

### 3.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการที่จะกล่าวต่อไปนี้อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมที่เกี่ยวข้อง ผู้ลงทุนควรพิจารณาการวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการดังต่อไปนี้ ควบคู่กับงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงาน

#### 3.4. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนรวม 8 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ ซึ่งโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการ Siamese Surawong โครงการ Siamese Exclusive Queens โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 โครงการ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 โครงการ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ในส่วนของโครงการแนวราบ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Kin Ramintra 1 นอกจากนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและการขายจำนวน 8 โครงการ โดยเป็นโครงการแนวสูง 3 โครงการ คือ โครงการ Landmark At MRTA Station โครงการ Landmark At Grand Station และโครงการ Landmark At Kaset TSH Station และโครงการแนวราบ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao โครงการ Siamese Kin Ramintra 2 โครงการ Siamese Holm Phahol - Vibhavadi โครงการ Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi และโครงการ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดให้บริการโรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 และ Cassia Rama 9 Bangkok ในปี 2567

##### 3.4.1 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

สำหรับปี 2567 - 2568 และและสำหรับงวดสามเดือนปี 2569 : ไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางบัญชี

### 3.4.2 ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2567 - 2568 และงวด 3 เดือนปี 2568 - 2569 จำนวน 4,740.05 ล้านบาท 2,718.26 ล้านบาท 934.99 ล้านบาท และ 652.81 ล้านบาท ตามลำดับ

ในงวด 3 เดือนปี 2569 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 652.81 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 282.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.18 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 327.91 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 183.39 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 14.03 ล้านบาท รายได้ค่าเช่า 37.92 ล้านบาท และรายได้อื่น 89.57 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 21.59 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 73.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 77.37 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 10.16 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 11.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.56 และ 1.75 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,718.26 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 2,021.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.65 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 1,558.12 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 609.69 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 60.88 ล้านบาท รายได้ค่าเช่า 110.96 ล้านบาท และรายได้อื่น 378.61 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 137.95 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 273.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 66.45 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 116.49 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 21.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.29 และ 0.79 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจหลักรวม เท่ากับ 4,570.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1,415.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 222.92 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 4,105.01 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน 406.84 ล้านบาท และรายได้จากการบริการ จำนวน 58.20 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 2,982.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 265.74 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 89.57 ล้านบาท ลดลง 28.52 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2568 โดยหลักจากรายได้จากการรับเงินผิดสัญญาที่ลดลง

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 378.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 311.25 ล้านบาท จากปี 2567 โดยหลักจากรายได้จากการรับเงินผิดสัญญา กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอื่นๆ<sup>1/</sup> ที่เกิดขึ้นในปี 2568

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้ขึ้นจำนวน 67.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 512.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 88.39 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยหลักจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

1/ : อื่นๆ ได้แก่ กำไร(ขาดทุน)จากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าปรับจากการโอนล่าช้า และรายได้ค่าดำเนินการ

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้า โดยในปี 2567 - 2568 และงวด 3 เดือนปี 2568 - 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 4,105.01 ล้านบาท 1,558.12 ล้านบาท 627.60 ล้านบาท และ 327.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	3,163.65	77.07	1,079.59	69.29	474.09	75.54	250.42	76.37
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	860.25	20.96	425.92	27.34	137.50	21.91	66.98	20.43
ขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	81.11	1.98	52.61	3.38	16.01	2.55	10.51	3.21
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า</b>	<b>4,105.01</b>	<b>100.00</b>	<b>1,558.12</b>	<b>100.00</b>	<b>627.60</b>	<b>100.00</b>	<b>327.91</b>	<b>100.00</b>

ในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และรายได้จากการขายสินค้า



## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้ารายการโครงการ

โครงการ	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Surawong	-	-	5.60	0.36	-	-	-	-
Siamese Exclusive Queens (Wyndham Residence)	68.41	1.67	59.00	3.79	29.00	4.62	12.42	3.79
Siamese Sukhumvit 48 (Ramada Plaza Residence)	33.58	0.82	32.86	2.11	9.95	1.59	42.62	13.00
Siamese Sukhumvit 87 (Ramada Residence)	4.22	0.10	-	-	-	-	-	-
Landmark At MRTA Station	2,985.83	72.74	947.68	60.82	431.34	68.73	176.23	53.74
Siamese Sathorn 1	-	-	10.22	0.66	-	-	2.50	0.76
Siamese Sathorn 2	-	-	2.67	0.17	-	-	5.13	1.57
Siamese Sathorn 3	-	-	5.38	0.35	-	-	7.72	2.35
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	71.62	1.74	6.29	0.40	3.81	0.61	3.80	1.16
Blossom Condo @ Fashion Beyond	-	-	-	-	-	-	-	-
Siamese Exclusive 31	-	-	-	-	-	-	-	-
Siamese Exclusive 42 (Wyndham Garden Residence)	-	-	9.90	0.64	-	-	-	-
Siamese Kin Ramintra Phase 1	6.43	0.16	11.61	0.75	-	-	-	-
Siamese Kin Ramintra Phase 2	87.16	2.12	51.10	3.28	16.72	2.66	7.22	2.20
Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao	371.25	9.04	24.42	1.57	-	-	31.38	9.57
Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana	206.13	5.02	105.68	6.78	50.60	8.06	-	-
Siamese Holm Phahol-Vibhavadi (Siamese Rangsit)	75.57	1.84	128.31	8.23	38.99	6.21	10.87	3.32
Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	113.71	2.77	104.82	6.73	31.20	4.97	17.50	5.34
ขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	81.11	1.98	52.61	3.38	16.01	2.55	10.51	3.21
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า</b>	<b>4,105.01</b>	<b>100.00</b>	<b>1,558.12</b>	<b>100.00</b>	<b>627.60</b>	<b>100.00</b>	<b>327.91</b>	<b>100.00</b>

ในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า โดยหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 176.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.74 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า นอกจากนี้บริษัทยังมีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ อาทิ โครงการ Siamese Sukhumvit 48 (Ramada Plaza Residence) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi จำนวน 42.62 ล้านบาท 31.38 ล้านบาท และ 17.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ร้อยละ 13.00 ร้อยละ 9.57 และร้อยละ 5.34 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 299.69 ล้านบาท หรือคิด

เป็นการลดลงร้อยละ 47.75 โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station ลดลง 255.11 ล้านบาท จากโครงการเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2566 รวมถึงผลกระทบของสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศและสถานะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว จึงทำให้ในงวด 3 เดือน ปี 2569 มียอดขายของโครงการลดลง

ในปี 2568 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า โดยหลักจากการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 947.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.82 ของรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า นอกจากนี้บริษัทยังมีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ อาทิ โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi โครงการ Siamese Exclusive Queens และโครงการ Siamese Kin Ramintra 2 จำนวน 128.31 ล้านบาท 105.68 ล้านบาท 104.82 ล้านบาท 59.00 ล้านบาท และ 51.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ร้อยละ 8.23 ร้อยละ 6.78 ร้อยละ 6.73 ร้อยละ 3.79 และร้อยละ 3.28 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2,546.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 62.04 โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station ลดลง 2,038.15 ล้านบาท จากโครงการเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2566 รวมถึงผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหว พร้อมกับสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศและสถานะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว จึงทำให้ในปี 2568 มียอดขายของโครงการลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 4 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการ Landmark At MRTA Station (โครงการในแนวสูง) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao (โครงการในแนวราบ) โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana (โครงการในแนวราบ) และโครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi (โครงการในแนวราบ) โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 2,982.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 265.74 โดยหลักจากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station รวมถึงบ้านจัดสรรโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana และโครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi ให้ลูกค้าไปตั้งแต่ในไตรมาส 4 ปี 2566 (โครงการ Monsane Ratchaphruek – Chaengwattana เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2567, โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2567, โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2567) จึงทำให้ในปี 2567 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าแบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และ สินค้า	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายโดยทีมขายของบริษัท	2,975.43	72.48	1,236.07	79.33	513.32	81.79	302.42	92.23
ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก	1,048.47	25.54	269.44	17.29	98.28	15.66	14.97	4.57
รายได้จากการขายสินค้า	81.11	1.98	52.61	3.38	16.00	2.55	10.51	3.21
- รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	39.44	0.96	34.16	2.19	10.65	1.70	8.54	2.61
- รายได้จากการขายสินค้าอื่น	41.67	1.01	18.45	1.18	5.36	0.85	1.97	0.60
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>4,105.01</b>	<b>100.00</b>	<b>1,558.12</b>	<b>100.00</b>	<b>627.60</b>	<b>100.00</b>	<b>327.91</b>	<b>100.00</b>

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและสินค้าโดยส่วนใหญ่มาจากทีมขายของบริษัท เป็นสัดส่วนร้อยละ 92.23 ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 81.79 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านทีมตัวแทนขายจากภายนอกบริษัทในงวด 3 เดือนปี 2569 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.57 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 15.66

สำหรับปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและสินค้าโดยส่วนใหญ่มาจากทีมขายของบริษัท เป็นสัดส่วนร้อยละ 79.33 ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 72.48 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านทีมตัวแทนขายจากภายนอกบริษัทในปี 2568 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.29 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 25.54

สำหรับปี 2567 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและสินค้าโดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 72.48 มาจากทีมขายของบริษัท ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วนการขายร้อยละ 49.99 นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านทีมตัวแทนขายจากภายนอกบริษัทในปี 2567 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.54 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อน



- รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

บริษัทได้มีการบันทึกรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม แยกจากรายได้จากการให้บริการ ในงบการเงินสิ้นสุดปี 2567-2568 และสิ้นสุดงวด 3 เดือน ปี 2568 - 2569 โดย ณ 31 มีนาคม 2569 มีการให้บริการโรงแรม 6 แห่ง ได้แก่ Wyndham Bangkok Queen Convention Center, Wyndham Garden Sukhumvit 42, Ramada Plaza Sukhumvit 48, Ramada Sukhumvit 87, Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 และ Cassia Rama 9 Bangkok

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Wyndham Garden Sukhumvit 42	93.42	22.96	95.54	15.67	25.05	16.98	28.29	15.43
Ramada Plaza Sukhumvit 48	56.58	13.91	48.57	7.97	13.71	9.29	3.86	2.10
Ramada Sukhumvit 87	104.53	25.69	107.82	17.68	30.01	20.34	30.04	16.38
Wyndham Bangkok Queen Convention Center	36.14	8.88	48.88	8.02	10.31	6.99	15.57	8.49
Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	101.57	24.97	154.10	25.28	44.07	29.87	54.15	29.53
Cassia Residence Rama 9 Bangkok	14.60	3.59	154.79	25.39	24.40	16.54	51.48	28.07
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>406.84</b>	<b>100.00</b>	<b>609.69</b>	<b>100.00</b>	<b>147.55</b>	<b>100.00</b>	<b>183.39</b>	<b>100.00</b>

- รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการตกแต่งห้องชุด และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการ	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการให้เช่าและบริการ <sup>1/</sup>	9.43	16.21	5.81	9.55	2.41	15.42	-	-
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม*	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา	9.43	16.21	5.81	9.55	2.41	15.42	-	-
รายได้จากการประกอบธุรกิจเสริมความงาม	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	37.18	63.89	41.23	67.72	9.57	61.23	10.72	76.38
รายได้จากการบริหารงาน	9.92	17.04	10.32	16.96	3.32	21.22	2.06	14.69
รายได้จากการฝึกอบรม	-	-	-	-	-	-	1.25	8.93
รายได้จากการให้บริการอื่น	1.66	2.85	3.51	5.77	0.33	2.13	-	0.00
<b>รวมรายได้จากการให้บริการ</b>	<b>58.20</b>	<b>100.00</b>	<b>60.88</b>	<b>100.00</b>	<b>15.63</b>	<b>100.00</b>	<b>14.03</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> รายได้จากการให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม\* เป็นต้น

\*รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ถูกบันทึกแยกออกจากรายได้จากการให้บริการในงบการเงินสิ้นสุดปี 2567-2568 โดยได้ปรับปรุงงบการเงินสิ้นสุดปี 2566 ให้สอดคล้องกัน

ในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 58.20 ล้านบาท 60.88 ล้านบาท 15.63 ล้านบาท และ 14.03 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 14.03 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 จำนวน 1.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.23 เนื่องจากบริษัทไม่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ เนื่องจากโครงการ Pravinia Wellness and Beauty Center ได้เปลี่ยนจากการดำเนินงานจากภายใต้บริษัท ไชยมิส เวลเนส จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชยมิส พรวิเนีย จำกัด (กิจการร่วมค้า) ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจสปาไม่ได้ถูกรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทเช่นเดียวกับงวดเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับบริษัทมีรายได้จากการบริหารงานที่ลดลงเนื่องจากโครงการ Landmark At MRTA Station มีการสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้จากการฝึกอบรมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 60.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จำนวน 2.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.61 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคล และรายได้จากการบริหารงานที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 58.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 49.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.99 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จาก ธุรกิจสปา รายได้จากการบริหารงาน และรายได้จากการบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้น

#### ● รายได้ค่าเช่า

บริษัทได้มีการบันทึกรายได้ค่าเช่าแยกจากรายได้อื่นในงบการเงินสิ้นสุดปี 2568 และสิ้นสุดงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 โดยได้ปรับปรุงรายการในปี 2567 ให้สอดคล้องกัน ซึ่งเป็นรายได้ของพื้นที่เช่าที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีรายค่าเช่าจำนวน 102.65 ล้านบาท 110.96 ล้านบาท 26.13 ล้านบาท และ 37.92 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้จากค่าเช่า	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้ค่าเช่า	102.65	100.00	110.96	100.00	26.13	100.00	37.92	100.00



# - รายได้อื่นและรายได้ทางการเงิน

รายได้อื่น ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นต้น โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 67.36 ล้านบาท 378.61 ล้านบาท 118.08 ล้านบาท และ 89.57 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	4.16	6.18	-	-	1.28	1.09	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24.44	36.28	179.02	47.28	33.05	27.99	65.64	73.29
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	6.04	8.96	128.30	33.89	54.68	46.31	0.79	0.88
รายได้จากการขายเศษซาก	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า*	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	5.83	8.65	4.34	1.15	0.86	0.73	0.39	0.44
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	-	-	-
อื่น ๆ 1/	26.89	39.93	66.95	17.68	28.21	23.89	22.74	25.39
<b>รวมรายได้อื่น</b>	<b>67.36</b>	<b>100.00</b>	<b>378.61</b>	<b>100.00</b>	<b>118.08</b>	<b>100.00</b>	<b>89.57</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> อื่น ๆ เช่น รายได้ค่าดำเนินการ และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

\*รายได้ค่าเช่า ถูกบันทึกแยกออกจากรายได้อื่นในงบการเงินสิ้นสุดปี 2568 โดยได้ปรับปรุงรายการในปี 2567 ให้สอดคล้องกัน

รายได้ทางการเงิน ประกอบด้วย รายได้จากการรับดอกเบี้ยเงินฝาก รายได้ดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทในเครือ และรายได้ดอกเบี้ยรับจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) เป็นหลัก โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 15.79 ล้านบาท 9.82 ล้านบาท 3.27 ล้านบาท และ 2.20 ล้านบาท ตามลำดับ

### • ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าก่อสร้าง ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย เป็นต้น โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 2,449.73 ล้านบาท 1,024.06 ล้านบาท 386.04 ล้านบาท และ 217.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	470.07	19.19	175.20	17.11	67.63	17.52	32.31	14.86
ค่าก่อสร้าง	1,686.07	68.83	674.82	65.90	258.38	66.93	145.99	67.16
ค่าดอกเบี้ย	204.67	8.35	105.57	10.31	36.73	9.51	25.81	11.87
ที่ดินเปล่า	-	-	-	-	-	-	-	-
ผลขาดทุนจากการตีราคาสินค้าลดลง	-	-	(0.49)	(0.05)	(0.15)	(0.04)	0.00	0.00
ค่าส่งเสริมการขาย	21.18	0.86	18.65	1.82	8.13	2.10	0.46	0.21
ตัดเงินลงทุนในบริษัทย่อย	3.89	0.16	4.67	0.46	0.88	0.23	3.44	1.58
ต้นทุนขายสินค้า	24.28	0.99	10.03	0.98	2.90	0.75	0.89	0.41
ต้นทุนอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนธุรกิจร้านอาหาร	39.56	1.61	35.60	3.48	11.54	2.99	8.47	3.90
<b>รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า</b>	<b>2,449.73</b>	<b>100.00</b>	<b>1,024.06</b>	<b>100.00</b>	<b>386.04</b>	<b>100.00</b>	<b>217.38</b>	<b>100.00</b>
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า (ร้อยละ)	59.68		65.72		61.51		66.29	

สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าปรับตัวลดลงในงวด 3 เดือน ปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลงในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 217.38 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2568 เป็นจำนวน 386.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 43.69 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลง

สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้นในงวด 3 เดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทมีการปรับกลยุทธ์การขายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เช่น การปรับลดราคาขายของแต่ละโครงการลงเพื่อส่งเสริมยอดขาย ส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จึงทำให้สัดส่วนดังกล่าวปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,024.06 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2567 เป็นจำนวน 1,425.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 58.20 ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลง

สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 2,449.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 1,699.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 226.57 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น

สัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงในปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

#### ● ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

บริษัทได้มีการบันทึกต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม แยกจากต้นทุนจากการให้บริการในงบการเงินสิ้นสุดปี 2567 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	298.43	100.00	384.62	100.00	101.83	100.00	116.94	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการประกอบธุรกิจ โรงแรม (ร้อยละ)	73.35		63.08		69.01		63.76	

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน 116.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 จำนวน 15.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.84 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสัดส่วนต้นทุนประกอบธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นสัดส่วนที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจากร้อยละ 69.01 มาเป็นร้อยละ 63.76 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่บริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยซึ่งแสดงถึงการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน 384.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2567 จำนวน 86.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.88 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสัดส่วนต้นทุนประกอบธุรกิจโรงแรมต่อรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นสัดส่วนที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากร้อยละ 73.35 มาเป็นร้อยละ 63.08 โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทมีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโรงแรมตั้งแต่ช่วงก่อนเปิดให้บริการ ขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรมเริ่มรับรู้ภายหลังการเปิดดำเนินการ โดยโรงแรม Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 เปิดให้บริการในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และโรงแรม Cassia Residence Rama 9 Bangkok เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2567 ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทรับรู้รายได้จากโรงแรมดังกล่าวเฉพาะในช่วงหลังเปิดให้บริการเท่านั้น ขณะที่มีการรับรู้ต้นทุนตั้งต่อก่อนเปิดดำเนินการ จึงทำให้สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้อยู่ในระดับสูง ขณะที่ในปี 2568 โรงแรมทั้งสองแห่งสามารถดำเนินงานและรับรู้รายได้ได้เต็มปี ส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน 298.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 114.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.17 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

#### ● ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนการให้บริการจำนวน 52.01 ล้านบาท 43.28 ล้านบาท 12.18 ล้านบาท และ 8.80 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนการให้บริการ*	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมต้นทุนการให้บริการ	52.01	100.00	43.28	100.00	12.18	100.00	8.80	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการ (ร้อยละ)	89.37		71.09		77.96		62.69	

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนให้บริการจำนวน 8.80 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2568 จำนวน 3.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 27.82 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าบริการที่ลดลง

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนให้บริการจำนวน 43.28 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 8.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 16.79 ในขณะที่บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มสูงขึ้น แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการบริหารต้นทุนการให้บริการที่ดีขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนให้บริการจำนวน 52.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 9.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.91 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้น

## • ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย และค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย เป็นต้น โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 633.63 ล้านบาท 274.87 ล้านบาท 106.38 ล้านบาท และ 65.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด <sup>1/</sup>	124.96	19.72	74.11	27.0	23.47	22.06	20.58	31.43
ค่านายหน้า	287.92	45.44	97.96	35.6	43.90	41.27	21.96	33.55
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย	41.55	6.56	31.21	11.4	10.40	9.78	7.45	11.38
ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายชั่วคราว	8.33	1.32	3.78	1.4	0.93	0.88	0.93	1.42
อื่น ๆ <sup>2/</sup>	11.10	1.75	8.02	2.9	2.67	2.51	1.59	2.43
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	137.91	21.77	51.61	18.8	20.71	19.47	10.81	16.51
ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	21.84	3.45	8.17	3.0	4.29	4.03	2.14	3.27
<b>รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย</b>	<b>633.63</b>	<b>100.00</b>	<b>274.87</b>	<b>100.00</b>	<b>106.38</b>	<b>100.00</b>	<b>65.47</b>	<b>100.00</b>
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า (ร้อยละ)	15.44		17.64		16.95		19.96	

หมายเหตุ <sup>1/</sup> ค่าใช้จ่ายการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น

<sup>2/</sup> อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวมจำนวน 65.47 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2568 จำนวน 40.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 38.46 ซึ่งลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลง

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวมจำนวน 274.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 358.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 56.62 ซึ่งลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 633.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 459.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 263.35 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนในส่วนค่านายหน้าที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นปี 2567 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทเริ่มมีการบันทึก

ค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์แยกจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าตั้งแต่ไตรมาส 1 ของปี 2567

### ● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 มีจำนวน 547.05 ล้านบาท 456.99 ล้านบาท 140.36 ล้านบาท และ 112.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	221.52	40.49	168.53	36.88	51.09	36.40	42.43	37.85
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	43.20	7.90	41.16	9.01	13.98	9.96	21.00	18.73
ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าบริการอื่น	47.51	8.68	30.11	6.59	9.47	6.75	11.25	10.03
ค่าชดเชยความเสียหาย	87.21	15.94	77.51	16.96	42.74	30.45	14.50	12.94
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม	0.97	0.18	0.80	0.18	-	-	-	-
อื่น ๆ <sup>1/</sup>	146.65	26.81	138.88	30.39	23.08	16.44	22.92	20.45
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>547.05</b>	<b>100.00</b>	<b>456.99</b>	<b>100.00</b>	<b>140.36</b>	<b>100.00</b>	<b>112.10</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 ของบริษัทมีจำนวน 112.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.26 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปี 2568 หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 20.13 โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีค่าชดเชยความเสียหายจากคดีความลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2568 ของบริษัทมีจำนวน 456.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 90.60 ล้านบาท จากปี 2567 หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.46 ซึ่งเป็นผลโดยหลักมาจากการลดลงของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงานเนื่องจากการปรับโครงสร้างขององค์กร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2567 ของบริษัทมีจำนวน 547.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 146.36 ล้านบาท จากปี 2566 หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.53 ซึ่งเป็นผลโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าชดเชยความเสียหายจากคดีความ (รายละเอียดเป็นไปตาม 3.2.5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น) และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ ดอกเบี้ยเช่าซื้อตัดจำหน่าย และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น โดยในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227.24 ล้านบาท 295.87 ล้านบาท 65.18 ล้านบาท และ 83.58 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 83.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 โดยมีเหตุผลหลักมาจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 295.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.20 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีเหตุผลหลักมาจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.71 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีเหตุผลหลักมาจากบริษัทมีการออกและเสนอตราสารหนี้เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามก็ดี สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 129.33 ล้านบาท ลดลง 79.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 38.01 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บางส่วนจัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงิน

- **กำไรสุทธิ**

ในปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 411.20 ล้านบาท 137.95 ล้านบาท 95.41 ล้านบาท และ 21.59 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 8.67 ร้อยละ 5.08 ร้อยละ 10.20 และร้อยละ 3.31 ตามลำดับ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีกำไรสำหรับปีจำนวน 21.59 ล้านบาท ลดลง 73.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 77.37 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลง โดยเฉพาะโครงการ Landmark At MRTA Station ที่มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปค่อนข้างมากตั้งแต่นั้นปี 2567

สำหรับปี 2568 บริษัทมีกำไรสำหรับปีจำนวน 137.95 ล้านบาท ลดลง 273.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 66.45 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าลดลง โดยเฉพาะโครงการ Landmark At MRTA Station ที่มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปค่อนข้างมากในปี 2567 สำหรับปี 2567 บริษัทมีกำไรสำหรับปีจำนวน 411.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.47 เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเพิ่มขึ้น โดยหลักจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Landmark At MRTA Station โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruke-Pinklao ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 โครงการ Monsane Ratchapruke - Chaeng Watthana ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม ปี 2567 โครงการ Siamese Holm Phahol - Vibhavadi ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 และโครงการ Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567 นอกจากนั้น บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการบริการสูงขึ้น

### 3.4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

- **สินทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 23,085.22 ล้านบาท 24,510.37 ล้านบาท และ 24,637.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่เกี่ยวข้องการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ สินค้าคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 94.95 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

#### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 523.01 ล้านบาท 473.64 ล้านบาท และ 450.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 370.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.23 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และมีลูกหนี้การค้าจำนวน 79.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.77 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน จำนวน 0.69 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้มีการตัดจำหน่ายลูกหนี้หนึ่งรายหนึ่งเป็นหนี้สูญจำนวน 58.13 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการทำบันทึกข้อตกลงเรียกร้องและข้อตกลงการชำระหนี้กับลูกหนี้หนึ่งดังกล่าว เพื่อยุติหนี้สินระหว่างกัน โดยตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้รับชำระหนี้เป็นเงินสดจำนวน 2 ห่อง ซึ่งมีมูลค่าจำนวน 16.64 ล้านบาท ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงหักกบลดลูกหนี้หนึ่งคงค้างจำนวน 58.13 ล้านบาท ด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้าน



เครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และรับรู้มูลค่าห้องชุดที่ได้รับมาจำนวน 16.64 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 226.87 ล้านบาท 135.52 ล้านบาท และ 95.34 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 95.34 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 40.18 จาก ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งลดลงตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง โดยรายการหลักเกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อการสั่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงเงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 135.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 91.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 40.27 จาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งลดลงตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง โดยรายการหลักเกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อการสั่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงเงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 226.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 256.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 53.02 จาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเพิ่มลดตามการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง โดยรายการหลักเกิดจากการจ่ายเงินมัดจำเพื่อการสั่งผลิตเฟอร์นิเจอร์ รวมถึงเงินเบิกล่วงหน้าผู้รับเหมา เป็นต้น

#### ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจ่ายให้กับพนักงานขายของบริษัท และบริษัทตัวแทนขายรายอื่น (Agent) ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนขายห้องชุดให้แก่โครงการของบริษัท ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 170.68 ล้านบาท 59.87 ล้านบาท และ 51.11 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า จำนวน 51.11 ล้านบาท ลดลง 8.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 14.64 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยบริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 จากโครงการ Landmark At MRTA Station เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า จำนวน 59.87 ล้านบาท ลดลง 110.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 64.92 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยบริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าในปี 2568 จากโครงการ Landmark At MRTA Station เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า จำนวน 170.68 ล้านบาท ลดลง 121.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 41.59 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยบริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าในปี 2567 จากโครงการ Landmark At MRTA Station เป็นหลัก

#### สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)

สินค้ำคงเหลือหรือต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนของโครงการระหว่างพัฒนา และต้นทุนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายหรือรอโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

สินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	4,631.86	34.69	4,403.52	30.93	4,358.56	30.49
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,703.09	42.72	6,627.48	46.56	6,708.51	46.93
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,490.85	11.17	2,054.04	14.43	2,183.49	15.27
<b>รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา</b>	<b>11,825.80</b>	<b>88.58</b>	<b>13,085.04</b>	<b>91.92</b>	<b>13,250.56</b>	<b>92.69</b>
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,383.69	10.36	1,070.42	7.52	971.01	6.79
บ้านพร้อมที่ดิน	108.50	0.81	47.69	0.34	42.48	0.30
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(0.49)	(0.00)	-	-	-	-
<b>รวมสินค้ำสำเร็จรูป</b>	<b>1,491.71</b>	<b>11.17</b>	<b>1,118.12</b>	<b>7.85</b>	<b>1,013.49</b>	<b>7.09</b>
อาหารและเครื่องดื่ม	3.54	0.03	3.66	0.03	3.34	0.02
วัสดุสิ้นเปลือง	23.53	0.18	24.30	0.17	24.04	0.17
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	6.14	0.05	3.79	0.03	3.49	0.02
<b>รวมสินค้ำคงเหลือ</b>	<b>13,350.71</b>	<b>100.00</b>	<b>14,234.91</b>	<b>100.00</b>	<b>14,294.92</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 13,350.71 ล้านบาท 14,234.91 ล้านบาท และ 14,294.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.83 ร้อยละ 58.08 และร้อยละ 58.02 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 14,294.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.42 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาของโครงการ Landmark At Grand Station และโครงการ Landmark At Kaset TSH Station เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 14,234.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 884.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.62 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาของโครงการ Landmark At Grand Station และโครงการ Landmark At Kaset TSH Station เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือจำนวน 13,350.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 641.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.05 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น โดยมูลค่าส่วนใหญ่เกิดจากโครงการระหว่างพัฒนาของโครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 และสินค้ำสำเร็จรูปจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จพร้อมขายมีมากขึ้น

#### ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทไม่มีรายการที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เนื่องจาก บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเก็บเพื่อรอการพัฒนาเนื่องจากจะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินสูงจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน โดย บริษัทเน้นการซื้อและพัฒนาโครงการควบคู่กัน ซึ่งจะถูกบันทึกในรายการสินค้ำคงเหลือทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่มีรายการที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เนื่องจาก บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเก็บเพื่อรอการพัฒนาเนื่องจากจะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินสูงจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน โดย บริษัทเน้นการซื้อและพัฒนาโครงการควบคู่กัน ซึ่งจะถูกบันทึกในรายการสินค้ำคงเหลือทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มีรายการที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เนื่องจาก บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเก็บเพื่อรอการพัฒนาเนื่องจากจะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินสูงจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดิน โดย บริษัทเน้นการซื้อและพัฒนาโครงการควบคู่กัน ซึ่งจะถูกบันทึกในรายการสินค้ำคงเหลือทางบัญชี

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,762.42 ล้านบาท 2,633.46 ล้านบาท และ 2,868.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.63 ร้อยละ 10.74 และร้อยละ 11.64 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย และห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,868.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 234.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.91 จาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ของบริษัทให้มีรายได้จากการบริการสม่ำเสมอ (Recurring Income) มากขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องชุดปล่อยเช่าระยะยาว ซึ่งเกิดจากการโอนสินค้ำคงเหลือเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 เป็นการเพิ่มขึ้นโดยหลักจากโครงการ Landmark At MRTA Station

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,633.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 871.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.42 จาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ของบริษัทให้มีรายได้จากการบริการสม่ำเสมอ (Recurring Income) มากขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องชุดปล่อยเช่าระยะยาว ซึ่งเกิดจากการโอนสินค้าย่อยเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยในปี 2568 เป็นการเพิ่มขึ้นโดยหลักจากโครงการ Landmark At MRTA Station

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,762.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.86 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากการปรับกลยุทธ์ของบริษัทให้มีรายได้จากการบริการสม่ำเสมอ (Recurring Income) มากขึ้น จากการเพิ่มจำนวนห้องชุดปล่อยเช่าระยะยาว ซึ่งเกิดจากการโอนสินค้าย่อยเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยในปี 2567 เป็นการเพิ่มขึ้นโดยหลักจากโครงการไชนีส เอ็กซ์คลูซีฟ สุขุมวิท 42

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว ห้องตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 6,275.60 ล้านบาท 6,260.71 ล้านบาท และ 6,230.40 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 27.18 ร้อยละ 25.54 และร้อยละ 25.29 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,230.40 ล้านบาท ลดลง 30.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.48 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยหลักจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และเครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,260.71 ล้านบาท ลดลง 14.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.24 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยหลักจากการรับรู้ค่าเสื่อมราคาของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และเครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,275.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,038.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.84 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยหลักจากอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารบริษัทและบริษัทย่อย

### การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) โดยในปี 2562 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจหากภาวะตลาดและอุตสาหกรรมเปลี่ยนแปลงไป

บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีโครงการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ ดังนี้

การเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้าคงเหลือ	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือ เซอร์วิสเรสซิเดนซ์	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>และ</b> บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้าคงเหลือ	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับบุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและต้นทุนโครงการ รอการพัฒนา	สินค้าคงเหลือ	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขาย	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนให้กับบุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ: นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

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

- **หนี้สิน**

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 16,768.03 ล้านบาท 18,116.76 ล้านบาท และ 18,229.33 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 72.64 ร้อยละ 73.91 และร้อยละ 73.99 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น โดยหนี้สินรายการที่สำคัญมีรายละเอียด ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 2,812.12 ล้านบาท 2,803.34 ล้านบาท และ 2,773.57 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 1,665.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.05 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งประกอบไปด้วยรายการเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ขณะที่เจ้าหนี้การค้า มีจำนวน 1,108.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.95 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่าง ๆ ซึ่งเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว โดย ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 โดยบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 972.68 ล้านบาท 514.96 ล้านบาท และ 540.87 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 540.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.03 จากสิ้นปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทมีรายรับจากเงินรับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยหลักมาจากโครงการ Landmark At MRTA Station รวมถึง โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาของบริษัท เช่น โครงการ Landmark At Grand Station และโครงการ Landmark At Kaset TSH Station เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 514.96 ล้านบาท ลดลง 457.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 47.06 จากสิ้นปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทมีรายรับจากเงินรับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหลักมาจากโครงการ Landmark At MRTA Station รวมถึง โครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาของบริษัท เช่น โครงการ Landmark At Grand Station เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 972.68 ล้านบาท ลดลง 545.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 35.95 จากสิ้นปี 2566 ทั้งนี้ บริษัทมีรายรับจากเงินรับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยหลักมาจากโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เช่น Landmark At MRTA Station โครงการที่สร้างแล้วเสร็จ เช่น โครงการ Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 และโครงการแนวราบ เช่น โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruk-Pinklao โครงการ Monsane Ratchapruk - Chaeng Watthana และโครงการ Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้น 6,426.18 ล้านบาท 6,547.07 ล้านบาท และ 7,261.98 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	93.71	1.46	48.95	0.75	43.13	0.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,541.44	23.99	1,807.84	27.61	3,292.01	45.33
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,791.03	74.55	4,690.28	71.64	3,926.84	54.07
<b>รวม</b>	<b>6,426.18</b>	<b>100.00</b>	<b>6,547.07</b>	<b>100.00</b>	<b>7,261.98</b>	<b>100.00</b>

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 7,261.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 714.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.92 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยหลักเนื่องจากการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการตามแผนการก่อสร้าง สำหรับโครงการ Landmark At grand station และ โครงการ Landmark At TSH Station

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,547.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 120.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.88 จาก ณ สิ้นปี 2567 โดยหลักเนื่องจากการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการตามแผนการก่อสร้าง สำหรับโครงการ Landmark At grand station และ โครงการ Landmark At TSH Station

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,426.18 ล้านบาท ลดลง 972.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 13.15 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินไปบางส่วน

## หุ้นกู้

หุ้นกู้	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	98.56	1.46	99.25	1.64
หุ้นกู้ระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,453.24	24.36	3,301.54	49.08	2,006.59	33.23
หุ้นกู้ระยะยาว	4,511.31	75.64	3,327.36	49.46	3,932.44	65.13
<b>รวม</b>	<b>5,964.55</b>	<b>100.00</b>	<b>6,727.45</b>	<b>100.00</b>	<b>6,038.28</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ จำนวน 5,964.55 ล้านบาท 6,727.45 ล้านบาท และ 6,038.28 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 6,038.28 ล้านบาท ลดลง 689.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 10.24 จาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างไตรมาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 6,727.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 762.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.79 จาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติมระหว่างปี เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผน เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน เพื่อชำระหนี้จากสถาบันการเงิน เพื่อชำระหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และเพื่อให้กู้ยืมภายในกลุ่ม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้จำนวน 5,964.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,445.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.97 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกและเสนอขายตราสารหนี้เพิ่มเติมในช่วงปี 2567 เพื่อนำเงินกู้ยืมมาเพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนและชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน รวมถึงเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน



### เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	138.33	56.28	149.93	54.02	149.93	54.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107.47	43.72	127.62	45.98	127.62	45.98
<b>รวม</b>	<b>245.80</b>	<b>100.00</b>	<b>277.55</b>	<b>100.00</b>	<b>277.55</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 245.80 ล้านบาท 277.55 ล้านบาท และ 277.55 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น 149.93 ล้านบาท จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วม โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น จำนวน 149.93 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 13.19 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 1.68 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 86.74 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 1.10 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 3 จำนวน 25.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 7.00 ต่อปี และเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 4 จำนวน 25.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 7.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 50.00 ล้านบาท ค่าประกันโดยต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วมซึ่งมีกำหนดรับชำระคืนในระหว่างปี 2571 และ ปี 2573 เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น จำนวน 107.47 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 86.02 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 6.00 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 21.44 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 6.00 ต่อปี ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วม มีจำนวน 20.15 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ 5.00 ต่อปี จากบริษัทไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น 149.93 ล้านบาท จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วม โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น จำนวน 149.93 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 13.19 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 1.68 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 86.74 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 1.10 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 3 จำนวน 25.00 ล้านบาท มี

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 7.00 ต่อปี และเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 4 จำนวน 25.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 7.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 50.00 ล้านบาท ค่าประกันโดยต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วมซึ่งมีกำหนดชำระคืนในระหว่างปี 2570 และ ปี 2571 เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น จำนวน 107.47 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 86.02 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 6.00 ต่อปี เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 21.44 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 6.00 ต่อปี ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทร่วมค้าและบริษัทร่วม มีจำนวน 20.15 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ร้อยละ 5.00 ต่อปี จากบริษัทไชยมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

#### เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 374.97 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.10 - 12.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท รวมจำนวน 708.23 ล้านบาท โดยประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่นรวมจำนวน 663.10 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 ตุลาคม 2570 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 45.13 ล้านบาทที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 29 สิงหาคม 2574 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในปีที่ 1 ร้อยละ 8.25 ต่อปี และในปีที่ 2 จนถึงสิ้นสุดสัญญาคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำประเภทเงินกู้ที่มีระยะเวลา MLR +1.50% ต่อปี โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารออมสิน โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8.65 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 248.23 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 549.56 ล้านบาท) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.10 - 10.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.68 - 12.00 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท รวมจำนวน 712.34 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : ไม่มี) โดยบริษัทมีการแก้ไขตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและในระหว่างวันที่ 23 ตุลาคม 2568 ถึง 29 ธันวาคม 2568 กับบุคคลหนึ่งจำนวน 665.10 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 1 ตุลาคม 2570 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลอื่นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น อีกทั้ง บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 47.24 ล้านบาทที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 29 สิงหาคม 2574 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในปีที่ 1 ร้อยละ 8.25 ต่อปี และในปีที่ 2 จนถึงสิ้นสุดสัญญา คิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำประเภทเงินกู้ที่มีระยะเวลา MLR +1.50% ต่อปี โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารออมสิน โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8.47 ล้านบาท

#### ● ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,595.92 ล้านบาท 5,559.16 ล้านบาท และ 5,569.33 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 24.24 ร้อยละ 22.68 และร้อยละ 22.61 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,569.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.18 จาก ณ สิ้นปี โดยหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,559.16 ล้านบาท ลดลง 36.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.66 จาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีการอนุมัติและจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568 โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 95.91 ล้านบาท จึงส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,595.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 332.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.31 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

### 3.4.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในระหว่างปี 2567-2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 สามารถสรุปได้ดังนี้

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568	งวด 3 เดือน ปี 2569
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	598.38	2.81	42.07
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(470.27)	(141.10)	9.55
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(334.45)	14.74	(145.88)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(206.34)</b>	<b>(123.56)</b>	<b>(94.26)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นปี	511.97	305.64	182.08
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายปี/งวด</b>	<b>305.63</b>	<b>182.08</b>	<b>87.83</b>

ในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 42.07 ล้านบาท โดยหลักจากการได้รับชำระเงินจากลูกค้าการค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น รวมถึงการบวกกลับของรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ค่าเสื่อมราคา บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 9.55 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการ Landmark At MRTA Station บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 145.88 ล้านบาท โดยหลักจากการจ่ายคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้ในงวด 3 เดือนปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 94.26 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายงวด จำนวน 87.83 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2.81 ล้านบาท โดยหลักจากบวกกลับของรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ค่าเสื่อมราคา อย่างไรก็ตาม กระแสเงินสดดังกล่าวโดยส่วนใหญ่ถูกใช้ไปกับการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ และการลดลงของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายจากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ภายในปี บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 141.10 ล้านบาท โดยหลักมาจากการที่บริษัทเข้าไปลงทุนซื้อสิทธิการเช่าและอาคารในโครงการห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่ง รวมถึงบริษัทมีการลงทุนตกแต่งโรงแรม Cassia Rama 9 Bangkok และโรงแรม Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 14.74 ล้านบาท โดยหลักจากเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ส่งผลให้ในปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 123.56 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายงวด จำนวน 182.08 ล้านบาท

ในปี 2567 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 598.38 ล้านบาท จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นๆ ของบริษัท บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 470.27 ล้านบาท โดยหลักมาจากการที่บริษัทมีการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึงเงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 334.45 ล้านบาท โดยจากการจ่ายคืน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว ส่งผลให้สำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 206.34 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ ปลายงวด จำนวน 305.63 ล้านบาท

### 3.4.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.16 เท่า 1.75 เท่า และ 1.69 ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.13 เท่า 0.08 เท่า และ 0.07 เท่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.69 เท่า ลดลงจาก 1.75 เท่า ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทลดลงโดยหลักจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.75 เท่า ลดลงจาก 2.16 เท่า ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนหลักเป็นการเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ได้แก่ หุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทมีการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยหลักจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.91 เท่า ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง โดยมีรายการส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ ที่ลดลง ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือเป็นหลัก

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

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 14.98 เท่า 22.76 เท่า และ 25.45 เท่าตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 25.45 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งเท่ากับ 22.76 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นโดยหลักจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 ในขณะที่บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

(โดยปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) ผ่านการใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด) จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 22.76 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งเท่ากับ 14.98 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องที่เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ในขณะที่บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 14.98 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเท่ากับ 23.84 เท่า โดยแม้ว่าบริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อนแต่จากการเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการ Landmark At MRTA Station ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ของปี 2566 ส่งผลให้ในปี 2567 บริษัทมีรายได้ที่แปลงผลมาเป็นกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นมากกว่าจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2566

#### อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ซึ่งเป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด ได้เท่ากับ 1.03 เท่า 0.63 เท่า และ 0.63 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.63 เท่า โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนามากกว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.63 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 โดยหลักเนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทจะมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 1.03 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น แม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนทางการเงิน และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจากปี 2566

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio)

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.23 เท่า 0.11 เท่า และ 0.10 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.10 เท่า ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ลดลง (โดยปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) ผ่านการใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด) โดยลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลงเป็นหลัก ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นโดยหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.11 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ลดลง โดยลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าที่ลดลงเป็นหลัก ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้น โดยหลักจากหุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.23 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ภายหลังปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด เพิ่มขึ้น ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง ตามการลดลงของหนี้สถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่กำหนดชำระภายใน 1 ปีที่ลดลง ทั้งนี้ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันที่ต่ำกว่า 1 เท่า แสดงถึงบริษัทมีความตึงตัวในการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 12.02 8.08 เท่า และ 7.00 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 7.00 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี (โดยปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) ผ่านการใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด) ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2568



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 8.08 ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีลดลง และมีการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 โดยถึงแม้ว่าบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นในปี 2567 แต่บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีมากขึ้น จึงทำให้อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.65 เท่า 2.83 เท่า และ 2.84 เท่า ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.84 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่นที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ซึ่งเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.65 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มสูงขึ้น ถึงแม้ว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเพิ่มขึ้นด้วย แต่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม จึงทำให้โดยภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566