

3.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับสิ้นสุดงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้อง ผู้ลงทุนควรพิจารณาการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการดังต่อไปนี้ควบคู่กับงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน

3.4. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายทั้งประเภทโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนรวม 14 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 8 โครงการ และโครงการแนวราบ 6 โครงการ ซึ่งโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการไชยมิตร สุรวงศ์ โครงการไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์ โครงการบอสซั่ม คอนโด แอท สาทร-เจริญราษฎร์ โครงการไชยมิตร สุขุมวิท 48 โครงการไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 โครงการไชยมิตร สุขุมวิท 87 โครงการอาคารชุด บอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น ปิยะพันธ์ และโครงการไชยมิตร พระราม 9 ในส่วนของโครงการแนวราบ 6 โครงการ ได้แก่ โครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า โครงการไชยมิตร ดิน รามอินทรา เฟส 1 โครงการไชยมิตร ดิน รามอินทรา เฟส 2 โครงการไชยมิตร โฮล์ม พหลฯ – วิภาวดี โครงการไชยมิตร บอสซั่ม พหลฯ – วิภาวดี และโครงการมนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ นอกจากนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและการขายจำนวน 6 โครงการ โดยเป็นโครงการแนวสูง 2 โครงการ คือ โครงการแลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สเตชั่น และโครงการแลนด์มาร์ค แอท เกษตรศาสตร์ และโครงการแนวราบ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า โครงการไชยมิตร โฮล์ม พหลฯ – วิภาวดี โครงการไชยมิตร บอสซั่ม พหลฯ – วิภาวดี และโครงการมนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดให้บริการโรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 79 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นมา

3.4.1 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ซึ่งระบุว่าการเริ่มต้นนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการปรับมูลค่าของสินทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ดังนี้

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	432,333	179,855
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	86,467	35,971
ส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้น		
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น	345,866	143,884

ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น	432,333	179,855
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง		
กำไรหรือขาดทุนในภายหลังเพิ่มขึ้น	86,467	35,971

3.4.2 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2565-2566 และในงวด 9 เดือน ปี 2566 และ 2567 จำนวน 2,515.05 ล้านบาท 1,995.31 ล้านบาท 1,274.59 ล้านบาท และ 3,282.71 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจหลักรวมเท่ากับ 3,169.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 2,359.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 291.54 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 2,867.11 ล้านบาท และรายได้จากการบริการจำนวน 302.31 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 2,290.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 397.59 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในงวด 9 เดือนปี 2567 บริษัทมีจำนวนอาคารชุดสำนักงานและห้องชุดพักอาศัย รวมทั้งบ้านพร้อมที่ดิน ที่สามารถจำหน่ายได้มากกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 เนื่องจากตั้งแต่ไตรมาส 4 ของปี 2566 - ไตรมาส 3 ของปี 2567 บริษัทมีโครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 โครงการ Monsane Exclusive

Villa Ratchaphruek Pinklao โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana โครงการ Siamese Rangsit และโครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังคงมีกลยุทธ์ในการเพิ่มรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นเพื่อทดแทนความไม่สม่ำเสมอของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทมีรายได้จากการให้บริการในงวด 9 เดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 69.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.60 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจหลักรวมเท่ากับ 1,415.22 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 616.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 30.34 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,122.40 ล้านบาท และรายได้จากการบริการจำนวน 292.82 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นลดลงจำนวน 687.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 37.97 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เริ่มปรับตัวดีขึ้นและมีนักลงทุนต่างชาติทยอยกลับมา แต่ในปี 2566 บริษัทมีจำนวนอาคารชุดสำนักงานและห้องชุดพักอาศัย รวมทั้งบ้านพร้อมที่ดิน ที่สามารถจำหน่ายได้น้อยกว่าปี 2565 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จึงส่งผลให้ยอดขายรวมของปี 2566 ต่ำกว่ายอดขายของปี 2565 อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 4 ของปี 2566 บริษัทมีโครงการใหม่ที่กำลังสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นและคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในปี 2567 เป็นต้นไป นอกจากนี้บริษัทยังคงมีกลยุทธ์ในการเพิ่มรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นเพื่อทดแทนความไม่สม่ำเสมอของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้บริษัทมีรายได้จากการให้บริการในปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 70.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.73 เมื่อเทียบกับปี 2565

นอกจากนี้สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้เงินจำนวน 113.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 351.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 75.64 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยหลักเนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง ขณะเดียวกัน ในปี 2566 บริษัทมีรายได้เงินที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนโดยหลักจากการที่บริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2565

● รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้า โดยในปี 2565 - 2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และ ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,809.42 ล้านบาท 1,122.40 ล้านบาท 576.20 ล้านบาท และ 2,867.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	1,571.36	86.84	753.41	67.12	344.49	59.79	2,117.28	73.85
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	199.40	11.02	245.61	21.88	120.31	20.88	692.35	24.15

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้า	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายที่ดิน	-	-	70.79	6.31	70.79	12.29	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	38.66	2.14	52.59	4.69	40.61	70.05	57.48	2.00
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,809.42	100.00	1,122.40	100.00	576.20	100.00	2,867.11	100.00

ในงวด 9 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.85 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และรายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์โครงการ

โครงการ	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Exclusive Queens (Wyndham Residence)	171.83	9.50	61.99	5.52	41.14	7.14	68.53	2.39
Siamese Sukhumvit 48 (Ramada Plaza Residence)	201.28	11.12	115.43	10.29	110.77	19.22	8.00	0.28
Siamese Sukhumvit 87 (Ramada Residence)	188.39	10.41	68.22	6.08	68.34	11.86	4.22	0.15
Siamese Rama 9	-	-	373.79	33.30	-	-	1,979.37	69.04
Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat	235.34	13.01	65.71	5.85	55.97	9.71	57.17	1.99
Blossom Condo at Fashion Beyond	27.13	1.50	2.35	0.21	2.35	0.41	-	-
Siamese Exclusive 31	192.70	10.65	65.92	5.87	65.92	11.44	-	-
Siamese Exclusive 42 (Wyndham Garden Residence)	554.69	30.66	-	-	-	-	-	-
Siamese Kin Ramintra Phase 1	199.40	11.02	90.37	8.05	82.78	14.37	6.43	0.22
Siamese Kin Ramintra Phase 2	-	-	64.41	5.74	37.53	6.51	72.12	2.52
Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao	-	-	90.83	8.09	-	-	371.24	12.95
Monsane Ratchaphruek - Chaengwattana	-	-	-	-	-	-	172.77	6.03
Siamese Holm Phahol-Vibhavadi (Siamese Rangsit)	-	-	-	-	-	-	51.00	1.78
Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	-	-	-	-	-	-	18.79	0.66
ขายที่ดิน	-	-	70.79	6.31	70.79	12.09	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	38.66	2.13	52.59	4.69	40.61	7.05	57.48	2.00
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,809.42	100.0	1,122.40	100.00	576.20	100.00	2,867.11	100.00

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ Siamese Rama 9 (โครงการในแนวสูง) Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao (โครงการในแนวราบ) และ Monsane Ratchaphruek - Chaengwattana (โครงการในแนวราบ) โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้าเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 2,290.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 397.59

โดยหลักจากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ หอซุดโครงการ Siamese Rama 9 รวมถึงบ้านจัดสรรโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao และโครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana ให้ลูกค้าไปตั้งแต่ในไตรมาส 4 ปี 2566 (โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2567) จึงทำให้ในงวด 9 เดือน ปี 2567 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยหลักมาจากโครงการไชมิส พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัทที่ได้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ประกอบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากหอซุดโครงการไชมิส สุขุมวิท 48 และ โครงการบ้านจัดสรรไชมิส คิน และ โครงการบ้านจัดสรรมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 687.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 37.97 อันเป็นผลกระทบที่เกิดจากหอซุดโครงการไชมิส สุขุมวิท 48 โครงการไชมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 และหอซุดโครงการไชมิส สุขุมวิท 87 รวมถึงบ้านจัดสรรโครงการไชมิส บอสซัน แอท แฟชั่น ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบห้องให้ลูกค้าไปตั้งแต่ในปี 2565 จึงทำให้ในปี 2566 มีจำนวนห้องพร้อมขายลดลง

นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัท ส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการขายที่ดินบางส่วนในโครงการแลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สเตชั่น อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินในปี 2565 และในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าแบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายโดยทีมขายของบริษัท	1,005.23	55.55	561.15	49.99	450.83	78.24	1,878.07	65.50
ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก	765.53	42.31	508.65	45.32	84.76	14.71	931.56	32.49
รายได้จากการขายสินค้า	38.66	2.14	52.60	4.69	40.61	7.05	57.48	2.00
- รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	38.55	2.13	50.13	4.47	39.58	6.87	56.74	1.98
- รายได้จากการขายสินค้าอื่น	0.11	0.01	2.47	0.22	1.03	0.18	29.09	1.02
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,809.42	100.0	1,122.40	100.00	576.20	100.00	2,867.09	100.00

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและสินค้าโดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 65.50 มาจากทีมขายของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 78.24 นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านทีมตัวแทนขายจากภายนอกบริษัทในงวด 9 เดือนแรกของปี

2567 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.49 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ซึ่งเป็นสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 49.99 มาจากทีมขายของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทได้จ้างตัวแทนขายต่างๆ เป็นนายหน้ารายย่อย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายในกลุ่มโครงการที่พร้อมเข้าอยู่อาศัย โดยบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนขายภายนอกในปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.32 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

● รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการตกแต่งห้องชุด และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการ	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	4.27	1.92	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ^{1/}	148.25	66.69	197.66	67.50	199.88	85.69	267.73	88.56
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	148.22	66.68	185.52	63.36	195.79	83.93	260.68	86.23
รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	-	-	5.74	1.96	4.09	1.75	7.05	2.33
รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา	0.03	0.01	6.39	2.18	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	34.81	15.66	37.05	12.65	27.75	11.90	27.97	9.25
รายได้จากการบริหารงาน	27.24	12.25	27.94	9.54	0.63	0.27	5.28	1.75
รายได้จากการฝึกอบรม	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการให้บริการอื่น	7.73	3.48	30.17	10.31	5.00	2.15	1.33	0.44
รวมรายได้จากการให้บริการ	222.30	100.00	292.82	100.00	233.27	100.00	302.31	100.00

หมายเหตุ ^{1/} รายได้จากการให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

ในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 222.30 ล้านบาท 292.82 ล้านบาท 233.27 ล้านบาท และ 302.31 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 302.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 จำนวน 69.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.60 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ (อาทิ รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจสปา) และรายได้จากการบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 292.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 70.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.73 โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม รายได้จากการ

ให้บริการอื่น รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร และรายได้จากการบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้น

• รายได้อื่นและรายได้ทางการเงิน

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น โดยในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 483.33 ล้านบาท 580.09 ล้านบาท 465.12 ล้านบาท และ 113.29 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	259.90	53.77	108.69	18.74	108.60	23.55	1.89	1.67
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.35	15.59	346.62	59.75	242.70	52.18	2.31	2.04
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย	53.57	11.08	3.09	0.53	0.94	0.20	3.83	3.38
รายได้จากการขายเศษซาก	25.16	5.21	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	44.77	9.26	86.60	14.93	44.83	9.64	77.00	67.96
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	-	-	7.29	1.26	45.75	9.84	4.55	4.02
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	-	-	-
อื่น ๆ 1/	24.58	5.09	27.80	4.79	22.30	4.79	23.72	20.93
รวมรายได้อื่น	483.33	100.00	580.09	100.00	465.12	100.00	113.29	100.00

หมายเหตุ ^{1/} อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าดำเนินการ และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

รายได้ทางการเงิน ประกอบด้วย รายได้จากการรับดอกเบี้ยเงินฝาก รายได้ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทในเครือ และรายได้ดอกเบี้ยรับจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) เป็นหลัก โดยในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 23.26 ล้านบาท 23.17 ล้านบาท 18.29 ล้านบาทและ 11.98 ล้านบาท ตามลำดับ

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าก่อสร้าง ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เป็นต้น โดยในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,155.69 ล้านบาท 750.14 ล้านบาท 390.26 ล้านบาทและ 1,722.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และสินค้า	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	272.89	23.61	126.39	16.85	21.63	5.54	343.00	19.91
ค่าก่อสร้าง	724.96	62.73	472.57	63.00	230.49	59.06	1,182.29	68.64
ค่าดอกเบี้ย	89.77	7.77	46.70	6.23	22.28	5.71	138.43	8.04
ที่ดินเปล่า	-	-	24.67	3.29	50.35	12.90	-	-
ผลขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าส่งเสริมการขาย	22.58	1.95	7.90	1.05	5.86	1.50	11.50	0.67
ตัดเงินลงทุนในบริษัทย่อย	18.31	1.58	9.69	1.29	9.18	2.35	1.40	0.08
ต้นทุนขายสินค้า	1.47	0.13	1.19	0.16	4.81	1.23	19.20	1.11
ต้นทุนอื่นๆ	25.71	2.23	61.03	8.13	45.64	11.70	26.73	1.55
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,155.69	100.00	750.14	100.00	390.26	100.00	1,722.56	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	63.87		66.83			67.73		60.08

สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า อย่างไรก็ตามสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2566 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลงจากปี 2565 แต่บริษัทยังมีต้นทุนค่าก่อสร้างซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,722.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 จำนวน 1,332.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 341.39 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 750.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 405.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 35.09 ซึ่งเป็นไปตามการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2566 อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นจากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร

● ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการ ในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 211.54 ล้านบาท 226.69 ล้านบาท 166.05 ล้านบาทและ 268.00 ล้านบาท ตามลำดับ



ต้นทุนการให้บริการ	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมต้นทุนการให้บริการ	211.54	100.00	226.69	100.00	166.05	100.00	268.00	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการ (ร้อยละ)	95.16		77.42		71.19		88.65	

ในงวด 9 เดือน ปี 2567 บริษัทมีสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้จากการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทมีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นมากกว่ารายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยแม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ โดยหลักจากการเริ่มรับรู้รายได้จากโรงแรม Tribe 39 ซึ่งเปิดให้บริการ ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2567 แต่ด้วยอัตราการเข้าพักที่ยังคงมีความผันผวน ทำให้สัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโรงแรมดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอน ในขณะเดียวกันบริษัทมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายของโรงแรม Tribe 39 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่เพิ่มขึ้น

สัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้จากการให้บริการปรับตัวลดลงในปี 2566 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากอัตราการเข้าพักในโรงแรมของบริษัทสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ต้นทุนการให้บริการของบริษัทส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของธุรกิจบริการซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้บริษัทมีสัดส่วนต้นทุนการให้บริการต่อรายได้จากการให้บริการที่ลดลง ถึงแม้ว่ารายได้จากการให้บริการของบริษัทเพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนให้บริการจำนวน 268.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 จำนวน 101.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.39 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้นตามการปรับกลยุทธ์ของบริษัท

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนให้บริการจำนวน 226.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 15.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.16 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องพักที่ปล่อยเช่า ซึ่งเป็นไปตามการปรับกลยุทธ์ของบริษัท

● ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย และค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย เป็นต้น โดยในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 264.26 ล้านบาท 174.38 ล้านบาท 119.58 ล้านบาทและ 419.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด ^{1/}	105.56	39.95	85.44	49.00	67.54	56.48	85.25	20.31
ค่านายหน้า	87.32	33.04	27.69	15.88	7.06	5.91	183.18	43.64

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย	33.63	12.73	35.07	20.11	24.93	20.85	23.62	5.63
ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย	28.53	10.79	15.33	8.79	12.45	10.41	7.20	1.71
อื่น ๆ ^{2/}	9.22	3.49	10.85	6.22	7.61	6.36	8.53	2.03
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	-	-	-	96.19	22.91
ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	-	-	-	-	-	-	15.81	3.77
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	264.26	100.00	174.38	100.00	119.58	100.00	419.77	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	14.60		15.54		20.75		14.64	

หมายเหตุ ^{1/} ค่าใช้จ่ายการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น

^{2/} อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 419.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 จำนวน 300.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 251.03 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนในส่วนค่านายหน้าเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในงวด 9 เดือน ปี 2567 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทเริ่มมีการบันทึกค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์แยกจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าตั้งแต่ไตรมาส 1 ของปี 2567

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 174.38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 89.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดจรร้อยละ 34.01 ซึ่งโดยหลักเป็นผลมาจากต้นทุนในส่วนค่านายหน้าที่ลดลง เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ทางการขายและการตลาดโดยใช้ทีมจากภายในองค์กรมากยิ่งขึ้น และบริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลงเนื่องจากบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการใหม่ รวมทั้งบริษัทมีค่าส่งเสริมการขายที่ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าบริการที่ปรึกษา เป็นต้น ทั้งนี้ในปี 2565-2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าชดเชยความเสียหายให้ลูกค้าที่เกิดจากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ The Collection

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 มีจำนวน 403.17 ล้านบาท 400.70 ล้านบาท 307.29 ล้านบาทและ 339.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	196.91	48.84	217.15	54.19	170.55	55.50	151.10	44.52
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23.89	5.93	24.42	6.09	16.99	5.53	25.21	7.43
ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าบริการอื่น	36.74	9.11	41.66	10.40	27.46	8.94	33.17	9.77
ค่าชดเชยความเสียหาย	14.77	3.66	12.63	3.15	8.55	2.78	36.11	10.64
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม	1.02	0.25	1.09	0.27	0.83	0.27	0.54	0.16
อื่น ๆ ^{1/}	129.84	32.21	103.75	25.90	82.91	26.98	93.26	27.48
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	403.17	100.00	400.70	100.00	307.29	100.00	339.40	100.00

หมายเหตุ ^{1/} ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 ของบริษัทมีจำนวน 339.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 32.11 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.45 ซึ่งเป็นผลโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าชดเชยความเสียหาย และค่าธรรมเนียม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ของบริษัทมีจำนวน 400.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.48 ล้านบาท จากปี 2565 หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.61 ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารของเงินเดือนและผลตอบแทนพนักงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่บริษัทมีค่าชดเชยความเสียหาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ที่ลดลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

● ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ ดอกเบี้ยเช่าซื้อตัดจำหน่าย และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น โดยในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 208.63 ล้านบาท 129.33 ล้านบาท 120.31 ล้านบาท และ 157.01 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 157.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.50 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 โดยมีเหตุผลหลักมาจากการบริษัทมีการออกและเสนอตราสารหนี้เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 129.33 ล้านบาท ลดลง 79.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 38.01 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น ดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บางส่วนจัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงิน

- **กำไรสุทธิ**

ในปี 2565-2566 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 226.15 ล้านบาท 235.68 ล้านบาท 114.17 ล้านบาท และ 303.93 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 8.99 ร้อยละ 11.81 ร้อยละ 8.96 และ ร้อยละ 9.26 ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีกำไรสำหรับงวดจำนวน 303.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 166.21 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเพิ่มขึ้น โดยหลักจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการไชนีส พระราม 9 โครงการ Monsane' Exclusive Villa ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้าที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 และโครงการมนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม ปี 2567 นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการให้บริการ จากการประกอบธุรกิจโรงแรม และธุรกิจสปา

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 235.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.21 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นและรายได้จากการให้บริการ โดยรายได้อื่นที่สูงขึ้นโดยหลักมาจากการรับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และในส่วนของรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 ให้ลดลงเล็กน้อยจากปี 2565 รวมทั้ง บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่ใช้ในการพัฒนาโครงการส่วนหนึ่งถูกบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงิน

3.4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

- **สินทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 16,702.07 ล้านบาท 21,667.18 ล้านบาท และ 22,672.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ สินค้าคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 94 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 727.08 ล้านบาท 795.49 ล้านบาท และ 556.84 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีรายการหลักคือเงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิจำนวน 295.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.08 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และมีลูกหนี้อื่นจำนวน 178.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.10 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 483.29 ล้านบาท 482.91 ล้านบาท และ 295.55 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 295.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 187.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 38.80 จาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเพิ่มลดตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง โดยรายการหลักเกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อการส่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงเงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 482.91 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.08 จาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งลดลงตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง โดยรายการหลักเกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อการส่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงเงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา เป็นต้น

ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจ่ายให้กับพนักงานขายของบริษัท และบริษัทตัวแทนขายรายอื่น (Agent) ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนขายห้องชุดให้แก่โครงการของบริษัท ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทมีนโยบายจ่ายค่านายหน้าให้กับพนักงานของบริษัทในอัตรา ร้อยละ 0.25 – 0.50 ของมูลค่าห้องชุดที่ขายได้ ขณะที่อัตราค่านายหน้าที่บริษัทจ่ายให้กับตัวแทนขายภายนอกจะ เริ่มต้นที่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าห้องชุดที่ขายได้

ณ สิ้นปี ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 279.73 ล้านบาท 292.21 ล้านบาท และ 224.87 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 224.84 ล้านบาท ลดลง 67.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 23.05 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยบริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 จากโครงการไชยมิส พระราม 9 เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 292.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.46 จาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเป็นผลจากการขายโครงการ Siamese Rama 9 Siamese Sukhumvit 48 และ Siamese Sukhumvit 42

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)

สินค้ำคงเหลือหรือต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนของโครงการระหว่างพัฒนา และต้นทุนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายหรือรอโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		30 ก.ย. 2566		30 ก.ย. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	4,733.12	47.09	5,182.11	40.78	5,237.47	43.28	4,766.15	34.95
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	2,332.84	23.21	5,195.94	40.88	4,580.47	37.85	5,740.92	42.10
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	721.66	7.18	1,201.16	9.45	1,075.19	8.89	1,391.83	10.21
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	7,787.62	77.48	11,579.21	91.11	10,893.13	90.02	11,898.90	87.26
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	2,156.06	21.45	1,079.54	8.49	1,163.65	9.62	1,581.76	11.60
บ้านพร้อมที่ดิน	101.13	1.01	28.60	0.23	31.92	0.26	123.53	0.91
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(0.49)	(0.00)	(0.49)	(0.00)	(0.49)	(0.00)	(0.49)	(0.00)
รวมสินค้ำสำเร็จรูป	2,256.70	22.45	1,107.65	8.72	1,195.08	9.88	1,704.81	12.50
อาหารและเครื่องดื่ม	0.76	0.01	1.41	0.01	-	-	2.12	0.02
วัสดุสิ้นเปลือง	4.39	0.04	11.48	0.09	8.13	0.07	19.93	0.15
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	1.64	0.02	9.00	0.07	3.14	0.03	10.79	0.08
รวมสินค้ำคงเหลือ	10,051.11	100.00	12,708.75	100.00	12,099.48	100.00	13,636.54	100.00

ณ สิ้นปี ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 10,051.11 ล้านบาท 12,708.75 ล้านบาท และ 13,636.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.18 ร้อยละ 58.65 และ ร้อยละ 60.15 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 13,636.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 927.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.30 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นโดยมูลค่าส่วนใหญ่เกิดจากโครงการระหว่างพัฒนาของโครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 12,708.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,657.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.44 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น โดยมูลค่าส่วนใหญ่เกิดจากโครงการระหว่างพัฒนาของโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ ประกอบกับโครงการแนวราบอื่นๆ ที่มีแผนการพัฒนาในปีนี้อีก 2-3 โครงการ

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของสินทรัพย์รวม โดยรายการหลักคือที่ดินรอการพัฒนาเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับใช้อบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ไม่มีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีรายการที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เนื่องจากบริษัทนำที่ดินในส่วนนี้บางส่วนไปพัฒนาเป็นโกดังเก็บสินค้าของบริษัท และบริษัทมีแผนที่จะนำที่ดินในที่เหลือพัฒนาเป็นโครงการ mix used แห่งใหม่ของบริษัท ดังนั้นที่ดินที่เคยบันทึกในรายการนี้ถูกย้ายไปบันทึกในรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท อีกทั้ง บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเก็บเพื่อรอการพัฒนาเนื่องจากจะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินสูงจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน โดย บริษัทฯ เน้นการซื้อและพัฒนาโครงการควบคู่กัน ซึ่งจะถูกบันทึกในรายการสินค้าคงเหลือทางบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทไม่มีรายการที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เนื่องจาก บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเก็บเพื่อรอการพัฒนาเนื่องจากจะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินสูงจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน โดย บริษัทฯ เน้นการซื้อและพัฒนาโครงการควบคู่กัน ซึ่งจะถูกบันทึกในรายการสินค้าคงเหลือทางบัญชี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 865.96 ล้านบาท 1,664.89 ล้านบาท และ 1,698.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.18 ร้อยละ 7.68 และร้อยละ 7.49 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย และห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,698.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.03 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ของบริษัทในสถานการณ์ COVID-19 ให้มีรายได้จากการบริการสม่ำเสมอ (Recurring Income) มากขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องชุดปล่อยเช่าระยะยาว ซึ่งเกิดจากการโอนสินค้าคงเหลือเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยในงวด 9 เดือนแรก ของปี 2567 เป็นการเพิ่มขึ้นโดยหลักจากโครงการบอสซัม คอนโด แอท สาทร - เจริญราษฎร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,664.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 798.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.26 จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ของบริษัทในสถานการณ์ COVID-19 ให้มีรายได้จากการบริการสม่ำเสมอ (Recurring Income) มากขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องชุดปล่อยเช่าระยะยาว ซึ่งเกิดจากการโอนสินค้าคงเหลือเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยห้องชุดที่ทำการโอนประกอบไปด้วยห้องชุดจากโครงการต่างๆ ได้แก่ ห้องชุดโครงการ ไชมิส ควีนส์ โครงการไชมิส สุขุมวิท 48 โครงการไชมิส สุขุมวิท 87 โครงการไชมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 และโครงการบอสซัม คอนโด แอท สาทร - เจริญราษฎร์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว ห้องตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 3,178.33 ล้านบาท 5,236.87 ล้านบาท และ 6,059.44 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น ร้อยละ 19.03 ร้อยละ 24.17 และร้อยละ 26.73 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,059.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 822.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.71 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยหลักจากการซื้อคืนห้องชุดโครงการของบริษัทเพื่อทำเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เช่น โครงการไชยมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,236.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,058.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.77 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยหลักเนื่องจากมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องการวัดมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 11,534.22 ล้านบาท และ 4,950.17 ล้านบาท ตามลำดับ และสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 888.28 ล้านบาท และ 139.51 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) โดยในปี 2562 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจหากภาวะตลาดและอุตสาหกรรมเปลี่ยนแปลงไป

บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีแผนโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงประเภทของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้ายคงเหลือ	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือ เซอร์วิสเรสซิเดนซ์	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ และ บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้ายคงเหลือ	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับ บุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้ เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและต้นทุนโครงการ รอการพัฒนา	สินค้ายคงเหลือ	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็น โครงการเพื่อขาย	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เริ่ม พัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วน ให้กับบุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้ เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ: นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร แล้วแต่กรณี ซึ่งจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติรายการตามขนาดของรายการที่กำหนดไว้ กล่าวคือ หากมูลค่าของรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Book Value) ของสินทรัพย์ที่จะมีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทรายการ มีจำนวนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท รายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร และหากมูลค่าของรายการเกินกว่า 1,500 ล้านบาท จะต้องได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยในการอนุมัติรายการจะต้องพิจารณาประโยชน์และวิเคราะห์เปรียบเทียบผลตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ดังกล่าว

● หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 12,033.8 ล้านบาท 15,676.8 ล้านบาท และ 16,459.91 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.05 ร้อยละ 72.35 และร้อยละ 71.85 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น โดยหนี้สินรายการที่สำคัญมีรายละเอียด ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 2,218.60 ล้านบาท 2,636.72 ล้านบาท และ 2,729.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายการหลักคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,281.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.95 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่าง ๆ โดย ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 1,179.81 ล้านบาท 1,518.66 ล้านบาท และ 1,281.54 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 1,281.54 ล้านบาท ลดลง 237.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 15.61 จากสิ้นปี 2566 ทั้งนี้ บริษัทมีรายรับจากเงินรับล่วงหน้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยหลักมาจากโครงการ Siamese Rama 9 รวมถึง โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,518.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 338.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.72 จากสิ้นปี 2565 ทั้งนี้ ในปี 2566 เงินรับล่วงหน้าที่บริษัทได้รับโดยหลักมาจากโครงการไชยสิทธิ์ พระราม 9 รวมถึง โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาของบริษัท

เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,595.18 ล้านบาท 7,393.64 ล้านบาท และ 6,403.06 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ก.ย. 2566		31 ก.ย. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	29.93	0.47
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	92.80	1.26	-	-	90.61	1.42
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	898.69	16.06	2,258.83	29.30	2,237.40	32.94	2,523.27	39.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,696.50	83.94	5,134.81	69.45	4,554.52	67.06	3,759.26	58.71
รวม	5,595.18	100.00	7,393.64	100.00	6,791.93	100.00	6,403.06	100.00

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,403.06 ล้านบาท ลดลง 388.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 5.73 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินไปบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 7,393.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,798.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.14 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยหลักเนื่องจากการมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนา



โครงการตามแผนการก่อสร้าง สำหรับโครงการไชนีส พระราม 9 โครงการไชนีส บอสซัม พหลฯ-วิภาวดี และโครงการ มนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

หุ้นกู้

หุ้นกู้	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		30 ก.ย. 2566		30 ก.ย. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	49.87	0.90
หุ้นกู้ระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,075.14	29.81	2,534.45	56.08	2,929.22	59.65	1,637.79	29.60
หุ้นกู้ระยะยาว	2,532.09	70.19	1,985.07	43.92	1,981.70	40.35	3,844.85	69.50
รวม	3,607.23	100.00	4,519.52	100.00	4,910.92	100.00	5,532.51	100.00

หมายเหตุ: มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ จำนวน 3,607.23 ล้านบาท 4,519.52 และ 5,532.51 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 5,532.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 621.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.66 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 เพื่อนำเงินกู้ยืมมาเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนและชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน รวมถึงเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 4,519.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 912.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.29 จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติมในช่วงไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2566 โดยเงินส่วนหนึ่งนำไปใช้สำหรับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผน

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 พ.ย. 2566		31 พ.ย. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	26.38	10.45
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226.01	100.00	226.01	100.00	226.01	100.00	226.01	89.55
รวม	226.01	100.00	226.01	100.00	226.01	100.00	252.39	100.00

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 226.01 ล้านบาท 226.01 ล้านบาท และ 252.39 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น แบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 107.5 ล้านบาท ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ย และเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน

118.5 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ร้อยละ 1.10 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน นอกจากนี้ ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ได้แก่ เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 26.38 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ร้อยละ 2.18 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยยอดหนี้คงค้างเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งในประเทศเป็นสกุลเงินบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ร้อยละ 1.10 ต่อปี ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 726.47 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.68 – 12.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นดังกล่าวจำนวน 170.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดยห้วงชุดพักอาศัยของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565-2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 4,172.35 ล้านบาท 5,263.73 ล้านบาท และ 5,500.44 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 24.98 ร้อยละ 24.29 และร้อยละ 24.26 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,500.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 236.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.50 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,263.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,091.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.16 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยหลักบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องการวัดมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน

3.4.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในระหว่างปี 2565-2566 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	งวด 9 เดือน ปี 2566	งวด 9 เดือน ปี 2567
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,326.83)	(2,363.19)	(2,310.98)	205.66
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	511.48	(107.31)	(9.78)	(459.57)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,015.73	2,356.17	2,209.44	(160.41)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	200.38	(114.34)	(111.32)	(414.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นปี	425.93	626.31	626.31	511.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี/งวด	626.31	511.97	514.99	97.66

ในงวด 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 205.66 ล้านบาท จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 459.57 ล้านบาท โดยหลักมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายและรับเงินสดซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 160.41 ล้านบาท โดยจากการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และจ่ายเงินหุ้นกู้ระยะยาว ส่งผลให้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 414.32 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายงวด จำนวน 97.66 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,363.19 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผน บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 107.31 ล้านบาท โดยหลักมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายซื้อที่ดินตามสัญญา อาคารและอุปกรณ์ บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,356.17 ล้านบาท โดยมาจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 114.34 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายปี จำนวน 511.97 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 200.38 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,015.73 ล้านบาท และกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 511.48 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมลงทุนโดยหลักมาจากการที่บริษัทมีการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรจากการตีราคาเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีว่าด้วยเรื่องของการวัดมูลค่าเริ่มแรกของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จากการประเมินโดยราคาทุนมาเป็นวิธีการตีราคาใหม่ รวมถึงการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น นอกจากนี้ บริษัทยังมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินโดยหลักมาจากหุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายปี จำนวน 626.31 ล้านบาท

3.4.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.87 เท่า 1.91 เท่า และ 1.86 ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.41 เท่า 0.19 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.86 เท่า ลดลงจาก 1.91 เท่า ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีรายการส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากเงินกู้ยืมจากสถาบันเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.91 เท่า ลดลงจาก 2.87 เท่า ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีรายการส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันเงินที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับหนี้สินหมุนเวียน จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 15.70 เท่า เท่า 23.84 เท่า และ 16.10 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเต็มปี เท่ากับ 16.10 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 23.84 เท่า โดยแม้ว่าบริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน แต่จากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการไซมิส พระราม 9 ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้ที่แปลงผลมาเป็นกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเต็มปี เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 ของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 23.84 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 15.70 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทในปี 2566 ลดลง ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวที่เพิ่มขึ้นแสดงถึงภาระหนี้ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ความสามารถในการทำกำไรลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ในปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดเท่ากับ 1.39 เท่า 0.85 เท่า และ 1.02 เท่า ตามลำดับ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 1.02 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดลดลงจากปี 2566 แม้ว่าบริษัทจะมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.85 เท่า ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มสูงขึ้น และมี EBITDA ที่ลดต่ำลงจากปี 2565

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio)

ในปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.30 เท่า 0.10 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.16 เท่า เปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2566

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.10 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 0.30 เท่า เนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทในปี 2566 ลดลง ซึ่งการลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทที่ลดลง

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี ปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.00 ร้อยละ 4.42 และ 7.04 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 โดยถึงแม้ว่าบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นในปี 2566 แต่บริษัทมีกำไรสุทธิที่คำนวณเป็นยอดเต็มปีที่เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2566

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.58 เท่า 2.62 เท่า และ 2.65 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.65 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มสูงขึ้น ถึงแม้ว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเพิ่มขึ้นด้วย แต่เป็นการเพิ่มในสัดส่วนที่น้อยกว่า การเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม จึงทำให้โดยภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 30 กันยายน 2567 เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.62 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 เล็กน้อย เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มสูงขึ้น ถึงแม้ว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเพิ่มขึ้นด้วย แต่เป็นการเพิ่มในสัดส่วนที่ น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม จึงทำให้โดยภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2566 เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2565