

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 1,091.0 ล้านบาท และ 2,626.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.1 และร้อยละ 22.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งสอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการร่วมทุนที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 ลดลงร้อยละ 8.4 จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ อย่างไรก็ตามสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 ปรับตัวลดลงจากการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่ลดลง อย่างไรก็ตามสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ค่าชดเชยจำนวน 164.2 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการนิเวศน์ ดิสทริค อาร์ 9
- บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 418.0 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 601.7 และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 369.0 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,455.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเกิดจาก (1) รายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลง (2) การปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (NRV Loss) ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time) จากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันในตลาดและ (3) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทางการเงิน
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 746.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.0 จากยอดขายในต่างประเทศที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มียอดขายโครงการรวม 3,235.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากยอดขายในต่างประเทศที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปิดขายโครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์ ในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 21,646.7 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 4 ปีข้างหน้า
- ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.70 เท่าลดลงจาก 1.71 เท่าจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากหนี้สินทางการเงินที่ลดลง

1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ขยายตัวดีกว่าที่ตลาดเคยประเมินไว้ในช่วงต้นปี โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ปรับเพิ่มประมาณการ GDP ปี 2569 เป็นร้อยละ 2.3 จากเดิมที่คาดว่าจะโตเพียงร้อยละ 1.5-1.6 ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2569 โดยได้แรงหนุนจากภาคส่งออกและการลงทุนตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ (AI) รวมถึงมาตรการภาครัฐ ประกอบกับ กนง. คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ระดับต่ำสุดในรอบหลายปีที่ร้อยละ 1.00 ต่อเนื่องเป็นครั้งที่ 3 นับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งช่วยพยุงต้นทุนทางการเงินและกำลังซื้อของภาคครัวเรือน สภาพแวดล้อมเชิงนโยบายที่เอื้ออำนวยดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะถัดไป

การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มส่งสัญญาณในเชิงปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานว่าไตรมาส 1 ปี 2569 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 72,583 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 (YoY) และสำหรับพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ 33,672 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 (YoY) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการขยายเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ Loan to Value (LTV) ของ ธปท. ออกไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ทั้งนี้ REIC ได้ปรับประมาณการตลาดที่อยู่อาศัยปี 2569 ในทิศทางที่ดีขึ้น โดยคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศอยู่ที่ 312,814 หน่วย หรือลดลงเพียงร้อยละ 1.1 (YoY) และมีมูลค่า 845,235 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.3 (YoY) ในด้านตลาดระดับบนยังคงมีทิศทางเติบโต โดยมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.3 สะท้อนถึงกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มดังกล่าวที่ยังมีความแข็งแกร่ง ขณะที่ตลาดต่างชาติดังเดิมยังเป็นอีกหนึ่งแรงสนับสนุนของภาคอสังหาริมทรัพย์ แม้ในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติอยู่ที่ 3,241 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 17.3 (YoY) และมีมูลค่า 13,464 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.9 (YoY) โดยตลาดจีนยังคงชะลอตัว ในขณะที่เห็นสัญญาณการเติบโตสวนทางตลาดของตลาดรัสเซีย โดยจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.7 (YoY) สำหรับตลาดระดับกลาง-ล่าง แม้ยังมีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงสินเชื่อ แต่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมได้ปรับกลยุทธ์ทั้งด้านการออกแบบสินค้าและรูปแบบการชำระเงินให้สอดคล้องกับกำลังซื้อและความสามารถในการกู้ยืมของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งช่วยพยุงยอดขายในกลุ่มนี้ในระดับหนึ่ง

ภายใต้บริบทดังกล่าว บริษัทฯ มุ่งบริหารพอร์ตโฟลิโออย่างสมดุลระหว่างโครงการแนวราบและแนวสูงในหลากหลายระดับราคา ครอบคลุมทำเลศักยภาพในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมปรับกลยุทธ์การตลาดและราคาอย่างต่อเนื่องเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองของกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ควบคู่กับการขยายฐานลูกค้าต่างประเทศผ่านความร่วมมือกับพันธมิตร และการดำเนินกลยุทธ์ Asset Light Model ผ่านการร่วมทุน (Joint Venture) เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ ลดภาระเงินลงทุน และรักษาโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ แนวทางดังกล่าวสะท้อนถึงการปรับตัวและเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับโอกาสและการเปลี่ยนแปลงของตลาดในช่วงครึ่งปีหลังได้อย่างเหมาะสม

2. พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยบูรณาการปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) เข้ากับกลยุทธ์องค์กรและกระบวนการตัดสินใจทางธุรกิจ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ภายใต้แนวคิด “Live Different” ซึ่งให้ความสำคัญกับการออกแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ “สร้างบ้าน ให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย” พร้อมทั้งดำเนินงานตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืนให้สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรม การบริหารจัดการความเสี่ยง และการสร้างคุณค่าร่วมกับสังคม เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทฯ ได้ส่งเสริมโอกาสทางการศึกษาและพัฒนาศักยภาพเยาวชนผ่านโครงการสานอนาคตการศึกษา (คอนเน็กซ์ อีดี) ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชนในการยกระดับการศึกษาไทยอย่างยั่งยืน โดยจัดกิจกรรมแนะแนวสายสถาปัตยกรรมให้แก่นักเรียนระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนสามเสนวิทยาลัย ถ่ายทอดองค์ความรู้และประสบการณ์ตั้งแต่การเตรียมตัวเข้าศึกษาต่อในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ การเรียนในระดับมหาวิทยาลัย ตลอดจนแนวทางการประกอบอาชีพ พร้อมจัด Workshop พื้นฐานด้านการวาดภาพ (Drawing) เพื่อให้นักเรียนได้เรียนรู้และฝึกปฏิบัติจริง โดยกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนบทบาทของบริษัทฯ ในฐานะพันธมิตรภาคอสังหาริมทรัพย์ที่นำองค์ความรู้และประสบการณ์จากการดำเนินธุรกิจมาสนับสนุนการพัฒนาทักษะ เปิดมุมมองด้านการศึกษาและอาชีพ และสร้างโอกาสการเรียนรู้ให้แก่เยาวชน

นอกจากนี้ บริษัทฯ สานต่อกิจกรรม “Give for All 2026: ให้เพื่อคืนสู่สังคม” ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของนักเรียนโรงเรียนโสตศึกษาจังหวัดนนทบุรี ผ่านการปรับปรุงภูมิทัศน์และทาสีอาคาร การซ่อมแซมระบบไฟฟ้าและท่อน้ำเพื่อเพิ่มความปลอดภัยและความเหมาะสมในการใช้งาน ตลอดจนการจัดกิจกรรมกีฬาสีเพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมและสร้างปฏิสัมพันธ์ระหว่างนักเรียน พนักงาน และพันธมิตรทางธุรกิจ ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ให้ความสำคัญกับการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านการมีส่วนร่วมของผู้บริหาร พนักงาน และพันธมิตรทางธุรกิจในการสนับสนุนและพัฒนาสังคมอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จัดกิจกรรม Recycle Day 2026 เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ณ Noble PLAY โดยนำเฟอร์นิเจอร์และของใช้มือสองจากโครงการและพนักงาน มาหมุนเวียนใช้ประโยชน์ต่อ พร้อมเปิดโอกาสให้พนักงาน ลูกบ้าน และบุคคลทั่วไปมีส่วนร่วมในการใช้ซ้ำ (Reuse) เพื่อลดปริมาณของเสียและส่งเสริมการบริโภคอย่างยั่งยืน

จากการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมุ่งขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจตามกรอบ ESG อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

3. ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 และงวด 6 เดือน ปี 2569

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง	6 เดือน แรก ปี 2568	6 เดือน แรก ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง
รายได้รวม						
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	790.3	723.8	(8.4%)	1,572.1	1,698.6	8.0%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	647.3	221.5	(65.8%)	1,412.3	488.8	(65.4%)
รายได้อื่น	168.0	147.8	(12.0%)	417.6	274.7	(34.2%)
รายได้ค่าชดเชย	0.0	(2.1)	N/A	0.0	164.2	N/A
รายได้รวม	1,605.6	1,091.0	(32.1%)	3,402.1	2,626.2	(22.8%)
ค่าใช้จ่ายรวม						
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(578.6)	(891.9)	54.1%	(1,137.8)	(1,594.1)	40.1%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(580.4)	(179.0)	(69.2%)	(1,275.7)	(392.8)	(69.2%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(359.5)	(331.3)	(7.8%)	(712.7)	(749.2)	5.1%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(83.6)	(120.3)	44.0%	(201.8)	(275.9)	36.7%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(275.9)	(211.0)	(23.5%)	(510.9)	(473.3)	(7.4%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,518.5)	(1,402.2)	(7.7%)	(3,126.1)	(2,736.1)	(12.5%)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	(40.9)	13.1	(132.1%)	(66.2)	48.2	(172.8%)
กลับรายการ(ผลขาดทุน)จากการด้อยค่า	(8.2)	17.9	(318.2%)	(8.2)	5.7	(169.2%)
กำไร(ขาดทุน)อื่น	5.0	1.7	(66.6%)	61.4	7.4	(87.9%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	43.1	(278.4)	(746.4%)	262.9	(48.6)	(118.5%)
ต้นทุนทางการเงิน	(94.0)	(165.4)	76.0%	(184.7)	(329.6)	78.5%
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(8.7)	23.9	(376.4%)	(50.7)	8.5	(116.8%)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.0)	1.9	(12,893.3%)	(0.3)	0.6	(290.9%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(59.6)	(418.0)	601.7%	27.2	(369.0)	(1,455.4%)

รายได้รวม**i) รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 723.8 ล้านบาท และ 1,698.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.4 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา การลดลงของรายได้ในไตรมาส 2 ปี 2569 สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบลดลง โดยเฉพาะจากโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย ซึ่งมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์มาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้จำนวนหน่วยคงเหลือลดลงและปัจจุบันสามารถปิดการขายโครงการทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว ขณะที่งวด 6 เดือนแรกของปี 2569 รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ และโครงการนิว อีโวล्यूชั่น ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2568

ii) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 221.5 ล้านบาท และ 488.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.8 และร้อยละ 65.4 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนลดลงซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของงานก่อสร้างโครงการร่วมทุนที่อยู่ในช่วงปลายของ S-curve และทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ การลดลงดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากโครงการนิเวศน์วิเวศน์ราษฎร์บูรณะ และโครงการโนเบิล ครีเอท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 147.8 ล้านบาท และ 274.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.0 และร้อยละ 34.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 การลดลงของรายได้อื่นมีสาเหตุหลักจากการลดลงของการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) จากโครงการร่วมทุนในกลุ่มโครงการราษฎร์บูรณะ สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 รายได้อื่นปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักจากการลดลงของการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) จากโครงการร่วมทุนในกลุ่มโครงการคูคต

ทั้งนี้สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ค่าชดเชย 164.2 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการนิเวศน์วิเวศน์ ครีเอท 9 ในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนขาย – ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 891.9 ล้านบาท และ 1,594.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.1 และร้อยละ 40.1 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเกิดจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (Net Realizable Value Loss หรือ "NRV Loss") เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ซึ่งรายการดังกล่าวเกี่ยวเนื่องกับการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายและการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันในตลาดในไตรมาส 2 และไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจากโครงการของบริษัทฯ เพื่อกระตุ้นยอดขายและเร่งอัตราการหมุนเวียนของสินค้าคงเหลือ โดยรายการ NRV Loss ดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time item) ซึ่งสะท้อนการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือเชิงรุกของบริษัทฯ เพื่อรองรับการเติบโตของยอดขายและกระแสเงินสดในระยะถัดไป

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 179.0 ล้านบาท และ 392.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.2 และร้อยละ 69.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาตามการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 331.3 ล้านบาท และ 749.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา การลดลงในไตรมาส 2 ปี 2569 สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงรายการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายสำนักงาน สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 1.7 ล้านบาท และ 7.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.6 และร้อยละ 87.9 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีขาดทุนขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 125.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 145.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา และมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 200.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นรวมของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับร้อยละ -13.3 และร้อยละ 9.2 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแยกตามกลุ่มธุรกิจ อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับร้อยละ -23.2 และร้อยละ 6.2 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึก NRV Loss ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและบริหารสินค้าคงเหลือตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 19.2 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลจากการที่บริษัทฯ นำสินค้าคงเหลือบางส่วนมาปล่อยเช่าเพื่อสร้างรายได้ประจำ(Recurring Income) ซึ่งธุรกิจดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง และมีส่วนช่วยลดความผันผวนของผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	6 เดือนแรก ปี 2568	6 เดือนแรก ปี 2569
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	26.8%	-23.2%	27.6%	6.2%
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	10.3%	19.2%	9.7%	19.6%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	19.4%	-13.3%	19.1%	9.2%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 165.4 ล้านบาท และ 329.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.0 และร้อยละ 78.5 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเพิ่มขึ้นจากเดิมที่เคยบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยทางการเงินที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 5.44 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 ที่ร้อยละ 5.40

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 418.0 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 601.7 และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 369.0 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,455.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักของผลขาดทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในงวดนี้ เป็นผลจาก (1) รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการที่ลดลง สอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการร่วมทุนที่อยู่ในช่วงปลายของ S-curve และทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยเฉพาะโครงการนิเวศน์วิเวกโรสส์ ราชบุรีบูรณะ และโครงการโนเบิล ครีเอท ซึ่งแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 ทำให้รายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนลดลง (2) การปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ (NRV Loss) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายและการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการ

แข่งขันในตลาดในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 เพื่อเร่งการหมุนเวียนสินค้าคงเหลือและเสริมสร้างสภาพคล่องทั้งนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time) และ (3) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 ที่ร้อยละ -38.3 และร้อยละ -14.1 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง	6 เดือนแรก ปี 2568	6 เดือนแรก ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง
ยอดขายภายในประเทศ	439.4	488.0	11.1%	1,493.3	382.5	(74.4%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	354.5	258.4	(27.1%)	796.0	2,852.5	258.3%
ยอดขายรวม	793.9	746.4	(6.0%)	2,289.3	3,235.0	41.3%

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 746.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากยอดขายในต่างประเทศที่ลดลงร้อยละ 27.1 อย่างไรก็ตาม สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มียอดขายโครงการรวม 3,235.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากยอดขายในต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปิดขายโครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์ สำหรับตลาดต่างประเทศในไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ผ่านมา ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี ทั้งนี้ยอดขายภายในประเทศสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 ลดลงร้อยละ 74.4 ส่วนหนึ่งเนื่องจากในงวดนี้ยังไม่มีโครงการเปิดใหม่อย่างเป็นทางการ ขณะที่งวด 6 เดือนแรกของปี 2568 มีโครงการเปิดใหม่จำนวน 2 โครงการ

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 21,646.7 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 4 ปีข้างหน้า

4. ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2568	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2569	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	24,116.1	22,454.7	(1,661.4)
หนี้สินรวม	17,376.3	16,068.0	(1,308.3)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,739.8	6,386.7	(353.1)

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 22,454.7 ล้านบาท ลดลง 1,661.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 957.2 ล้านบาทจากการชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนเมษายนจำนวน 2,500 ล้านบาท ii) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 684.3 ล้านบาทตามความคืบหน้าของการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,498.7 ล้านบาท ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่การร่วมค้าจำนวน 3,605.2 ล้านบาท iii) สินค้าคงเหลือจำนวน 2,656.2 ล้านบาท iv) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,227.7 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 16,068.0 ล้านบาท ลดลง 1,308.3 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่ทางการเงินลดลงจำนวน 1,613.9 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้และการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) หุ้นกู้จำนวน 7,673.6 ล้านบาท ii) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 3,603.1 ล้านบาท iii) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,702.5 ล้านบาท และ iv) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,486.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,386.7 ล้านบาท ลดลง 353.1 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ลดลงจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.52 เท่า ลดลงจาก 2.58 เท่าจากสิ้นปี 2568 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.70 เท่า ลดลงจาก 1.71 เท่าจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากหนี้สินทางการเงินที่ลดลง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิคือ หนี้สินรวมที่ปรากฏในงบการเงินหักด้วยหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568	สิ้นสุดสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	19.9%	9.2%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ¹	7.8%	-14.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ²	9.1%	3.1%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ³	4.5%	3.5%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.58x	2.52x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.37x	2.44x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.71x	1.70x

หมายเหตุ /1 อัตราส่วนกำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจสงหา + รายได้จากการขายสินค้าและบริการ + รายได้อื่น)

/2 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) สุทธิโดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

/3 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้โดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ท่ามกลางภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ยังคงติดตามปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานและฐานะการเงิน พร้อมปรับแนวทางการบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้ ด้านการเข้าถึงสินเชื่อ แม้อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำและการขยายเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV จนถึงกลางปี 2570 จะเป็นปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อ แต่สถาบันการเงินยังคงพิจารณาสินเชื่อรายย่อยด้วยความรอบคอบ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีภาระหนี้เดิม

สูงหรือซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ยังมีข้อจำกัดด้านความสามารถในการกู้และการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตรอย่างใกล้ชิดในการคัดกรองคุณสมบัติและเตรียมความพร้อมด้านเอกสารของลูกค้าเพื่อสนับสนุนการอนุมัติสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์ ขณะเดียวกันภาครัฐได้ขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่เข้าเกณฑ์ โดยลดเหลือร้อยละ 0.01 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนการตัดสินใจซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะบริหารแผนการโอนกรรมสิทธิ์ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขและระยะเวลาของมาตรการดังกล่าวอย่างเหมาะสม

ด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ ราคาพลังงานและวัสดุก่อสร้างยังคงอยู่ในระดับสูงตามสถานการณ์ตลาดโลก โดยล่าสุดดัชนีราคาผู้ผลิต (PPI) เดือนกรกฎาคม 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 (YoY) ขณะที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) เดือนกรกฎาคม 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 (YoY) จากต้นทุนวัตถุดิบ พลังงาน และค่าขนส่งที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยแนวโน้มดังกล่าวสะท้อนถึงระดับต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนและความเสี่ยงล่วงหน้า โดยบริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไปแล้วล่วงหน้า ได้แก่ โครงการ Nue Epic Asok-Rama 9, Nue Ren Chaengwattana และ Nue Coast Khu Khot Station จึงช่วยลดความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

ด้านอุปทานในตลาด แม้จะยังมีจำนวนโครงการเปิดขายสะสมอยู่ในระดับสูง แต่ภาพรวมอุตสาหกรรมกำลังปรับตัวไปสู่วินัยด้านอุปทานที่ดีขึ้น โดยในครึ่งปีแรก 2569 มีผู้ประกอบการที่ทบทวนแผนและตัดสินใจหยุดขายบางโครงการที่ไม่สอดคล้องกับทำเลหรือกำลังซื้อ สะท้อนการบริหารพอร์ตโครงการที่รัดกุมขึ้น ซึ่งจะช่วยให้อุปสงค์และอุปทานของตลาดมีโอกาสกลับเข้าสู่สมดุลมากขึ้นในระยะถัดไป สำหรับบริษัทฯ ยังคงยึดหลักการเปิดโครงการใหม่อย่างรอบคอบ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทำเลและความต้องการซื้อจริงในพื้นที่เป็นสำคัญ ควบคู่กับการติดตามสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์และนโยบายการค้าโลกที่อาจส่งผลกระทบต่อนโยบายที่เกี่ยวข้องและกำลังซื้อของลูกค้าต่างชาติ เพื่อปรับแผนการตลาดและสัดส่วนกลุ่มลูกค้าให้เหมาะสมกับสถานการณ์

ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการรักษาวินัยทางการเงิน การบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพ และการควบคุมต้นทุนควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการทำกำไรและรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงิน พร้อมรองรับความผันผวนและสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ