ที่ BRI-FA003/2569

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2569 ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอยู่ในช่วงปรับฐานเพื่อสร้างความแข็งแกร่งท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แม้กำลังซื้อในตลาด ภาระหนี้ครัวเรือน และเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดของสถาบันการเงิน ตลอดจนสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม ยังคงไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่แล้วมากนัก อย่างไรก็ดี ตลาดได้รับปัจจัยสนับสนุนเชิงบวกจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการช่วยฟื้นฟูความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มบริษัทได้ดำเนินนโยบายเชิงรุกด้วยความรอบคอบและคล่องตัว (Strategic Agility) โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพ การพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการที่แท้จริงของผู้บริโภค (Real Demand) พร้อมทั้งยกระดับการบริหารจัดการต้นทุนและการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจภายใต้ภาวะตลาดที่ท้าทายได้ นำไปสู่การสร้างยอดขาย (Presale) เท่ากับ 854.1 ล้านบาท และมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 481.7 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 347.3 ล้านบาท รายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 28.8 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการ เท่ากับ 11.4 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 40.0 ล้านบาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 427.5 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิในช่วงไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 26.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดผลการดำเนินงาน ดังนี้

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

| **รายการ** | **สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 (ล้านบาท)** | | | **สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 (ล้านบาท)** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น | งบการเงินรวม | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น |
| กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ | 347.3 | 134.4 | 481.7 | 536.9 | 137.8 | 674.7 |

| รายการ | สำหรับไตรมาส 1-2 ปี 2569 (ล้านบาท) | | | สำหรับไตรมาส 1-2 ปี 2568 (ล้านบาท) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | งบการเงินรวม | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น | งบการเงินรวม | การร่วมค้า | รวมทั้งสิ้น |
| กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ | 480.4 | 212.7 | 693.1 | 1,097.5 | 236.1 | 1,333.6 |

สำหรับผลการดำเนินงานประจำมาไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| รายการ | ไตรมาส 2 ปี 2569 | | ไตรมาส 2 ปี 2568 | | ผลแตกต่าง | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| **รายได้** | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 347.3 | 81.2 | 536.9 | 68.1 | (189.6) | (35.3) |
| รายได้จากการให้บริการ | 11.4 | 2.7 | 176.3 | 22.4 | (164.9) | (93.5) |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | 28.8 | 6.7 | 31.1 | 3.9 | (2.4) | (7.7) |
| รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง | 33.7 | 7.9 | 33.4 | 4.2 | 0.3 | 0.9 |
| รายได้อื่น | 6.4 | 1.5 | 11.1 | 1.4 | (4.7) | (42.4) |
| **รวมรายได้** | **427.5** | **100.0** | **788.8** | **100.0** | **(361.3)** | **(45.8)** |
| **ค่าใช้จ่าย** | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 301.2 | 70.5 | 437.8 | 55.5 | (136.6) | (31.2) |
| ต้นทุนการให้บริการ | 8.1 | 1.9 | 57.6 | 7.3 | (49.4) | (85.9) |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 72.9 | 17.1 | 102.7 | 13.0 | (29.8) | (29.0) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 7.5 | 1.8 | 28.5 | 3.6 | (20.9) | (73.5) |
| ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 11.9 | 2.8 | (5.8) | (0.7) | 17.8 | (305.1) |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | **401.7** | **94.0** | **620.7** | **78.7** | **(219.0)** | **(35.3)** |
| **กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน** | 25.8 | 6.0 | 168.1 | 21.3 | (142.3) | (84.6) |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า | (17.2) | (4.0) | (9.2) | (1.2) | (7.9) | 86.2 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (33.8) | (7.9) | (37.2) | (4.7) | 3.4 | (9.0) |
| **กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | **(25.2)** | **(5.9)** | **121.7** | **15.4** | **(146.8)** | **(120.7)** |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (1.4) | (0.3) | (26.2) | (3.3) | 24.8 | (94.7) |
| **กำไรสำหรับงวด** | **(26.6)** | **(6.2)** | **95.5** | **12.1** | **(122.1)** | **(127.8)** |
| **กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด** | **(26.6)** | **(6.2)** | **95.5** | **12.1** | **(122.1)** | **(127.8)** |

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

**1 รายได้รวม**

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และ 2568 จำนวน 427.5 ล้านบาท และ 788.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 361.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.8 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 347.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.2 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 189.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35.3 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการรวมค่าสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 134.4 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 รวมทั้งสิ้น 481.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 193.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 28.6 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 42 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 41 โครงการ และในไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 1 โครงการ คือ บัลโค บีช บางเทา

**<u>รายได้จากการให้บริการ</u>** เป็นรายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 11.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.7 ของรายได้รวม

**<u>รายได้ค่าบริหารโครงการ</u>** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขายและการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 28.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.7 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.7 เนื่องจากในปี 2568 มีบริษัทร่วมค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทย่อย ซึ่งในปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมค้าทั้งสิ้น 41 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 47,400.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตของกลุ่มบริษัท

**<u>รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง</u>** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 33.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9

**<u>รายได้อื่น</u>** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 6.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 42.4

**2 ค่าใช้จ่าย**

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 301.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 136.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.2 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**ต้นทุนการให้บริการ** คือ ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 8.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของรายได้รวม

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 72.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.1 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.0 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายด้านการตลาด รองลงมาคือค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 7.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.9 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 73.5 โดยสาเหตุหลักคือค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น รองลงมาคือ ค่าธรรมเนียมและบริการอื่น

**ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 11.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 305.1 โดยปกติกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างนาน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าบริหารโครงการรายเดือน

กลุ่มบริษัทมีเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 12 เดือน โดยใช้อัตราคิดลดตามนโยบายรายการระหว่างกัน อ้างอิงจากระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับชำระคืน สำหรับโครงการที่มีการตั้งขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น มีสัดส่วนร่วมทุนอยู่ที่ร้อยละ 50.0-51.0

จากข้างต้น ตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สถาบันการเงินและทางกลุ่มบริษัทเอง มีความระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้น โดยยังไม่เร่งเปิดโครงการในช่วงปี 2569 เพื่อรอสถานการณ์ตลาดดีขึ้น จึงทำให้มีการทบทวนค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตดังกล่าว สำหรับโครงการที่ยังไม่มีการพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้

**3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า**

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมค้า จำนวน 17.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.0 ของรายได้รวม โดยขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.2

เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังคงมีโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาตามแผนซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ มากกว่าโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน โดยส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นส่วนแบ่งกำไรเมื่อกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมค้ามากกว่าโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้า จำนวน 10 โครงการต่อเนื่อง และมีแผนจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้สำหรับโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอนาคตหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ

**4 ต้นทุนทางการเงิน**

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตั๋วแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 33.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.4 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.0

**5 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 1.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 24.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 94.7

**6 ขาดทุนสำหรับงวด**

กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 26.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 122.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.8

**7 ฐานะทางการเงิน**

| รายการ | 30 มิถุนายน 2569 | 31 ธันวาคม 2568 | ผลแตกต่าง | |
|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | % |
| สินทรัพย์รวม | 18,856.6 | 18,507.7 | 348.8 | 1.9 |
| หนี้สินรวม | 12,098.7 | 11,657.5 | 441.2 | 3.8 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 6,757.9 | 6,850.2 | (92.3) | (1.3) |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 348.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 โดยหลักเป็นในส่วนของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 333.0 ล้านบาท รองลงมาคือ ลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 115.1 ล้านบาท และเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 44.9 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีสินทรัพย์ลดลงในส่วนของเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน ลดลง 62.9 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินลด ลดลง 62.4 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 441.2 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 โดยหลักเป็น เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 82.58 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| รายการ | จำนวนเงิน (ล้านบาท) |
|---|---|
| ยอดยกมา | 2,665.1 |
| กู้เพิ่มระหว่างงวด | 686.9 |
| คืนระหว่างงวด | (50.0) |
| ยอดคงเหลือ | 3,301.9 |

บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจาก บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับต้นทุนทางการเงินของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ที่กู้จากสถาบันการเงิน รองลงมาคือ หุ้นกู้ระยะยาว เพิ่มขึ้น 208.4 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 68.2 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีหนี้สินลดลงในส่วนของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ลดลง 330.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2568 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) จำนวน 92.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.3 สาเหตุหลัก เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน จำนวน 56.0 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 36.3 ล้านบาท

**8 งบกระแสเงินสด**

| รายการ<br>(หน่วย: ล้านบาท) | 30 มิถุนายน 2569 | 31 ธันวาคม 2568 |
|---|---|---|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 35.5 | 741.7 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (406.4) | (163.9) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 308.4 | (641.4) |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ** | **(62.4)** | **(63.6)** |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด | 100.5 | 164.0 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด** | **38.1** | **100.5** |

ในไตรมาส 2 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 38.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 62.4 ล้านบาท จากสิ้นปี 2568 จากสาเหตุ ดังนี้ กลุ่มบริษัทได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 35.5 ล้านบาท โดยหลัก จากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 235.9 ล้านบาท รองลงมา คือ เงินสดรับคืนเงินฝากติดภาระค้ำประกัน จำนวน 62.9 ล้านบาท และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 56.7 ล้านบาท ขณะเดียวกันในส่วนของการใช้ไปของเงินสด คือ จ่ายดอกเบี้ย 184.0 ล้านบาท ลูกหนี้อื่น 71.5 ล้านบาท และจ่ายภาษี จำนวน 55.7 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทนำเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 406.4 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 333.0 ล้านบาท ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน และลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 73.3 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 308.4 ล้านบาท โดยหลักกลุ่มบริษัทได้รับเงินสดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ จำนวน 656.1 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 216.2 ล้านบาท ในส่วนของเงินสดใช้ไป คือ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร จำนวน 330.4 ล้านบาท คืนเงินกู้ยืมระยะยาว 181.1 ล้านบาท และจ่ายปันผล 36.3 ล้านบาท

**แนวทางการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทในไตรมาส 3 ปี 2569**

กลุ่มบริษัทคาดว่าในไตรมาส 3 ปี 2569 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาวะกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างจำกัดและความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค กลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นการปรับกลยุทธ์และต่อยอดธุรกิจไปสู่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) มากขึ้น โดยมองเห็นโอกาสจากความต้องการของนักลงทุนที่ต้องการสร้างกระแสรายได้ประจำจากการให้เช่า ท่ามกลางข้อจำกัดด้านกำลังซื้อและภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสำหรับการลงทุนและการปล่อยเช่า โดยให้ความสำคัญกับทำเล รูปแบบทรัพย์สิน และระดับราคาที่สามารถสร้างผลตอบแทนจากการเช่าได้อย่างเหมาะสม เพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่กลุ่มนักลงทุนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีแผนต่อยอดบริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผู้เช่าในรูปแบบ B2B เพื่อสนับสนุนนักลงทุนตั้งแต่การลงทุน การบริหารทรัพย์สิน ไปจนถึงการสร้างรายได้จากการเช่า ซึ่งจะช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ให้แก่กลุ่มบริษัท

ด้านการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการรูปแบบใหม่ที่มีความยืดหยุ่นในการใช้งาน สามารถรองรับทั้งการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจได้ในพื้นที่เดียว เพื่อตอบรับแนวโน้มรูปแบบการทำงานและการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีจำนวนยูนิตจำกัด เพื่อสร้างความเป็นส่วนตัวและคุณภาพในการอยู่อาศัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิดด้าน Wellness โดยร่วมมือกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ เพื่อรองรับแนวโน้มการให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตและการมีอายุยืนยาว รวมถึงสังคมผู้สูงอายุที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการสร้างความแตกต่างและยกระดับคุณค่าแบรนด์ของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทคาดว่าจะทยอยรับรู้รายได้จากโครงการที่มียอดขายล่วงหน้าสะสมในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งบางส่วนเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ดี อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังคงมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริการที่ปรึกษาด้านสินเชื่อ โดยร่วมมือกับสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ขณะเดียวกัน กลุ่มบริษัทยังคงมุ่งเน้นการควบคุมต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการสนับสนุนลูกค้าในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผ่านบริการที่ปรึกษาด้านสินเชื่อโดยร่วมมือกับสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การปรับตัวในปีนี้จะเป็นพื้นฐานความพร้อมเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขันและสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ซึ่งจะส่งผลถึงผลประกอบการที่ดีในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกฤษณ์ เตชะสัมมา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร