

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1.1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร ห้องชุดใน คอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรม โดยผลการดำเนินงาน ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 778.03 ล้านบาท และ 848.49 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.74 และร้อยละ 42.25 ของรายได้รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งในปี 2568 นี้ บริษัทยังคงลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างยอดขายและเพิ่มการรับรู้รายได้ในอนาคต ซึ่งบริษัทมองว่าหากสถานะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว บริษัทจะสามารถขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จได้ตามเป้าหมาย ประกอบกับธุรกิจโรงแรมที่จะเริ่มกลับมาดำเนินการได้ตามเป้าหมายตามการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ และบริษัทยังมีรายได้จากการขายสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจปั้มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลในโครงการ Hua Hin One ที่เปิดดำเนินการ ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 รวมทั้งรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน และรายได้อื่น

สำหรับรายละเอียดผลการดำเนินงาน สินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น รวมถึงตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้ถูกแจกแจงให้ทราบแยกตามประเภทตามหัวข้อดังต่อไปนี้

4.1.2. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1) โครงสร้างรายได้

1.1) รายได้รวม

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,705.16	57.98	778.03	38.75	214.44	33.76%	78.83	14.92
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	82.62	2.81	74.44	3.71	19.69	3.10%	16.91	3.20
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	924.60	31.44	848.49	42.25	319.11	50.23%	354.25	67.03
รายได้จากการขายสินค้า ¹	66.77	2.27	60.69	3.02	16.42	2.59%	19.04	3.60
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	42.95	1.46	38.54	1.92	11.44	1.80%	9.67	1.83
รายได้อื่น ๆ	118.66	4.04	207.91	10.35	54.14	8.52%	49.78	9.42
รวมรายได้	2,940.76	100.00	2,008.10	100.00	635.24	100.00	528.48	100.00

หมายเหตุ : /1 รายได้จากการขายสินค้าเป็นรายได้จากธุรกิจปั้มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลซึ่งอยู่ในโครงการ Hua Hin One

ในปี 2567 – 2568 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,940.76 ล้านบาท 2,008.10 ล้านบาท ตามลำดับ และรายได้รวมงวด 3 เดือน ปี 2568 - 2569 จำนวน 635.24 ล้านบาท และ 528.48 ล้านบาท ตามลำดับ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 528.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 106.76 ล้านบาท คิดเป็น อัตราลดลงร้อยละ 16.81 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 135.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ

ละ 63.24 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมของบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 35.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.01 อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 49.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 4.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.05 เนื่องจากในปีก่อนหน้าบริษัทมีรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้สัญญาเช่าระยะยาวเข้ามาถึง 24.30 ล้านบาท ทั้งนี้หากตัดรายการ one time ออกแล้วรายได้อื่นของปีนี้จะสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 4.35 ล้านบาทจากการรับเงินปันผลที่เพิ่มสูงขึ้น

ปี 2568 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,008.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 932.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 31.71 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 927.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.37 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ยอดขายหดตัวทั้งแนวราบและแนวสูง รวมไปถึงกำลังซื้อของผู้ซื้อที่ปรับลดลงและสถาบันการเงินมีความระมัดระวังการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป อีกทั้งสภาวะทางเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัท ทำให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจากปีก่อนจำนวน 76.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.23 อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 207.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 89.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.21 เนื่องจากบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนให้บริษัทแห่งหนึ่งในสัดส่วน 15.99 ของผู้ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทแห่งนั้น

ปี 2567 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,940.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปีก่อนจำนวน 691.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.73 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 910.97 ล้านบาทคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.70 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ดิอิสสระ สาทร และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา ห้วยหิน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และบ้านจัดสรรในโครงการบ้านอิสสระ บางนา อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 118.66 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าจำนวน 204.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 63.27 เนื่องจากในปีก่อนหน้า บริษัทได้รับยกเว้นค่าเช่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพณฯ 1 และ 3 และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

1.2) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 – 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,705.16 ล้านบาท 778.03 ล้านบาท และ 78.83 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 78.83 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 จำนวน 135.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 63.24 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 778.03 ล้านบาท ลดลง จากปีก่อนจำนวน 927.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 54.37 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ยอดขายหดตัวทั้งแนวราบและแนวสูง รวมไปถึงกำลังซื้อของผู้ซื้อที่ปรับลดลงและสถาบันการเงินมีความระมัดระวังการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,705.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 910.97 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.70 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ดิอิสสระ สาทร และ โครงการ

คอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และบ้านจัดสรรในโครงการบ้านอิสสระ บางนา

1.3) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ในปี 2567 – 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการเช่าและค่าบริการจำนวน 82.62 ล้านบาท และ 74.44 ล้านบาท และ 16.91 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการเช่าและค่าบริการจำนวน 16.91 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.78 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 14.11 เป็นผลจากบริษัทได้ขายทรัพย์สินในส่วนของการก่อสร้างบางส่วนออกไปในระหว่างปี 2568

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการเช่าและค่าบริการจำนวน 74.44 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.18 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 9.90 เป็นผลจากบริษัทจำหน่ายห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ผู้เช่าเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระในระหว่างงวดบางส่วน

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการเช่าและค่าบริการจำนวน 82.6/ ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.55 ล้านบาท จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.92 เป็นผลจากมีผู้เช่าใหม่และจากการปรับอัตราค่าเช่าสำนักงานบางส่วน

1.4) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2567 – 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 924.60 ล้านบาท 848.49 ล้านบาท และ 354.25 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 354.25 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 35.14 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.01 เนื่องจากการผลประกอบการโรงแรมไตรมาส 1 ในปี 2569 มีผลประกอบการที่ดีจากการจัดอีเวนต์ และจัดเทศกาลดนตรี เป็นผลให้ภาพรวมรายได้โรงแรมที่ค่อนข้างดี

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 848.49 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 76.11 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 8.23 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ซบเซาจึงส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการใช้จ่าย และตลาดนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนที่ลดลงอย่างมีนัยยะ

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 924.60 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 22.82 ล้านบาท จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.41 เนื่องจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงเล็กน้อยสำหรับโรงแรมในพังงา และ ชะอำ-หัวหิน

1.5) รายได้อื่น

ในปี 2567 – 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จำนวน 207.91 ล้านบาท 118.66 ล้านบาท และ 49.78 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จำนวน 49.78 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 4.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.05 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งรายได้หลักๆ เป็น รายได้เงินปันผล และรายได้ค่าบริการและค่า

สาธารณูปโภค ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ขึ้นลดลงเนื่องจากในปีก่อนหน้า เนื่องจากในงวดเดียวกันของปี 2568 บริษัทมีรายการรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุน

สำหรับ ปี 2568 บริษัทมีรายได้ขึ้นจำนวน 207.91 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 89.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.21 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนให้บริษัทแห่งหนึ่งในสัดส่วน 15.99% ของผู้ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทแห่งนั้นในระหว่างปี

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้ขึ้นจำนวน 118.66 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 204.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 63.27 จากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งรายได้ขึ้นหลักๆ เป็น รายได้เงินปันผล และรายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ขึ้นลดลงเนื่องจากในปีก่อนหน้า บริษัทได้รับยกเว้นค่าเช่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา 1 และ 3 และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

2) ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2567 – 2568 จำนวน 1,979.25 ล้านบาท และ 1,322.65 ล้านบาท ตามลำดับ และงวด 3 เดือน ปี 2568 และปี 2569 จำนวน 367.32 ล้านบาท และ 311.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนขายของบริษัทในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้รวมที่เปลี่ยนแปลงไป

สำหรับต้นทุนขายของบริษัทมีรายละเอียดในแต่ละธุรกิจดังนี้

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,172.01	59.21	537.24	40.62	139.48	37.97	60.36	19.40
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	46.33	2.34	39.90	3.02	10.43	2.84	8.56	2.75
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	697.04	35.22	687.77	52.00	201.69	54.91	224.15	72.05
ต้นทุนขายสินค้า	63.87	3.23	57.74	4.36	15.71	4.28	18.04	5.80
รวมต้นทุนขาย	1,979.25	100.00	1,322.65	100.00	367.32	100.00	311.11	58.87

สำหรับกำไรขั้นต้น และ อัตราส่วนกำไรขั้นต้นของบริษัทมีรายละเอียดในแต่ละธุรกิจดังนี้

กำไรขั้นต้น (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2567		2568	
	2567	2568	2568	2569
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	533.16	240.80	74.96	18.47
กำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ	36.29	34.54	9.26	8.36
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	227.56	160.72	117.42	130.11
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	2.90	2.94	0.71	1.00
กำไรขั้นต้นรวม	799.91	439.00	202.35	157.93

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (หน่วย: ร้อยละ)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2567	2568	2568	2569
อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	31.27%	30.95%	34.95%	23.43%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ	43.93%	46.40%	47.03%	49.42%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	24.61%	18.94%	36.80%	36.73%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	4.34%	4.85%	4.33%	5.24%
กำไรขั้นต้นรวม	28.78%	24.92%	35.52%	33.67%

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 23.43 ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2569 บริษัทได้มีการเร่งระบายสต็อกกระตุ้นยอดขายทำให้มีการลดราคาที่สูงขึ้นส่งผลทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับงวดก่อน

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 30.95 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 นั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 จึงมีการจัดทำโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขาย ทั้งนี้บริษัทยังคงพยายามรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้ใกล้เคียงเดิม

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 31.27 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 นั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่ได้สูงกว่า เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นโครงการที่เปิดตัวมานานแล้ว จึงมีการจัดทำโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขาย

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 49.42 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายตามนโยบายของบริษัทที่เข้มงวด

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 46.40 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากห้องชุดคอนโด ดี อิสสระ สาทร เข้ามาในเพิ่มในปี 2568

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 43.93 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เป็นผลจากมีผู้เช่าใหม่และจากการปรับอัตราค่าเช่าสำนักงานบางส่วน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 36.73 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เนื่องด้วยภาพรวมของปีนี้บริษัทได้มีนโยบายที่การลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เข้มข้น

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 18.94 ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากสัดส่วนของรายได้ที่ลดลง

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 24.61 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากกิจการโรงแรมมีการฟื้นตัว มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในระดับที่ดี ส่งผลให้รายได้ตลอดจนกำไรจากการประกอบกิจการโรงแรมปรับอยู่ในระดับที่ดี

อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจปั้มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ซึ่งอยู่ในโครงการ Hua Hin One

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าร้อยละ 5.24 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ปัจจัยหลักๆ จากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันตามตลาดโดยรวม

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าร้อยละ 4.85 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าร้อยละ 4.34 ปัจจัยหลักๆ จากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันตามตลาดโดยรวม

3) ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	203.64	28.68	133.34	22.04	32.18	20.45	19.38	16.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	533.14	71.32	471.61	77.96	125.19	79.55	101.69	84.00
รวมต้นทุนขาย	736.77	100.00	604.95	100.00	157.37	100.00	121.07	100.00

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2567 – 2568 จำนวน 736.77 ล้านบาท และ 604.95 ล้านบาท ตามลำดับ และงวด 3 เดือนปี 2568 - 2569 จำนวน 157.37 ล้านบาท และ 121.07 ล้านบาท

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 121.07 ล้านบาท ลดลง 36.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.07 จากปีก่อนหน้า ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทมีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด

ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 604.95 ล้านบาท ลดลง 131.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 17.89 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 736.78 ล้านบาท การลดลงหลักมาจากบริษัทมีมาตรการควบคุมต้นทุน และลดค่าใช้จ่าย

4) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 - 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 418.68 ล้านบาท และ 438.33 ล้านบาทตามลำดับ และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 111.74 ล้านบาท และ 111.76 ล้านบาท ตามลำดับ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 111.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.02 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 เนื่องจากภาระหนี้สินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2568 สำหรับ

รองรับการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ซาซ่า หัวหิน โครงการเดอะ สกายซีรีส์ และโครงการบ้านอิสสระ บางนา และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการสำหรับการรองรับการฟื้นตัวของกิจการโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่การขายชะลอตัว

ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 438.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.69 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 418.68 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เบิกเงินกู้เพิ่มเติมในระหว่างงวด และต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในไตรมาสส่วนใหญ่เป็นโครงการที่สร้างเสร็จการรับรู้ต้นทุนส่วนนี้จึงสะท้อนเข้ามาในงบกำไรขาดทุนเป็นหลัก

5) กำไรสุทธิ

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2567	2568	2568	2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(289.59)	(351.53)	(54.12)	(17.28)

ในปี 2567 – 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 289.59 ล้านบาท และ 351.53 ล้านบาท ตามลำดับ และงวด 3 เดือน ปี 2568 - 2569 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 54.12 ล้านบาท และ 17.28 ล้านบาท ตามลำดับ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 17.28 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 สาเหตุหลักเนื่องจากการผลประกอบการโรงแรมไตรมาส 1 ในปี 2569 มีผลประกอบการที่ดีจากการจัดอีเวนท์ และจัดเทศกาลดนตรี เป็นผลให้ภาพรวมรายได้โรงแรมที่ค่อนข้างดี

ในปี 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 351.53 ล้านบาท ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 61.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.39 ซึ่งมีจำนวน 289.59 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงอย่างมีสาระสำคัญเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวทำให้การขายและการโอนในไตรมาส 2 หยุดชะงัก ประกอบกับรายได้ของธุรกิจโรงแรมรายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงเช่นเดียวกันอันเนื่องมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด

4.1.3. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,849.69 ล้านบาท และ 10,549.51 ล้านบาท และ 9,988.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการทรัพย์สินที่สำคัญในแต่ละปีสามารถอธิบายได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,988.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 561.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.32 จาก 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 78.98 ล้านบาท จากการดำเนินการในธุรกิจของบริษัท การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดี อิสสระ ลาดพร้าว และการกู้ยืมเงินจากสถาบัน

การเงินและบริษัทอื่น สุทธิด้วยการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลดปล่อยหนี้ของห้องชุด การจ่ายชำระหนี้ และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ในระหว่างงวด

- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 529.50 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.10 ล้านบาท
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลง 12.46 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนแปลงรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืนจากกรมสรรพากร ประกอบกับในระหว่างงวดบริษัทมียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ส่งผลให้ภาษีลูกหนี้ ณ ที่จ่ายสำหรับงวดลดลง
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน เพิ่มขึ้น 14.58 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ปี 2568 เพื่อรอขอคืนภาษีจากกรมสรรพากร
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 48.29 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดี อิสสระ ลาดพร้าว ในระหว่างงวด
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 19.92 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าที่แสดงได้สะท้อนจากราคาตลาดที่มีการปรับตัวสูง
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 35.19 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วยการปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างปี
- สิทธิการใช้สินทรัพย์ ลดลง 46.24 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ และกลับรายการสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ SPM2 ในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,549.51 ล้านบาท ลดลงจำนวน 300.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.77 จาก 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 101.45 ล้านบาท จากการการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น เพื่อปลดปล่อยหนี้ของห้องชุด และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพวนา 1, 2, และ 3 ในระหว่างปี สุทธิด้วยกระแสเงินสดจากดำเนินการในธุรกิจของบริษัท การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 และการขายเงินลงทุนในบริษัท อินเทอร์เน็ตในชนนเรศวร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในระหว่างงวด
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง 198.30 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หลักๆ ได้แก่ ห้องชุดคอนโดมิเนียม โครงการ ดี อิสสระ สาทร์ และโครงการ ศศรา ห้วยหินให้แก่ลูกค้าในระหว่างงวด สุทธิด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการเดอะสกายซีรีย์ ภูเก็ต โครงการซาซ่า ห้วยหิน และโครงการบ้านอิสสระ บางนาที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 176.71 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระในระหว่างงวด
- ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้น 35.03 ล้านบาท จากบริษัทยังมีการจัดซื้อที่ดินในพื้นที่ อำเภอห้วยหิน เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 103.67 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ด้วย การปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,600.88 ล้านบาท 8,538.99 ล้านบาท และ 7,978.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการหนี้สินที่สำคัญในแต่ละปี สามารถอธิบายได้ ดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 7,978.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 560.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น อัตราร้อยละ 6.56 จาก 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลงจำนวน 22.47 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้าง และจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 ที่ได้รับอนุมัติให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในอดีต ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 74.47 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้กู้ สุทธิด้วยการปลอด จำนวนห้องชุดเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดี อิสสระ สาทร , โครงการ ศศรา ห้วยหิน, โครงการซาซ่า และจากการเบิกเงินกู้ค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิ เช่น The Sky Series
- หนี้กู้ยืม ลดลงจำนวน 633.02 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และ เดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.10 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมการออกหนี้กู้ยืมลดบัญชีเงินกู้ยืม จากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 70.88 ล้านบาท
- หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจำนวน 41.68 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยหนี้สิน หลักมาจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,538.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 61.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น อัตราลดลงร้อยละ 0.72 จาก 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 3.95 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินนา ประกอบกับในระหว่างงวดการจัดซื้อจัดจ้างส่วนของค่างานก่อสร้างที่ลดลง
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 397.09 ล้านบาท จากการปลอดจำนวนห้องชุดของบริษัท เพื่อโอน กรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ลดลง 74.98 ล้านบาท จากการปลอดจำนวนห้องชุดของบริษัท เพื่อโอน กรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 180.18 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินนา
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 141.46 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จากลูกค้าในระหว่างงวด

- หุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 532.88 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 1,249.30 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย ประกอบกับจ่ายชำระหุ้นในระหว่างงวด 720.10 ล้านบาท

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	1,653.22	1,386.91	1,386.91
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,066.86	1,066.86	1,066.86
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	98.13	98.13	98.13
กำไร(ขาดทุน)สะสม			
กำไรสะสมจัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	55.44	55.44	55.44
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	(338.56)	(535.68)	(537.78)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	337.66	396.85	411.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,259.54	1,081.60	1,094.35
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	989.28	928.92	914.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,248.81	2,010.52	2,009.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,248.81 ล้านบาท 2,010.52 ล้านบาท และ 2,009.18 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,009.18 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1.34 ล้านบาท จากการรับรู้ขาดทุนสุทธิ กวด 3 เดือน ปี 2569 และการรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนของบริษัท สุทธิด้วยการรับเงินลงทุนจากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย ในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,010.52 ล้านบาท ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 238.29 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้ขาดทุนสุทธิสำหรับ ปี 2568 การรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนของบริษัท และการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

4) กระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	307.25	618.92	146.99
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(50.76)	392.57	60.43
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(332.51)	(1,112.54)	(128.44)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(76.02)	(101.05)	78.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	221.49	120.44	199.42

วันที่ 31 มีนาคม ปี 2569 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 146.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายหลักทรัพย์และการระดมทุนจากการออกหุ้นสามัญใหม่ของบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 60.43 ล้านบาท จากการรับเงินปันผล และจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุด ดิ อีสสระ ลาดพร้าว และบริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 128.44 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในระหว่างงวดบริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 629.10 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปี และชำระดอกเบี้ยจ่าย

ในปี 2568 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 618.92 ล้านบาท จากการออกหุ้นสามัญใหม่ของบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 392.57 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอีสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 เงินสดรับจากจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน และรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 29.80 ล้านบาท สุทธิด้วยการลงทุนในบริษัทร่วมสองแห่ง ในระหว่างปี และบริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (1,112.54) ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้สินจากสถาบันการเงิน จากการปลดปล่อยหนี้ของห้องชุด และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปี

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 307.25 ล้านบาท จากการออกหุ้นสามัญใหม่ของบริษัทมหาชน จำกัด (มหาชน) บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 50.76 ล้านบาท จากการลงทุนใน บริษัทร่วมสองแห่งจำนวน 61.74 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 29.94 ล้านบาท และบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 332.51 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้สินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น จากการปลดปล่อยหนี้ของห้องชุด การจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอน และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปี

4.1.4. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.87	1.79	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.09	0.05	0.07
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.22	0.12	0.02
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) (Avg. Inventory Period)	1,630	3,074	23,270
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	20.19	14.86	3.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) (Avg. Collection Period)	18	24	98
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	2.23	3.12	0.74
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (วัน) (Avg. Payment Period)	163	116	494
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	1,485	2,982	22,874
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (%)	28.78%	24.92%	33.67%

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	6.35%	3.53%	17.21%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(9.85%)	(17.51%)	(3.27%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.58	0.66	0.54
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	7.68	3.33	2.66
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) (เท่า)	3.82	4.25	3.97
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (หัก หนี้สินจากสัญญาเช่า)(เท่า)	3.01	3.47	3.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity ratio) (เท่า) ¹	2.71	3.07	2.83
(อัตราส่วนตามข้อกำหนดคสิทธิหุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้)			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	13.75	16.22	15.50
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio: ICR) (Cash Basis) (เท่า) ²	0.87	1.71	1.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio: ICR) (EBITDA Basis) (เท่า) ³	1.06	0.91	1.41
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) (Cash Basis) (เท่า) ⁴	0.09	0.27	0.19
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) (EBITDA Basis) (เท่า) ⁵	0.24	0.17	0.18
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า) ⁶	15.06	18.07	40.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า) (ร้อยละ)	29.92%	35.26%	36.35%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	31.82%	27.40%	30.26%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.02%	32.96%	36.75%
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31.20%	39.14%	32.66%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30.78%	27.90%	30.59
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	-		[1.40]

หมายเหตุ: * ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทำให้บริษัทมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 645.65 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น

1/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คิดจาก หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) / ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดคสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท ดังนี้ - ในอัตราไม่เกิน 3.75 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี สำหรับหุ้นกู้จำนวน 8 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
2. หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
3. หุ้นกู้เสียงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
4. หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
5. หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
6. หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
7. หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
8. หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

- 2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุนและจัดหาเงิน
- 3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) (EBITDA) คำนวณจาก จาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์
- 4/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คิดจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อมสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย
- 5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (EBITDA) (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คิดจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า) คิดจาก หนี้สินรวมตามงบการเงินแต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปึกติ เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

1) อัตรากำไรสุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 3.27 อันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระดับที่ต่ำ สืบเนื่องมาจากผลกระทบของสภาวะทางเศรษฐกิจ ทำให้การซื้อและโอนอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคชะลอตัวลง ถึงแม้ว่าจะมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมมีการฟื้นตัวจากเปิดประเทศและพิธีชำให้แก่นักท่องเที่ยวบางประเทศ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวหลังไหลเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการของบริษัท จึงส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 17.28 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2568 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 17.51 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ยอดขายหดตัวทั้งแนวราบและแนวสูง รวมไปถึงกำลังซื้อของผู้ซื้อที่ปรับลดลงและสถาบันการเงินมีความระมัดระวังการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ประกอบกับตลาดนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนที่ลดลงอย่างมีนัยยะ ในขณะที่บริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินในระดับที่สูง จึงส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 351.53 ล้านบาท

สำหรับ ปี 2567 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 9.85 แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินในระดับที่สูง จึงส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 289.59 ล้านบาท

2) อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.69 เท่า ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2568 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า สาเหตุมาจากบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง จากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงในอัตราส่วนที่มากกว่าว่าภาระหนี้ระยะสั้นของบริษัทลดลง ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2567 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.87 เท่า สาเหตุหลักมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 101.05 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทอื่น เพื่อปลดปล่อยของห้องชุดของบริษัท สุทธิด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 และขายเงินลงทุนในบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในระหว่างงวด

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.87 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 31 ธันวาคม 2566 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.43 เท่า สาเหตุหลักมาจากการทยอยโอนอสังหาริมทรัพย์ในโครงการคอนโดเนียม ดี อิสระสาทร และโครงการคอนโดเนียม ศครา และที่แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 ประกอบกับภาระหนี้สินระยะสั้นของบริษัทลดลงจากการคืนเงินกู้ยืม และจ่ายชำระหนี้กู้ยืมในระหว่างปี จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้น

3) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.97 เท่า และ 2.83 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวทั้ง 2 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 ที่ผ่านมา แต่บริษัทมีหนี้สินรวมลดลง จำนวน 560.01 ล้านบาท โดยเฉพาะหนี้กู้ยืมที่ลดลงจำนวน 633.02 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลงตามไปด้วย

ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.25 เท่า และ 3.07 เท่า ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวทั้ง 2 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2567 เป็นผลมาจากผลประกอบการของบริษัทยังไม่เป็นไปตามเป้า ยังคงมีผลขาดทุนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เป็นผลให้อัตราส่วนข้างต้นสูงขึ้น

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.82 เท่า และ 2.71 เท่า ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงจากปี 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สิน โดยเฉพาะการลดลงของหนี้กู้ยืม ลดลงจำนวน 847.10 ล้านบาท และ เจ้าหนี้การค้าที่ลดลงจำนวน 920.56 ล้านบาท รวมถึงบริษัทมีการจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นถึงแม้ว่าผลประกอบการของบริษัทยังไม่เป็นไปตามเป้า ยังคงมีผลขาดทุนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง อย่างไรก็ตามจากการที่เจ้าหนี้การค้าซึ่งไม่ใช่หนี้สินในส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบกับผลประกอบการของบริษัทยังไม่เป็นไปตามเป้า ยังคงมีผลขาดทุนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

4) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) และ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) เท่ากับ 1.47 เท่า และ 0.18 เท่า ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหนี้กู้ยืมในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 และบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปี ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 ทำให้ภาระดอกเบี้ยลดลง ทำให้ EBITDA ที่มีอยู่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย แต่อย่างไรก็ตามอัตราส่วน DSCR ที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัท มีผลการดำเนินงานไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี หรือต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนดใน 1 ปี

สำหรับปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) เท่ากับ 0.91 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากรายได้ของบริษัทลดลงค่อนข้างสูงโดยเฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมในขณะที่ดินทุนทางการเงินของบริษัทยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงปีก่อน นอกจากนี้บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) เท่ากับ 0.17 เท่า

ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืนภายในหนึ่งปีในขณะที่ยอดประกอบการของบริษัทลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) เท่ากับ 1.06 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงบริษัทได้จ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า จึงส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง นอกจากนี้บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) เท่ากับ 0.24 เท่า เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระในหนึ่งปีลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

5) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 15.50 เท่า ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการชำระคืนหุ้นกู้ภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยบริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2,415.89 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2568 จำนวน 633.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.78 ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ปรับเป็น 12 เดือนล่าสุด) ลดลงจำนวน 13.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.13 ที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากกิจการโรงแรมที่กลับมาฟื้นตัวดีขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 16.22 เท่า โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่อยู่ที่ระดับ 13.75 เท่า เนื่องจาก รายได้ของบริษัทลดลงและไม่เป็นไปตามเป้า จากสภาวะทางเศรษฐกิจและผลกระทบจากแผ่นดินไหว ทำให้เกิดการชะลอตัวลงทั้งแนวราบและแนวสูง ในขณะที่ภาระหนี้สินของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูง

สำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) เท่ากับ 13.75 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงบริษัทได้จ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า จึงส่งผลให้บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงและมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ที่อยู่ในระดับเดียวกันกับปีก่อนหน้า