อหุ้นคืนในระหว่างงวดจำนวน 48.09 ล้านบาท ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2568 ซึ่งโครงการสิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2569 และผลขาดทุนส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 20.79 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 1.13 ล้านบาท จากผลกำไรของบริษัทย่อย 5.12 ล้านบาท สุทธิจากเงินปันผลจ่าย 4.00 ล้านบาท

สำหรับอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) อยู่ที่ 0.95 เท่า ลดลงจาก 1.03 เท่า ณ สิ้นปี 2568 และ 0.99 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.76 เท่า ลดลงจาก 0.86 เท่า ณ สิ้นปี 2568 และ 0.80 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 สะท้อนความต่อเนื่องของนโยบายลดภาระหนี้สินตลอด 2 ไตรมาสที่ผ่านมา และเป็นระดับที่ต่ำกว่าเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ อย่างมีนัยสำคัญ

โครงสร้างทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างระมัดระวัง โดยมุ่งเน้นการเสริมสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การลดภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย และการรักษาสภาพคล่องให้อยู่ในระดับเหมาะสม โดยในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,190.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 241.72 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนความสามารถในการแปลงสินทรัพย์เป็นกระแสเงินสดได้ตามเป้าหมาย

ในด้านการบริหารภาระหนี้ บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 682.40 ล้านบาทในไตรมาส 1 และออกหุ้นกู้ชุดใหม่ 210.00 ล้านบาทในไตรมาส 2 เพื่อบริหารโครงสร้างอายุหนี้ให้เหมาะสมกับแผนการพัฒนาโครงการ ควบคู่กับการชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิ 790.62 ล้านบาท โดยนำเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการและการจำหน่ายสินทรัพย์ให้เข้าพร้อมผู้เข้ามาชำระคืนเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ส่งผลให้ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงมาอยู่ที่ 8,753.13 ล้านบาท ลดลง 1,263.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.62 จากสิ้นปี 2568 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงต่อเนื่องเป็น 0.76 เท่า จาก 0.80 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 1 และ 0.86 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ อย่างมีนัยสำคัญ ผลดังกล่าวสะท้อนชัดเจนในดอกเบี้ยจ่ายตามเกณฑ์เงินสด ซึ่งงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ 216.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.71 จาก 253.77 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การชะลอการพัฒนาโครงการบางส่วนให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ทำให้ต้องหยุดบันทึกดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเป็นต้นทุนโครงการตามมาตรฐานการบัญชี ประกอบกับโครงการหลักที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้ดอกเบี้ยที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 163.33 ล้านบาท แม้ยอดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะปรับลดลงก็ตาม ทั้งนี้ ระดับดังกล่าวทรงตัวระหว่างไตรมาส โดยอยู่ที่ 81.99 ล้านบาทในไตรมาส 1 และ 81.34 ล้านบาทในไตรมาส 2 สะท้อนว่าเป็นฐานต้นทุนใหม่ที่คงที่และคาดการณ์ได้

สำหรับภาระหนี้ที่จะครบกำหนดในระยะ 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 816.24 ล้านบาท โดยได้เตรียมแหล่งเงินรองรับไว้ล่วงหน้าแล้ว ทั้งจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินสดคงเหลือ 548.66 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ควบคู่กับการพิจารณาออกหุ้นกู้ชุดใหม่ตามความเหมาะสมของภาวะตลาด ทั้งนี้ บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการเป็นการทยอยก่อสร้างให้สอดคล้องกับยอดขาย เพื่อลดภาระเงินลงทุนและบริหารต้นทุนทางการเงินในระยะยาว

วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q2, 1H ประจำปี 2569 และประจำปี 2568

อัตราส่วนทางการเงินงวด	หน่วย	Q2'69	Q2'68	1H'69	1H'68
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง					
1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	เท่า	2.37	2.16	2.37	2.16
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.19	0.11	0.19	0.11
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย*	วัน	18.35	14.60	18.35	14.60
1.4 ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าเฉลี่ย*	วัน	710.62	692.16	710.62	692.16
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย*	วัน	33.69	26.78	33.69	26.78
1.6 วงจรเงินสด*	วัน	695.29	679.98	695.29	679.98
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร					
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	16.50	20.56	17.48	20.98
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	16.01	21.39	16.76	21.29
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	27.18	26.05	28.97	29.64
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	16.15	18.24	17.31	19.01
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	(1.05)	0.81	(0.54)	1.07
2.6 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	%	(0.21)	(0.31)	(0.21)	(0.31)
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน					
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม*	%	1.20	0.54	1.20	0.54
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร*	%	5.55	3.98	5.55	3.98
3.3 อัตราการหมุนของทรัพย์สิน*	เท่า	0.33	0.29	0.33	0.29
4. อัตราส่วนทางการเงิน					
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.95	1.04	0.95	1.04
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.76	0.88	0.76	0.88
4.3 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย*	เท่า	1.80	0.99	1.80	0.99
4.4 กำไรต่อหุ้น	บาท	(0.02)	0.01	(0.01)	0.02
4.5 Book Value	บาท	8.28	8.35	8.28	8.35

หมายเหตุ* : การคำนวณใช้หลัก Annualized โดยอ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือนล่าสุด

หลังสอบทาน

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราส่วนทุนหมุนเวียนอยู่ที่ 2.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.18 เท่าในไตรมาสก่อนหน้า และ 2.16 เท่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วอยู่ที่ 0.19 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.17 เท่าในไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารสภาพคล่องและภาระหนี้สินระยะสั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้นโยบายการบริหารกระแสเงินสดอย่างระมัดระวัง ทั้งนี้ อัตราส่วนหมุนเวียนเร็วยังคงอยู่ในระดับต่ำตามลักษณะโครงสร้างสินทรัพย์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนใหญ่อยู่ในรูปสินค้าคงเหลือและงานระหว่างก่อสร้าง

ในด้านประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์หมุนเวียน ระยะเวลาหมุนเวียนสินค้าคงเหลืออยู่ที่ 710.62 วัน ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 743.42 วันในไตรมาสก่อนหน้า และ 766.03 วัน ณ สิ้นปี 2568 สะท้อนความคืบหน้าที่ชัดเจนของนโยบายเร่งระบายสินค้าพร้อมอยู่ ซึ่งช่วยเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นกระแสเงินสดได้เร็วขึ้น สอดคล้องกับระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยที่ 18.35 วัน ทรงตัวจาก 18.47 วันในไตรมาสก่อนหน้า แสดงถึงคุณภาพลูกหนี้ที่ยังอยู่ในระดับที่ควบคุมได้ ขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 33.69 วัน ลดลงจาก 35.51 วันในไตรมาสก่อนหน้า จากการบริหารเงื่อนไขการชำระเงินกับคู่ค้าให้สอดคล้องกับรอบการรับเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้วงจรเงินสดสั้นลงมาอยู่ที่ 695.29 วัน จาก 726.38 วันในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นระดับที่ดีที่สุดในรอบหลายไตรมาส สอดรับกับกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานในงวด 6 เดือนแรกที่ 1,190.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 241.72 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักอยู่ที่ร้อยละ 16.50 ในไตรมาส 2 และร้อยละ 17.48 สำหรับงวด 6 เดือนแรก ลดลงจากร้อยละ 20.56 และร้อยละ 20.98 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 16.01 จากร้อยละ 21.39 ซึ่งเป็นผลจากกลยุทธ์ด้านราคาที่แข่งขันได้เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ ท่ามกลางการแข่งขันที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ ธุรกิจให้เช่าและบริการมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับดีขึ้นเป็นร้อยละ 27.18 จากร้อยละ 26.05 ขณะที่ธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอยู่ที่ร้อยละ 16.15 ลดลงจากร้อยละ 18.24 ตามโครงสร้างต้นทุนบุคลากรที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับปริมาณงานที่ขยายตัว

อัตรากำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ (1.05) ในไตรมาส 2 และร้อยละ (0.54) สำหรับงวด 6 เดือนแรก ลดลงจากร้อยละ 0.81 และร้อยละ 1.07 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้รวมจะเติบโตร้อยละ 32.88 และร้อยละ 27.24 ตามลำดับ และกำไรจากการดำเนินงาน (EBIT) จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.64 และร้อยละ 28.56 ก็ตาม โดยปัจจัยหลักมาจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนที่เพิ่มขึ้น ตามการหยุดบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนโครงการของที่ดินที่ชะลอการพัฒนา ประกอบกับโครงการหลักที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นรายการเชิงโครงสร้างของรอบการพัฒนาโครงการ มิได้สะท้อนถึงประสิทธิภาพการดำเนินงานหลักที่ลดลง ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ (0.21) ทั้งในไตรมาส 2 และงวด 6 เดือนแรก ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 12 เดือน

ในส่วนของอัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม (ROA) อยู่ที่ร้อยละ 1.20 ปรับดีขึ้นจากร้อยละ 1.16 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 0.54 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวรอยู่ที่ร้อยละ 5.55 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.49 ในไตรมาสก่อนหน้า และอัตรากำไรของทรัพย์สินอยู่ที่ 0.33 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจาก 0.30 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า สะท้อนความสามารถในการสร้างรายได้จากฐานสินทรัพย์ที่ดีขึ้น ตามการเติบโตของรายได้รวมควบคู่กับขนาดสินทรัพย์รวมที่ลดลงร้อยละ 5.20 จากสิ้นปี 2568

สำหรับอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.95 เท่า ลดลงจาก 0.99 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า และ 1.03 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.76 เท่า ลดลงจาก 0.80 เท่าในไตรมาสก่อนหน้า และ 0.86 เท่า ณ สิ้นปี 2568 นับเป็นระดับที่ต่ำที่สุดในรอบหลายปี และต่ำกว่าเงื่อนไขทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้อย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนความต่อเนื่องในการลดภาระหนี้สินและการบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างมีวินัย โดยบริษัทได้นำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและการขายสินค้าพร้อมขายมาชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกัน อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) อยู่ที่ 1.80 เท่า ลดลงจาก 3.36 เท่า ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการที่ดอกเบี้ยถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเพิ่มขึ้นภายหลังการหยุดบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนโครงการของที่ดินที่ชะลอการพัฒนา มิใช่จากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่ลดลง โดยบริษัทมีขาดทุนต่อหุ้นสำหรับงวด 6 เดือนแรกอยู่ที่ (0.01) บาทต่อหุ้น และมูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (Book Value) อยู่ที่ 8.28 บาทต่อหุ้น เทียบกับ 8.32 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 และ 8.28 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงเป็นผลจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 69.92 ล้านบาท และการดำเนินโครงการซื้อหุ้นคืนในระหว่างงวดจำนวน 48.09 ล้านบาท

โดยรวม ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทยังคงรักษาโครงสร้างเงินทุนและระดับสภาพคล่องให้อยู่ในเกณฑ์ที่แข็งแกร่ง แม้อัตรากำไรจะยังได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันด้านราคาและต้นทุนทางการเงิน แต่ทิศทางของวงจรเงินสดที่สั้นลง กระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ระดับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ลดลงต่อเนื่อง และฐานรายได้ประจำจากธุรกิจบริการที่ขยายตัว สะท้อนถึงการบริหารจัดการทางการเงินที่มีวินัยและรอบคอบ พร้อมรองรับการเติบโตในระยะยาว

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทประเมินปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในระยะข้างหน้า ดังนี้

ปัจจัยที่เป็นโอกาส

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,190.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 241.72 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับวงจรเงินสดที่สั้นลงเหลือ 695.29 วัน ช่วยเสริมความยืดหยุ่นทางการเงินและความสามารถในการรองรับภาระหนี้ที่จะครบกำหนด

โครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้นต่อเนื่อง อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือ 0.76 เท่า จาก 0.86 เท่า ณ สิ้นปี 2568 เปิดพื้นที่ให้บริษัทสามารถลงทุนในโครงการใหม่ได้โดยไม่กระทบวินัยทางการเงิน

Backlog รองรับรายได้ระยะใกล้ ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 1,196 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในช่วงปี 2569-2570 ช่วยเสริมความแน่นอนของรายได้ในระยะถัดไป

การเปิดตัวโครงการใหม่ บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท โดยพัฒนาบนที่ดินที่บริษัทถือครองอยู่แล้ว ซึ่งช่วยลดความจำเป็นในการใช้เงินลงทุนเพื่อจัดหาที่ดินใหม่

ดีมานด์ตลาดเช่าที่เพิ่มขึ้น เทรนด์ผู้บริโภคที่หันมาเช่ามากขึ้นจากข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อ เอื้อต่อการเติบโตของกลยุทธ์ Investor Program ซึ่งเป็นทั้งช่องทางระบายสินค้าและแหล่งรายได้ค่าเช่า

รายได้ธุรกิจบริการ การขยายฐานลูกค้าของ LPP ตามจำนวนโครงการที่ส่งมอบสะสม ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการในช่วง 6 เดือนแรกเติบโตร้อยละ 32.31 และมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้รวม ทำให้รายได้ประจํามีเสถียรภาพและเติบโต

ปัจจัยความเสี่ยงที่ต้องติดตาม

ต้นทุนทางการเงินตามเกณฑ์คงค้างที่อยู่ในระดับสูง ภายหลังการหยุดบันทึกดอกเบี้ยเป็นต้นทุนโครงการของที่ดินที่ชะลอการพัฒนา ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนปรับขึ้นมาอยู่ที่ราว 81-82 ล้านบาทต่อไตรมาส ซึ่งเป็นฐานต้นทุนใหม่ที่จะคงอยู่จนกว่าการพัฒนาโครงการจะกลับมาดำเนินการตามปกติ และเป็นปัจจัยกดดันผลประกอบการสุทธิในระยะสั้น

ภาระหนี้ที่จะครบกำหนด บริษัทมีหนี้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 816.24 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เตรียมแหล่งเงินรองรับไว้แล้ว แต่ยังคงติดตามภาวะตลาดตราสารหนี้และเงื่อนไขการระดมทุนอย่างใกล้ชิด

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของสินค้าและโครงการระหว่างพัฒนา โครงการที่มีความคืบหน้าล่าช้าหรือชะลอการพัฒนาอาจต้องทบทวนราคา ที่คาดว่าจะขายและประมาณการต้นทุน ซึ่งอาจนำไปสู่การบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าเพิ่มเติมในงวดถัดไป โดยบริษัทอยู่ระหว่างจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับให้ครอบคลุมยิ่งขึ้น

ภาวะเศรษฐกิจมหภาค ความผันผวนจากนโยบายการค้าและภาษีระหว่างประเทศ ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ และการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ อาจกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อ แม้คณะกรรมการนโยบายการเงินจะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 แต่แรงกดดันด้านเงินเฟ้อจากปัจจัยด้านอุปทานอาจนำไปสู่การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยในระยะข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทและภาระสินเชื่อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

Rejection Rate สินเชื่อที่อยู่อาศัย อัตราการปฏิเสธสินเชื่อในภาพรวมของอุตสาหกรรมที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP อาจทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ากว่าแผน

แรงกดดันต่ออัตรากำไรขั้นต้น การแข่งขันด้านราคาจากหน่วยเหลือขายสะสมในตลาด ประกอบกับกลยุทธ์เร่งระบายสินค้าคงเหลือ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงเหลือร้อยละ 16.76 ในช่วง 6 เดือนแรก จากร้อยละ 21.29 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการแย่งชิงอัตรากำไรกับกระแสเงินสด

ต้นทุนการก่อสร้าง ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง อาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรขั้นต้นในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาด้านต้นทุนการก่อสร้าง

ภาคผนวก : อัตราส่วนทางการเงิน และสูตรคำนวณ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สูตรคำนวณ
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง		
1.1 อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	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
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร		
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากรูทหลัก	%	(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 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	%	กำไรสุทธิส่วนของบริษัท (ปรับเต็มปี) / ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน		
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม*	%	กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร*	%	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย
3.3 อัตราการหมุนของทรัพย์สิน*	เท่า	รายได้รวม (ปรับเต็มปี) / สินทรัพย์รวมเฉลี่ย
4. อัตราส่วนทางการเงิน		
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 / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย
4.5 Book Value	บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวดารณี ฉัตรพิริยะพันธ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร