

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2567 จำนวน 2,516.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 279.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2566 ที่มีรายได้รวม 2,236.87 ล้านบาท รายได้รวมที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการจำนวน 193.27 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการจำนวน 82.07 ล้านบาท เนื่องมาจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค เจริญกรุง และโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์ อย่างไรก็ตามบริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากโครงการมอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯ และโครงการเมทริสพัฒนากาเร-เอกมัย รวมถึงช่วงปีบริษัทยังมีการขายที่ดินรอพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน รายได้จากการโรงแรมปรับตัวสูงขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2566 จำนวน 2,236.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 745.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท รายได้รวมที่ลดลง เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากสินค้าคงเหลือจากโครงการเดิมทยอยโอนจนปิดโครงการ ขณะที่บริษัทเพิ่งเริ่มเปิดโครงการใหม่หลังจากสถานการณ์ภาวะโควิด-19 กลับมาเป็นปกติ อย่างไรก็ตามผลจากการผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการโรงแรมและรายได้จากค่าเช่าสูงขึ้น โดยบริษัทมีรายได้จากโรงแรมในปี 2566 จำนวน 266.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท จากปี 2565 ที่ 177.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.73 ในขณะที่รายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานปรับตัวสูงขึ้นโดย ในปี 2566 รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจอาคารสำนักงานจำนวน 174.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.78 ล้านบาท จากปี 2565 ที่ 132.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.48 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 11 โครงการ และโครงการในอนาคต 3 โครงการ รวมทั้งหมด 20 โครงการ มูลค่าโครงการ 45,731 ล้านบาท ดังนี้

สรุปข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,345
โครงการคอนโดมิเนียม	มาร์เวสต์ หัวหิน ⁵	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	986

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 23	2,394
โครงการคอนโดมิเนียม	เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/1}	ถนนพัฒนาการ	1,204
โครงการคอนโดมิเนียม	มิวนิค หลังสวน ^{/4}	ซอยตันสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,935
โครงการแนวราบ	มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/1}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	520
รวมมูลค่าโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ			11,384

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการ คอนโดมิเนียม	เมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ^{/6}	ถนนลาดพร้าว	3,057
โครงการ คอนโดมิเนียม	มิวนิค พร้อมพงษ์ ^{/8}	ถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 39	3,553
โครงการ คอนโดมิเนียม	มารู จุฬา ^{/10}	ถนนเจริญเมือง	1,227
โครงการ คอนโดมิเนียม	มิวนิค เจริญกรุง ^{/12}	ถนนเจริญกรุง	4,243
โครงการ คอนโดมิเนียม	มาร์ควิส พญาไท ^{/11} (เปิดตัวเดือนพ.ย.2567)	ถนนพญาไท	5,698
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ - กรุงเทพมหานคร ^{/1}	ถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า	2,203
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า ^{/7}	บรมราชชนนี ซอย 6	1,041
โครงการแนวราบ	เท็น แอนด์ โฮนลี่ ^{/1}	พัฒนาการ 20	1,016
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ รามอินทรา-คูบอน ^{/9}	ถนนคูบอน	2,330
โครงการแนวราบ	เมย์ฟิลด์ เลน รัชดา-ลาดพร้าว ^{/7}	ลาดพร้าว 26	432
โครงการแนวราบ	มิลฟอร์ด เอกมัย-ลาดพร้าว ^{/9}	รามคำแหง 53	1,604
รวมมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง			26,404

โครงการในอนาคต

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
โครงการแนวราบ	มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร 2 ^{/13}	ถนนศรีนครินทร์ – ร่มเกล้า	2,116
โครงการแนวราบ	มอลตัน รีเสิร์ฟ ปิ่นเกล้า-กาญจนา ^{/14}	ถนนกาญจนาภิเษก	1,331
โครงการคอนโดมิเนียม	มาวิสต้า พร้อมพงษ์ ^{/15}	ถนนสุขุมวิท 39	4,496
รวมมูลค่าโครงการในอนาคต			7,943

หมายเหตุ :

- ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด
- ^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด
- ^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เอสพีวี วัน จำกัด
- ^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด
- ^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี3 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/9} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ^{/10} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี4 จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/11} พัฒนาโดย บริษัท อินเทลลิเจนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ^{/12} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี5 จำกัด
- ^{/13} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม เอ็ม เรสซิเดนเชส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/14} พัฒนาโดย บริษัท เอ็ม ที เรสซิเดนเชส วัน จำกัด (กิจการร่วมค้า)
- ^{/15} พัฒนาโดย บริษัท 39 เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2567, ปี 2566 และปี 2565 มีดังนี้

รายได้ (งบการเงินรวม)	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์ 22	-	-	6.76	0.30	-	-
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	-	-	13.12	0.59	125.97	4.22
เอ็ม จตุจักร	88.16	3.50	163.13	7.29	67.32	2.26
มาเอสโตร 01	87.62	3.48	78.63	3.52	107.85	3.62
มาเอสโตร 03	-	-	-	-	88.85	2.98
มาเอสโตร 19	-	-	80.95	3.62	203.79	6.83
มาร์เวสต์ หัวหิน	89.05	3.54	89.95	4.02	62.96	2.11
เมทริส พระรามเก้า – งามวงศ์มา	17.03	0.68	143.67	6.42	208.10	6.98
เมทริส ลาดพร้าว	65.55	2.61	93.12	4.16	131.64	4.41
มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อาเรีย	-	-	61.60	2.75	118.90	3.99
มารู ลาดพร้าว 15	-	-	122.45	5.48	532.05	17.84
มารู เอกมัย 2	52.81	2.10	315.72	14.11	545.19	18.28
เมทริส พัฒนาการ – เอกมัย	293.10	11.65	173.67	7.77	179.09	6.02
มอลตัน เกทส์ – กรุงเทพมหานคร	765.20	30.41	297.28	13.29	-	-
เมย์ฟีลด์ งามอินทรา - คูบอน	30.45	1.21	-	-	-	-
รายได้จากการขายที่ดินพัฒนาโครงการ*	180.00	7.15	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขาย	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54
รายได้จากกิจการโรงแรม	290.86	11.56	266.92	11.93	177.08	5.94
รายได้ค่าบริการจัดการ	193.24	7.68	82.07	3.67	78.89	2.65

รายได้ (งบการเงินรวม)	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
รายได้ค่าเช่า	208.89	8.30	174.52	7.80	132.74	4.45
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.24	2.27	19.96	0.89	134.48	4.51
รายได้อื่น	97.05	3.86	53.35	2.39	87.07	2.91
รวมรายได้	2,516.25	100.00	2,236.87	100.00	2,981.97	100.00

*รายได้จากการขายที่ดินบริษัทย่อยรวมอยู่ในรายได้จากการขายในงบการเงินรวม

รายได้จากการขาย

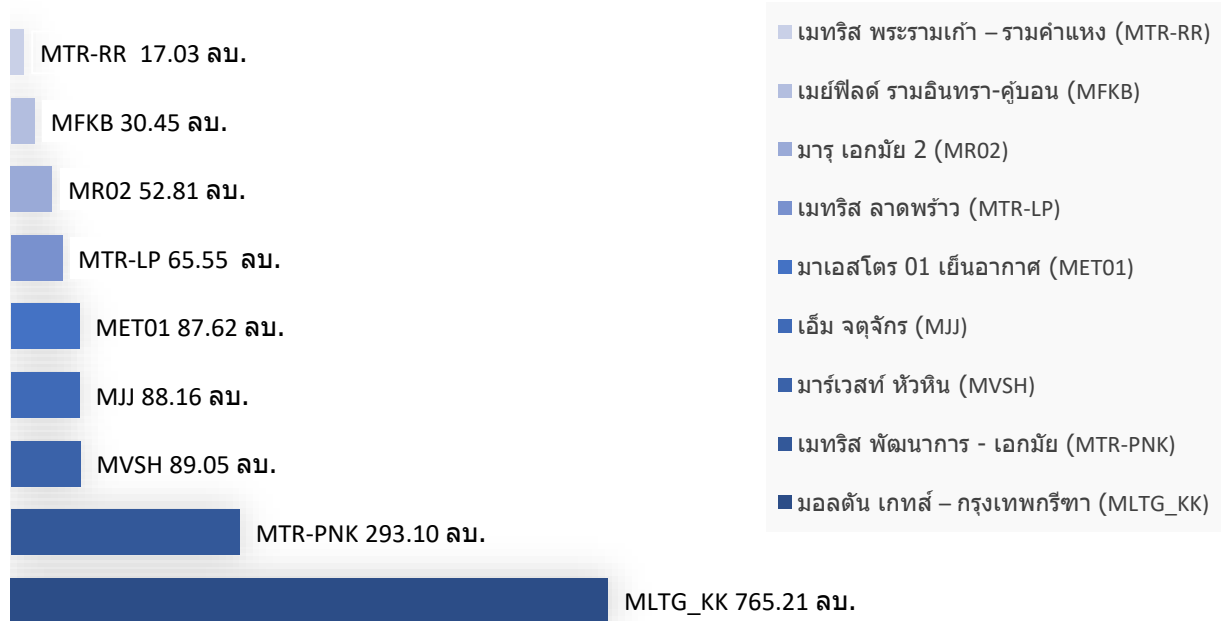
บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2567 จำนวน 1,668.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 เนื่องจากระหว่างปีบริษัทย่อยมีการขายที่ดินรอพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 180.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,488.97 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ที่มีรายได้จากการขาย (รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์) จำนวน 1,640.05 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.65 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯกรีฑา และโครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย ส่วนโครงการอื่นๆจะเห็นได้ว่าเป็นการรับรู้และทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งปัจจุบันขายปิดโครงการแล้วเกือบทุกโครงการ

นอกเหนือจากรายได้จากการขาย ในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 494.79 ล้านบาท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 351.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 ซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2567

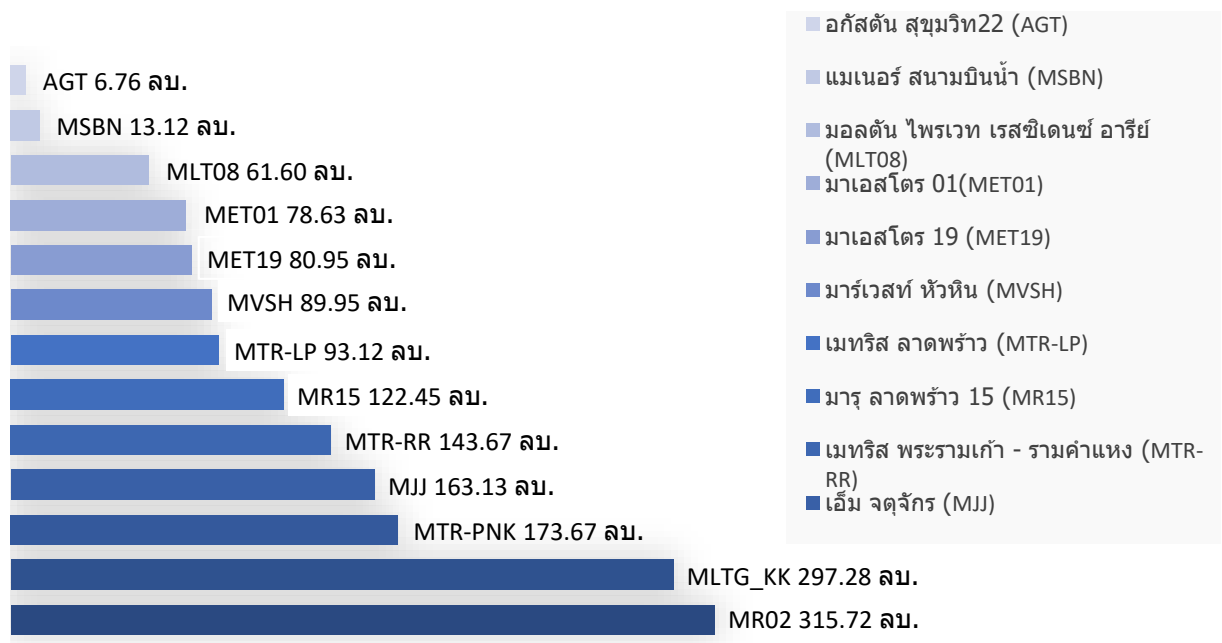
บริษัทมีรายได้จากการขายปี 2566 จำนวน 1,640.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 731.66 ล้านบาท จากระายได้จากการขายปี 2565 จำนวน 2,371.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.85 โดยบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 2,371.71 ล้านบาท รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่มาจากการขายโครงการเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2565 ส่งผลให้รายได้จากการขายลดลง โดยรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ มาร์ซู เอกมัย 2, เมทริส พัฒนาการ – เอกมัย, เอ็ม จตุจักร, เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง, มาร์ซู ลาดพร้าว 15 และ เมทริส ลาดพร้าว รวมจำนวน 1,011.76 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.90 ของรายได้จากการขาย และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมอลตัน เกทส์ – กรุงเทพฯกรีฑา ซึ่งเป็นโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีการก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนและโอนรับรู้เป็นรายได้จากการขายในปี 2566 จำนวน 297.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.10 ของรายได้จากการขาย รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการต่อเนื่องอื่นๆ 6 โครงการ จำนวนเงิน 331.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของรายได้จากการขาย

นอกจากนี้ในปี 2566 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 862.21 ล้านบาท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 438.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดท่างบการเงินรวม

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2567



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2566



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	52,531	32,142
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	20,772	26,085
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	39.54	81.15
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	9,577	2,778

*รวมโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซนทรา มารีท รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สโตนี ไฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 290.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 266.92 ล้านบาท ส่วนใหญ่รายได้เพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักและการจัดงานประชุมสัมมนา ซึ่งสอดคล้องกับการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรมเซ็นทารา ไลฟ์ มาริท รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สโตนี ไฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 266.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 177.08 ล้านบาท โดยการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ทำให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	45	42	39
โรงแรมเซ็นทารา ไลฟ์ มาริท รีสอร์ท จอมเทียน	70	64	38
โรงแรมเมเว่น สโตนี ไฮเทล หัวหิน	68	46	32

รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2567 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 193.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 111.17 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีค่าบริการจัดการจำนวน 82.07 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค เจริญกรุงและโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์

ปี 2566 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 82.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.03 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าบริการจัดการจำนวน 78.89 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

รายได้ค่าเช่า

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 208.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.69 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้จำนวน 174.52 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ยและจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่า (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 174.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 41.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.48 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จำนวน 132.74 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 - รามคำแหง

รายได้อื่น

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 97.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.91 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีรายได้อื่นรวม 53.35 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้อื่นเกิดจากการยกเลิกการจองและทำสัญญาของลูกค้าในโครงการในอดีต

ปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 53.35 ล้านบาท ลดลง 33.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.73 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้อื่นรวม 87.07 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญานัดชำระในโครงการต่างๆ ของบริษัทลดลง เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายลดลง

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,260.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี บริษัททยอยได้ขายที่ดินรอการพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ต้นทุนพัฒนาโครงการขายเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ส่วนต้นทุนขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมต้นทุนจากการขายที่ดิน)ลดลงเป็นไปตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปี 2566

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากขาย คิดเป็นร้อยละ 75.55 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 67.53 เนื่องจากรายได้จากการขายลดลงในอัตราที่สูงกว่าต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้เพิ่มขึ้น

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 1,107.45 ล้านบาท ลดลง 607.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.42 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนขายจำนวน 1,714.86 ล้านบาท โดยต้นทุนขายลดลงตามรายได้ที่ลดลง โดยเมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.53 ลดลงจากปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 72.30

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย คิดเป็นร้อยละ 67.53 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 72.30 ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 184.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 180.61 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 63.32 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 67.66 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 180.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.43 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนกิจการโรงแรมจำนวน 136.38 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม คิดเป็นร้อยละ 67.67 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ร้อยละ 77.02 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนการบริหารจัดการ

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 117.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 48.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.56 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนบริหารจัดการเท่ากับ 69.55 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการส่งผลให้ต้นทุนบริหารจัดการดังกล่าวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2567 สัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 61.03 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการร้อยละ 84.74 โดยสาเหตุที่สัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่เช่นค่าจ้างพนักงาน เมื่อสามารถเก็บรายได้ค่าได้บริหารจัดการเพิ่มขึ้นมากอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้สัดส่วนต้นทุนลดลงอย่างมีสาระสำคัญ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการบริหารจัดการจำนวน 69.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.33 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนการบริหารจัดการเท่ากับ 67.31 ล้านบาท สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการส่งผลให้ต้นทุนการบริหารจัดการดังกล่าวเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ ปี 2566 สัดส่วนต้นทุนการบริหารจัดการต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 84.74 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนต้นทุนการบริหารจัดการร้อยละ 85.32 เนื่องมาจากบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนค่าเช่า

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนการเช่า จากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 50.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 47.69 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่า ที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงานเมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการปี 2567 และ ปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 24.36 และร้อยละ 27.32 ตามลำดับ โดยสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าต่อรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง ทั้งนี้การลดลงของสัดส่วนดังกล่าวสะท้อนถึง ประสิทธิภาพที่ดีขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุน แม้ว่าต้นทุนการเช่าจะเพิ่มขึ้น ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นแต่การเติบโตของรายได้ค่าเช่าที่สูงขึ้นจากราคาที่สูงขึ้นและอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้นส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนลดลงเมื่อเทียบกับรายได้

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการ จากกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 47.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.29 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 40.66 ล้านบาท สอดคล้องไปกับรายได้ค่าเช่า ที่เพิ่มมากขึ้น เป็นผลมาจากอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นของจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ทาวเวอร์ พระราม 9 – รามคำแหง

เมื่อพิจารณาสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าค่าเช่าและบริการปี 2566 และ ปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 27.32 และร้อยละ 30.63 ตามลำดับ โดยสัดส่วนร้อยละต้นทุนการเช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการลดลง เนื่องจากต้นทุนบางส่วนเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าจ้างพนักงาน ค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนลดลง

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, รายได้จากกิจการโรงแรม, รายได้ค่าบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) รวม 748.13 ล้านบาท ลดลง 10.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกำไรขั้นต้น 758.26 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.67 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 35.05 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงสาเหตุหลักมาจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์, รายได้จากกิจการโรงแรม, รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) รวม 758.26 ล้านบาท ลดลง 42.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.36 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรขั้นต้น 801.20 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นปี 2566 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 35.05 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 29.02 อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นผลมาจากต้นทุนที่ลดลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจากโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 รวมถึงราคาขายของโครงการพร้อมอยู่มีการปรับตัวสูงขึ้น

กำไรและอัตรากำไรปี 2567, ปี 2566 และปี 2565

กำไรและอัตรากำไร	ปี 25667		ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้น*	748.13	31.59	758.26	35.05	801.21	29.02
กำไรจากการดำเนินงาน	68.13	2.71	15.13	0.68	112.43	3.77
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(299.96)	(11.92)	(330.12)	(14.76)	(370.40)	(12.42)

* เฉพาะรายได้หลัก (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ปี 2567		ปี 2566		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วนต่อรายได้	ล้านบาท	สัดส่วนต่อรายได้	ล้านบาท	สัดส่วนต่อรายได้
ต้นทุนขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,260.84	75.55	1,107.45	67.52	1,714.86	72.30
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	184.17	63.32	180.61	67.67	136.38	77.02
ต้นทุนบริหารจัดการ	117.93	61.03	69.55	84.74	67.31	85.32
ต้นทุนการเช่า	50.89	24.36	47.69	27.32	40.66	30.63
ค่าใช้จ่ายในการขาย	259.55	10.99	316.16	14.61	365.24	13.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	550.45	23.30	580.34	26.82	630.19	21.13
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	28.41	1.20	26.75	1.24	62.43	2.09

ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน และค่าใช้จ่ายประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ รวมจำนวน 838.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 84.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.19 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 923.25 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย

หน่วย: ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ค่าใช้จ่ายในการขาย	259.55	316.16	365.24
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(56.61)	(49.08)	(176.36)
ร้อยละ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(17.91)	(13.44)	(32.56)
ค่าใช้จ่ายในการขาย/รายได้รวม* (ร้อยละ)	10.99	14.61	13.23

*รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2567 จำนวน 259.55 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 316.16 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 56.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.91 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมรายได้จากการขายที่ดิน)

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2566 เท่ากับ 316.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.44 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 365.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าใช้จายส่วนกลาง ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม* สำหรับปี 2567 สำหรับปี 2566 และปี 2565 สัดส่วนเท่ากับร้อยละ 10.99 ร้อยละ 14.61 และร้อยละ 13.23 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

หน่วย: ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	550.45	580.34	630.19
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	28.41	26.75	62.43
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	578.86	607.09	692.62
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(28.23)	(85.53)	(55.84)
ร้อยละ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4.65)	(12.35)	(7.46)

ค่าใช้จ่าย	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ/รายได้รวม* (ร้อยละ)	24.51	28.06	25.09

*รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น และกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความรวมจำนวน 578.86 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 607.09 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความลดลงจำนวน 28.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 สาเหตุหลักมาจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารไปเป็นต้นทุนบริหารจัดการ ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ปี 2567 จำนวน 28.41 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 26.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.21 สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีการตั้งสำรองประมาณการหนี้สินสำหรับคดีความเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการแพ้คดีความที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566

ในปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความรวมจำนวน 607.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความรวมจำนวน 692.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 85.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.35 เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย

ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ปี 2566 จำนวน 26.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 62.43 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความลดลงจำนวน 35.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.15 สาเหตุหลักของการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดจากในปี 2565 บริษัทได้ดำเนินการกลับรายการทางบัญชีในส่วนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับบัญชีผู้รับเหมา เนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บชำระค่าคดีความจากจำเลยได้ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านคดีความในปี 2565 สูงกว่าปกติ

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความต่อรายได้รวม* สำหรับปี 2567 ปี 2566 และปี 2565 สัดส่วนเท่ากับร้อยละ 24.51 ร้อยละ 28.06 และ ร้อยละ 25.09 ตามลำดับ

สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความต่อรายได้รวม* สำหรับปี 2567 มีสัดส่วนร้อยละ 35.50 ลดลงร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 42.67 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้นควบคู่ไปกับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงมีการปันส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารไปเป็นต้นทุนบริหารจัดการ ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2567 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 4.12 ล้านบาท ลดลง 102.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 106.81 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ที่ลดลงในการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ปี 2566 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 106.81 ล้านบาท ลดลง 40.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 147.53 ล้านบาท เนื่องจากมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 400.81 ล้านบาท ลดลง 26.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.14 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 427.00 ล้านบาท เนื่องจากการต้นทุนทางการเงินที่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นจากการเบิกเงินกู้ยืมตามความคืบหน้าโครงการ

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่นและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 16.97 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 19.74 สาเหตุจากรายได้หลักเพิ่มขึ้นในปี 2567 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้ลดลง ประกอบกับการลดลงของต้นทุนทางการเงินที่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นรวมถึงการบริหารเงินทุนที่มีประสิทธิภาพ

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 427.00 ล้านบาท ลดลง 77.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.33 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 504.31 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาทำให้สามารถรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการตามมาตรฐานบัญชีได้เพิ่มขึ้น

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่นและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 19.74 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 18.27 สาเหตุจากรายได้รวมลดลงในปี 2566 ทำให้สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 299.96 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 30.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.14 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่ขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้อัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 12.02 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 14.61

ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ จำนวน 330.12 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 40.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.87 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่ขาดทุนสุทธิ 370.40 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงอย่างมากของต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.61 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราขาดทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 12.81

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,677.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.78 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,368.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 901.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.48 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีสินทรัพย์รวม 16,466.62 ล้านบาท

สัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ณ 31 ธันวาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	272.37	1.54	362.29	2.09	1,007.51	6.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	153.99	0.87	123.29	0.71	145.12	0.88
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	142.90	0.81	266.60	1.53	268.63	1.63
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	120.15	0.68	200.99	1.16	213.32	1.30
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	167.88	0.97	66.49	0.40
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4.98	0.03	11.55	0.07	35.98	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.66	0.22	40.83	0.23	45.31	0.28
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,086.41	62.71	11,292.69	65.02	8,459.40	51.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	215.36	1.22	14.05	0.08	19.94	0.12
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	796.42	4.84
เงินลงทุนในการร่วมค้า	560.36	3.17	340.02	1.96	225.52	1.37
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	274.45	1.55	254.84	1.47	398.62	2.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.88	0.11	21.60	0.12	19.30	0.12

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100.00	0.57	87.50	0.50	87.50	0.53
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	251.60	1.42	246.66	1.42	181.17	1.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	114.23	0.65	103.15	0.59	88.75	0.54
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,591.54	37.29	6,075.56	34.98	8,007.22	48.63
รวมสินทรัพย์	17,677.95	100.00	17,368.25	100.00	16,466.62	100.00

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 153.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.87 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 30.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.90 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 123.29 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 123.29 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.71 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 21.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.05 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 145.12 ล้านบาท ลดลงจากเนื่องจากดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน			
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,597	8,666	8,069
ค้างชำระ			
ไม่เกิน 3 เดือน	12,269	10,462	8,049
3 - 6 เดือน	1,424	627	544
6 - 12 เดือน	370	319	-
มากกว่า 12 เดือน	603	1,860	2,658
รวม	29,263	21,934	19,320
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(455)	(455)	(910)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	28,808	21,479	18,410
ลูกหนี้อื่น			
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,962	23,778	20,332
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,807	16,426	16,755
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	64,409	61,603	89,627
รวมลูกหนี้อื่น	125,178	101,807	126,714
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	153,986	123,286	145,124

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,352.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 233.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.31 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 10,119.09 ล้านบาท ที่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.56 ของสินทรัพย์รวม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากความคืบหน้างานก่อสร้างและงานพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามแผนงานก่อสร้างที่กำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,119.09 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.26 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 3,442.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.55 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 6,677.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.55 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวและเริ่มพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่จะเปิดในปี 2566

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,076.07 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.40 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 91.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,984.97 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,984.97 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.19 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,141.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.67 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4,126.74 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการในอนาคต (พหลโยธิน-อารีย์) และโครงการมาร์เช่ กรุงเทพมหานคร จำนวน 877.74 ล้านบาท และจำนวน 218.34 ล้านบาท ตามลำดับ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 1,980.59 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.20 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 42.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 จากปี 2566 ที่มีจำนวน 2,022.77 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ (สุทธิ) ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการขายสินทรัพย์ออกไปบางส่วน ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานสินทรัพย์จากที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,022.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.65 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 40.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.96 จากปี 2565 ที่มีจำนวน 2,063.24 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ สุทธิลดลงเนื่องจากการมีการขายสินทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคา

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,308.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 582.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.57 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทจำนวน 819.39 ล้านบาท และในปี 2567 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิจำนวน 148.99 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 138.62 ล้านบาท รวมถึงมีการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้พัฒนาโครงการของบริษัทสุทธิจำนวน 198.86 ล้านบาท รวมถึงมีการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 87.00 ล้านบาท ตามเวลาที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 12,726.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,219.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.60 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีหนี้สินรวม 11,506.70 ล้านบาท หนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทสุทธิจำนวน 1,346.96 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทได้รับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 89.21 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 50.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2566 บริษัทได้มีการชำระคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 290.39 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัดส่วนหนี้สินแต่ละประเภทของบริษัทต่อหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	8.50	0.06	1.15	0.01	-	-
ตั๋วแลกเงินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	41.15	0.31	43.03	0.34	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85.00	0.64	172.00	1.35	150.00	1.30
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39.58	0.30	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	353.79	2.66	370.24	2.91	406.57	3.53
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	129.78	0.98	138.37	1.09	155.58	1.35
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233.21	1.75	371.83	2.92	282.62	2.46
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,126.52	15.98	813.66	6.39	619.02	5.38
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	4.46	0.03	3.81	0.03	8.93	0.08
หุ้นกู้ระยะสั้น	148.99	1.12	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,054.93	22.95	1,818.40	14.29	2,813.16	24.45
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.95	0.03	9.45	0.07	19.15	0.17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120.71	0.91	131.66	1.03	125.44	1.09

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,350.57	47.72	3,873.60	30.44	4,580.47	39.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตั๋วแลกเงินระยะยาว	-	-	-	-	40.49	0.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก	90.00	0.68	90.00	0.71	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,152.08	23.68	4,663.80	36.65	3,511.48	30.52
หุ้นกู้	3,249.36	24.42	3,666.50	28.81	2,962.13	25.74
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	21.94	0.16	20.72	0.16	23.23	0.20
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	68.01	0.51	60.13	0.47	51.09	0.44
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	310.92	2.34	307.48	2.42	299.38	2.60
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	65.63	0.49	44.12	0.35	38.43	0.33
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,957.94	52.28	8,852.75	69.56	6,926.23	60.19
รวมหนี้สิน	13,308.51	100.00	12,726.35	100.00	11,506.70	100.00

เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 124.58 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสุทธิจำนวน 85.00 ล้านบาท ซึ่งในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสุทธิเพิ่มจำนวน 110.00 ล้านบาท และกู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 23.00 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกคงเหลือจำนวน 85.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 87.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 172.00 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 39.58 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 172.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 150.00 ล้านบาท โดยมีการกู้ยืมจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นจำนวน 22.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิจำนวน 148.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน คิดเป็นร้อยละ 100.00 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะสั้นมีหลักประกันต่อผู้ลงทุนสถาบันซึ่งการเสนอขายดังกล่าวเป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในบริษัทตามวัตถุประสงค์ทางการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 131.15 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 41.15 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอก จำนวน 90.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันลดลงจำนวน 1.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 133.03 ล้านบาท แบ่งเป็นตัวแลกเปลี่ยนระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 43.03 ล้านบาท และเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกจำนวน 90.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 92.54 ล้านบาท คิดเป็น 2.28 เท่าของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เทียบกับปี 2565 ที่มีเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวน 40.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัททำสัญญากู้เงินเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอก จำนวน 90.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 5,287.10 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 8.50 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,126.52 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,152.08 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 191.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.50 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 5,478.61 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการ

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 5,478.61 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 1.15 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 813.66 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 4,663.80 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,348.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.64 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,130.50 ล้านบาท สาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากการขอสินเชื่อโครงการกับธนาคารเพิ่มขึ้นตามโครงการที่มีการเปิดตัวและพัฒนาเพิ่มขึ้น

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 6,304.29 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,054.93 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,249.36 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 819.39 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,484.90 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างปี 2567 บริษัทมีการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมสุทธิจำนวน 2,646.60 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์

2567 จำนวน 523.30 ล้านบาท เดือนมิถุนายน 2567 จำนวน 400.00 ล้านบาท และเดือนตุลาคมจำนวน 900.00 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้นำเงินที่เหลือจากการชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ตามวัตถุประสงค์ทางการเงินที่กำหนด

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 5,484.90 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,818.40 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,666.50 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวสุทธิลดลง 290.40 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีหุ้นกู้สุทธิจำนวน 5,775.29 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวบางส่วน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,435	1,779
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	7	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	1,106
<u>การร่วมค้า</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	903	23
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	103	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในการร่วมค้าเป็นจำนวน 385.87 ล้านบาท ในขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
<u>บริษัทย่อย</u>		
สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,779	1,401
สัญญาก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า	16	16
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,106	378
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	-	1,015

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม

การร่วมค้า

สัญญาก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

23

15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นจำนวน 191 ล้านบาท ในขณะที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทไม่มีภาระผูกพันดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,369.44 ล้านบาท ลดลง 272.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.87 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,641.90 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากในปี 2567 บริษัทยังมีผลขาดทุนสุทธิอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการลดลงของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,641.90 ล้านบาท ลดลง 318.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.41 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,959.92 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในปี 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้น	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	19.69	860.41	18.54	860.41	17.35
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	20.03	875.27	18.86	875.27	17.65
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105.00	2.41	105.00	2.26	105.00	2.12
ยังไม่ได้จัดสรร	2,241.24	51.29	2,510.31	54.08	2,839.62	57.25
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	289.46	6.62	291.80	6.28	279.70	5.63
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,371.38	100.04	4,642.79	100.02	4,960.00	100.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย	(1.94)	(0.04)	(0.89)	(0.02)	(0.08)	(0.00)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	100.00	4,641.90	100.00	4,959.92	100.00

สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

กระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดปี 2565 - ปี 2567

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2567	2566	2565
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(872.24)	(744.36)	126.80
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(108.07)	(237.72)	(538.77)
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	890.39	336.86	880.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(89.92)	(645.22)	468.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	362.29	1,007.51	539.04
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	272.37	362.29	1,007.51

ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 872.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 127.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 744.36 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากการใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2567 จำนวน 108.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 129.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 237.72 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากเกิดจากการได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 180.50 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังได้รับเงินปันผลจากกิจการร่วมค้า และดอกเบี้ยรับ จำนวน 249.72 ล้านบาท และมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น จำนวน 201.31 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและมีกระแสเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 272.40 ล้านบาท

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2567 จำนวน 890.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 553.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 336.86 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 บริษัทมีออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวสุทธิเพิ่มขึ้น 973.30 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ รวมถึงมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกสุทธิ จำนวน 87.00 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 744.36 ล้านบาท ใช้เพิ่มขึ้นจำนวน 871.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 126.80 ล้านบาท โดยบริษัทใช้กระแสเงินสดสุทธิเพื่อการจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน 380.91 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 781.23 ล้านบาท แต่บริษัทยังมีกระแสเงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ลดลงไปจำนวน 327.54 ล้านบาท

บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2566 จำนวน 237.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 301.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 538.77 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทลงทุนซื้อบริษัท

ย่อยจำนวน 518.06 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 89.16 ล้านบาท แต่ในปี 2566 บริษัทได้รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 224.07 ล้านบาท รวมถึงได้รับดอกเบี้ยรับและเงินปันผลรวมจำนวน 164.76 ล้านบาท

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2566 จำนวน 336.86 ล้านบาท ลดลงจำนวน 543.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 880.44 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทมีการจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิจำนวน 291.11 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ดีบริษัทได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 525.02 ล้านบาท และเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 112.00 ล้านบาท

4. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจในประเทศทำให้กำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ถึงแม้ว่าจะมีการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 โดยลดค่าจดทะเบียนโอนและการจองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับบ้านมือ 1 และมือ 2 ที่มีราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจองไม่เกิน 7.00 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ดีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม High-end และราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกิน 7.00 ล้านบาท นโยบายกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้ส่งผลกระทบให้ลูกค้าเร่งโอนเพิ่มขึ้น อีกทั้งกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

อีกปัจจัยหนึ่งที่อาจกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคต คือการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงมีความระมัดระวังทั้งในแง่ของสินเชื่อโครงการ และสินเชื่อรายย่อย ในส่วนของสินเชื่อโครงการนั้น บริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ และเพิ่มการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น สำหรับในแง่ของสินเชื่อรายย่อย มีผลกระทบต่อลูกค้าของบริษัทน้อย เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนด้านสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เท่ากับ 1.75 เท่า และ 2.92 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี

2566 จากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินไปเป็น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ตามสัญญาให้สินเชื่อ

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 2.92 เท่า และ 1.85 เท่า ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

เป็นการวัดอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนที่มีสภาพคล่องสูงกับหนี้สินหมุนเวียนซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสามารถบ่งบอกความสามารถในการชำระหนี้สินระยะสั้นของกิจการด้วยทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงได้ หากอัตราส่วนนี้ลดลงมากกว่า 1 เท่าอาจบ่งบอกถึงการที่บริษัทไม่มีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องสูงที่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียนได้

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เท่ากับ 0.12 เท่า และ 0.30 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงสินทรัพย์ที่เปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็วลดลงกว่าปี 2566 รวมถึงมีภาระหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566

ในปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 0.30 เท่า และ 0.39 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงเนื่องจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงจรเงินสด (Cash Cycle) อยู่ที่ 2,430.62 วัน เพิ่มขึ้น 219.30 วัน จากปี 2566 ที่มีวงจรเงินสดอยู่ที่ 2,211.32 วัน สาเหตุหลักเกิดจากบริษัทใช้ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ใช้ระยะเวลาขายเฉลี่ยจำนวน 2,294.82 วัน เป็น 2,497.53 วัน ในปี 2567 ใช้ระยะเวลาเพิ่มขึ้นอีก 202.71 วัน ทั้งนี้เป็นผลมาจากลูกค้าใช้เวลาในการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปทานสูงแต่อุปสงค์ต่ำในทุก segment ถึงแม้ว่าบริษัทใช้ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยในปี 2567 จำนวน 21.42 วัน เร็วขึ้นกว่าปี 2566 1.22 วัน แต่บริษัทใช้เวลาชำระหนี้เฉลี่ยจากเดิม 106.13 วันในปี 2566 เป็น 88.33 วัน บริษัทชำระหนี้เร็วขึ้นกว่าเดิมถึง 17.80 วัน

การชำระหนี้ที่เร็วขึ้นของบริษัทนั้นเกิดจากการที่ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ สภาพคล่องของ Supplier ที่ตึงตัว ทำให้อาจเกิดความล่าช้าในการส่งมอบงาน ทำให้บริษัทต้องเร่งเข้าไปช่วยเหลือและชำระหนี้ให้เร็วขึ้นเพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับ Supplier รวมถึงเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจ แต่การเร่งชำระหนี้ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อวงจรเงินสด ทำให้กระแสเงินสดไหลออกเร็วขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาได้รับเงินจากลูกค้าเร็วขึ้นเล็กน้อย แต่ระยะเวลาในการขายกลับนานขึ้นส่งผลกระทบต่อวงจรเงินสด (cash cycle) ของบริษัทยาวขึ้นกว่าปี 2566

อย่างไรก็ตามบริษัทมีการวางแผนการบริหารเงินทุนหมุนเวียนอย่างมีประสิทธิภาพ จากการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม เพื่อเสริมสภาพคล่อง เพิ่มกลยุทธ์กระตุ้นการขาย ช่วยเร่งการปิดการขายและลดระยะเวลาถือครองสินทรัพย์ ปรับสมดุลกระแสเงินสด และลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่องในอนาคต

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับ ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 31.67 และ 35.05 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงส่วนใหญ่เป็นผลมาจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการขายที่ดินรอการพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเมื่อเทียบกับ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 35.05 และ 29.02 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมและรายได้ค่าเช่าจากอาคารสำนักงาน และการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น

อัตราขาดทุนสุทธิ

ปี 2567 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับ ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 12.02 และ 14.61 ตามลำดับ อัตราขาดทุนสุทธิลดลง สาเหตุหลักมาจากรายได้รวมของกิจการเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมถึงต้นทุนทางการเงินลดลงส่งผลให้อัตราขาดทุนสุทธิลดลง

ปี 2566 บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเทียบกับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 14.61 และ 12.81 ตามลำดับ อัตราขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง การวัดมูลค่าสินทรัพย์ลดลง รวมถึงมีผลขาดทุนจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ ส่งผลให้บริษัทมีอัตราขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานที่ลดลง

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3.05 เท่า และ 2.74 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, หนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวสุทธิ และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผลจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเทียบกับ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.74 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ยังคงขาดทุน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดมติที่ประชุม)

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 2.68 เท่า และ 2.35 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, การออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดมติ (Debt / Equity Ratio) เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า เพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์, การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากผลการดำเนินงานที่ยังคงขาดทุน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ด้านความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และภาระผูกพัน

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 858.89 ล้านบาท และปี 2566 จำนวน 838.58 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 20.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.42 เนื่องจากระหว่างปีบริษัทมีภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนาซึ่งรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 838.58 ล้านบาท และปี 2565 จำนวน 648.97 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 189.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.22 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนาซึ่งสามารถรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีการทางบัญชี

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)

ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) เปรียบเทียบกับปี 2566 เท่ากับ 60.84 เท่า และ 71.35 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2566 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง ส่งผลให้ปี 2567 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจำนวน 197.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.85 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 158.28 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2567 และปี 2566 จำนวน 12,022.51 ล้านบาท และ 11,293.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 729.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.46 ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มที่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าอัตราการเพิ่มของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ส่งผลให้อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ในปี 2567 ลดลง

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เทียบกับปี 2565 เท่ากับ 71.35 เท่า และ 38.47 เท่า ตามลำดับ บริษัทมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปี 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.87 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จำนวน 263.25 ล้านบาท

ในขณะที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปี 2566 และปี 2565 จำนวน 11,293.07 ล้านบาท และ 10,128.44 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 1,164.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.50 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR)

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน) อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัท

ในการจ่ายดอกเบี้ยจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระดอกเบี้ยที่ต้องชำระ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย(ICR) เปรียบเทียบกับอัตราส่วน ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.23 เท่าและ 0.19 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 197.62 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 39.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.85 ของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย มีอัตราการเพิ่มขึ้น มากกว่าอัตราการเพิ่มของต้นทุนทางการเงิน ส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังกล่าวดีขึ้น แต่อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย(ICR)ยังคงต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่บริษัท อาจจะไม่สามารถชำระดอกเบี้ยจ่ายได้

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับร้อยละ 0.19 และ 0.41 ตามลำดับ อัตราส่วนลดลงเนื่องจากบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายในปี 2566 จำนวน 158.28 ล้านบาท และในปี 2565 จำนวน 263.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของปี 2566 ลดลงจากปี 2565 จำนวน 104.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.87 ของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แต่อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)ยังคงต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่บริษัทอาจจะไม่สามารถชำระดอกเบี้ยจ่ายได้

อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)

อัตราส่วนความสามารถชำระผูกพัน (DSCR)คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หาร (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) โดยอัตราส่วนแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการชำระหนี้สินในระยะสั้นจาก EBITDA ที่บริษัททำได้ หากอัตราส่วนนี้ยิ่งสูงย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA มากกว่าภาระหนี้สินระยะสั้นที่ต้องชำระมากขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(DSCR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.04 เท่า, 0.06 เท่า, 0.07 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนดังกล่าวยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่ากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จะเพิ่มขึ้น แต่ยังคงติดลบในอัตราที่น้อยกว่าอัตรา การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

ทั้งนี้ในปี 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 5,509.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,657.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.16 เมื่อเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 2,852.05 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวปรับตัวลดลงและอยู่ในระดับต่ำกว่า 1 เท่า สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีนั้น บริษัทมีแผนใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในกิจการ การเร่งระบายสินค้า และทรัพย์สินที่อยู่เพื่อให้มีกระแสเงินสดกลับมาเร็วขึ้น รวมถึงเร่ง

งานก่อสร้างโครงการแนวสูงที่จะรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 2568 รวมถึงการทำวงเงินกู้กับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม เพื่อรองรับภาระหนี้ดังกล่าว

อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
 2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
 6. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.68 เท่า, 2.35 เท่า และ 1.83 เท่าตามลำดับ

* หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิ) ของหุ้นกู้

นอกจากนี้ บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ ที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 4 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

2. หนี้กู้ยืมสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

3. หนี้กู้ยืมสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

4. หนี้กู้ยืมระยะสั้นเสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.63 เท่า, 2.35 เท่า และ 1.83 เท่า ตามลำดับ

** หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีการระบุดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีการระบุดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีการดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) ของหุ้นกู้