

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2567 – 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2568 และงวด 3 เดือน ปี 2569 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	14.71	2.22	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย จอย ออน 314	0.12	0.02	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย บีกินส์ 2	86.64	13.07	15.47	3.01	-	-	-	-
คุณาลัย พาร์โก	13.79	2.08	-	-	-	-	-	-
คุณาลัย เดซี่	165.25	24.92	67.89	13.21	6.72	8.39	22.02	20.75
นาวาร่า พระราม 2	211.40	31.88	164.17	31.94	34.91	43.61	54.15	51.04
คุณาลัย เพอร์ร่า	38.85	5.86	55.40	10.78	8.55	10.68	-	-
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	126.86	19.13	118.76	23.10	29.88	37.32	26.19	24.68
คุณาลัย พรีเม่ ลักซ์	3.79	0.57	15.46	3.01	-	-	3.74	3.53
ที่ดินเปล่า	1.68	0.25	76.86	14.95	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน ¹	663.09	100.00	514.01	100.00	80.06	100.00	106.10	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย บีกินส์ 2	มีนาคม 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563
คุณาลัย พาร์โก	ตุลาคม 2564	เมษายน 2564	กุมภาพันธ์ 2565
คุณาลัย เดซี่	พฤษภาคม 2565	ตุลาคม 2564	กันยายน 2565
นาวาร่า พระราม 2	กันยายน 2565	กุมภาพันธ์ 2565	มีนาคม 2566
คุณาลัย เพอร์ร่า	มิถุนายน 2566	ตุลาคม 2565	กรกฎาคม 2566
นาวาร่า รังสิต – คลอง 2	กรกฎาคม 2566	กุมภาพันธ์ 2566	พฤศจิกายน 2566
คุณาลัย พรีเม่ ลักซ์	กรกฎาคม 2567	สิงหาคม 2566	สิงหาคม 2567

ปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน เท่ากับ 514.01 ล้านบาท และปี 2567 เท่ากับ 663.09 ล้านบาท ลดลง 149.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.48 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2567 สาเหตุจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังชะลอตัวต่อเนื่อง อัตราหนี้สินครัวเรือนอยู่ระดับสูง จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะ โดยในไตรมาส 2 ปี 2568 มีการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล ในการออกมาตรการ ดังเช่น การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง รวมถึงมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อยู่ออาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อยู่ออาศัย (เกณฑ์ LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งทั้ง 2 มาตรการ มีผลถึงเดือนมิถุนายน 2569 นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยนโยบายมีการปรับตัวลดลง เหลือร้อยละ 1.25 และจากการเริ่มต้นมาตรการดังกล่าวทำให้ไตรมาส 2 ปี 2568 สถาบันการเงินมีการอนุมัติสินเชื่อเคหะดีขึ้น โดยมาตรการดังกล่าวทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวเป็นมูลค่า 365.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม ซึ่งกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะมากกว่ากลุ่มอื่นๆ สอดคล้องกับการเน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว ที่มีระดับราคา 5 ล้านบาท

งวด 3 เดือนแรกของปี 2569 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 106.10 ล้านบาท และงวด 3 เดือนแรกของ ปี 2568 เท่ากับ 80.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.53 โดยงวด 3 เดือนแรกของ ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 สาเหตุจาก การเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวในโครงการของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และ โครงการนาวาร่า รังสิต โดยเป็นสินค้าที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยกลุ่มสินค้าที่มีความต้องการในตลาดอย่างต่อเนื่อง และเป็นกลุ่มที่ลูกค้ามีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะ

■ รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก โดยมีรายได้จากการขายเศษวัสดุจากการรื้อถอนอาคารเก่าบนที่ดินรอจำหน่าย ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในปี 2566

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่น เท่ากับ 2.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.47 ของรายได้รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีรายได้อื่น เท่ากับ 4.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.52

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่น เท่ากับ 0.55 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวด 3 เดือน ปี 2568 ที่มีรายได้อื่น เท่ากับ 0.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.34

รายได้อื่น	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.11	0.22	0.05	0.02
รายได้ให้เช่าอาคารและพื้นที่เปล่า	2.61	1.98	0.50	0.50
ดอกเบี้ยรับ	0.17	0.15	0.00	0.00
อื่น ๆ	1.82	0.08	0.05	0.03
รวมรายได้อื่น	4.71	2.43	0.59	0.55
สัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	0.71	0.47	0.73	0.52

■ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่ายนิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา รวมกับค่าซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการ สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า มีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภทสินค้า

ต้นทุนขาย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละประเภท	ล้านบาท	ร้อยละต่อ รายได้แต่ละประเภท
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์								
บ้านเดี่ยว	312.21	47.08	271.50	52.82	53.95	67.39	70.38	66.34
บ้านแฝด	140.94	21.26	63.91	12.44	6.55	8.18	12.32	11.61
ทาวน์โฮม	39.33	5.93	12.82	2.49	-	-	-	-
อาคารพาณิชย์	12.95	1.95	-	-	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า	0.47	0.07	31.22	6.07	-	-	-	-
รวมต้นทุนขาย	505.88	76.29	379.45	73.82	60.50	75.57	82.70	77.95
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน								
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน	663.09	100.00	514.01	100.00	80.06	100.00	106.10	100.00

กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทฯ จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน เท่ากับ 379.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.82 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.47 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ที่ร้อยละ 76.29 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเปลี่ยนขึ้นเกิดจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยยังชะลอตัวอยู่ จึงทำให้อัตราการขายบ้านลดลง ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายจึงมีเพิ่มส่วนส่งเสริมการขาย ทั้งส่วนลดราคาขาย และโปรโมชั่น เพื่อเป็นการรักษายอดขาย กลุ่มบริษัทฯ จึงมีการจัดทำส่วนส่งเสริมการขายนี้ด้วย จึงทำให้ต้นทุนขายปรับเปลี่ยนขึ้นกว่าปี 2567 และเนื่องจากปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 76.86 ล้านบาท โดยมีต้นทุนขายที่ดิน อยู่ที่ร้อยละ 40.6 จึงทำให้ต้นทุนขายรวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และจากการขายที่ดิน เป็นร้อยละ 73.82

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 82.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.95 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.38 เมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 3 เดือน ปี 2568 ที่ร้อยละ 75.57 สาเหตุที่มูลค่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากการแข่งขันที่มากขึ้น กลุ่มบริษัทฯ จึงเพิ่มส่วนส่งเสริมการขายและส่วนลดราคาขาย ซึ่งทำให้ต้นทุนสินค้าขายเพิ่มขึ้น

■ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	157.20	134.57	19.56	23.40
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.71	26.18	24.43	22.06

สำหรับปี 2568 และปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 134.57 ล้านบาท และ 157.20 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 26.18 และร้อยละ 23.71 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากสาเหตุการบันทึกกำไรจากรายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และงวด 3 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 23.40 ล้านบาท และ 19.56 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 22.06 และร้อยละ 24.43 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นลดลงมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมการขายและส่วนลดราคาขาย ซึ่งทำให้ต้นทุนสินค้าขายเพิ่มขึ้น

■ ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		31 มีนาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.08	7.95	52.45	10.16	10.14	12.57	10.18	9.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.15	9.61	61.24	11.86	17.03	21.12	15.25	14.30
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	127.23	17.56	113.70	22.02	27.17	33.69	25.43	23.85

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขาย คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายการตลาด อาทิเช่น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัทฯ จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด, ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์, ค่ากิจกรรมการตลาด รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด คือ เงินเดือน ค่าตอบแทนต่างๆ เงินสวัสดิการของบริษัท รวมถึงโบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายการตลาด กลุ่มบริษัทฯ จะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยฝ่ายการตลาดซึ่งจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2568 ลดลงจากปี 2567 จาก 53.08 ล้านบาท เป็น 52.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.18 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ปรับลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยค่าใช้จ่ายงานขายในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายที่ดินอยู่ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้ที่ลดลง นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดของ กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และงวด 3 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 10.18 ล้านบาท และ 10.14 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวด 3 เดือน ปี 2568 ร้อยละ 0.39 โดยค่าใช้จ่ายในการขายปรับเพิ่มขึ้น

เล็กน้อยเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาดที่เข้มงวดมากขึ้น และประสิทธิภาพที่ดีของสื่อการตลาดที่สามารถเพิ่มรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายปรับเพิ่มเล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในปี 2568 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.25 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.90 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 4.53 ซึ่งในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อให้สอดคล้องกับการรับรู้รายได้ที่ลดลง โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการส่งมอบนิติบุคคลอยู่ด้วย จึงทำให้การลดลงอยู่ในขอบเขตที่จำกัด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 ลดลงจากงวด 3 เดือน ปี 2568 จาก 17.04 ล้านบาท เป็น 15.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.45 โดยมีสาเหตุจากการกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายในการส่งมอบนิติบุคคล ประกอบกับมีการควบคุมค่าใช้จ่ายภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ

▪ ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ และค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อที่ไม่ได้เบิกใช้วงเงิน

ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
ต้นทุนทางการเงิน	7.36	18.29	1.97	1.47

ในปี 2568 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 18.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.61 จากปี 2567 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เกิดจากหนี้ที่มีดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในระดับสูง ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางโครงการ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายไม่สามารถบันทึกเข้าไปในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และงวด 3 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 1.47 ล้านบาท ลดลงจาก 1.97 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2568 หรือลดลงร้อยละ 25.38 สาเหตุหลักมาจากการบริหารโครงสร้างหนี้และการทยอยชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

▪ ค่าใช้จ่ายทางภาษี

ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
ภาษีเงินได้	7.68	1.47	(0.39)	(0.58)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ งวด 3 เดือน ปี 2569 เทียบกับงวด 3 เดือน ปี 2568 อยู่ที่ (0.58) ล้านบาท และ (0.39) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (0.54) และร้อยละ (0.48) ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เกิดจากการขาดทุน ณ รอบบัญชีที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2567 – 2568 เท่ากับ 7.67 ล้านบาท และ 1.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.15 และร้อยละ 0.28 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ เกิดจากการกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง

▪ กำไร (ขาดทุน) สุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ งวด 3 เดือน ปี 2569 เทียบกับงวด 3 เดือน ปี 2568 เท่ากับ 2.37 ล้านบาท และ 8.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ร้อยละ (2.22) และร้อยละ (10.67) ตามลำดับ และสำหรับกำไรสุทธิในปี 2568 และปี 2567 อยู่ที่ 3.53 ล้านบาท และ 29.66 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 0.68 และร้อยละ 4.44 ตามลำดับ

กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2569
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	29.66	3.53	(8.60)	(2.37)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.44	0.68	(10.67)	(2.22)

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 3.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 26.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.10 จากปี 2567 การลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปี 2567 โดยเป็นผลจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2567 รวมถึงหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้การอนุมัติสินเชื่อเคหะมีอัตราการอนุมัติน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมงานขายและส่วนลดราคาขาย เพื่อแข่งขันกับโครงการอื่น จึงทำให้ต้นทุนขายปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับชะลอการพัฒนาโครงการ ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และงวด 3 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 2.37 ล้านบาท และ 8.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ร้อยละ (2.22) และร้อยละ (10.67) ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของการขาดทุนสุทธิเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ดีขึ้นจึงทำให้อัตราขาดทุนสุทธิลดลง

3.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์	ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568		ณ 31 มีนาคม 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,390.18	82.88	2,296.67	81.05	2,369.25	83.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	493.79	17.12	536.87	18.95	485.60	16.89
รวมสินทรัพย์	2,883.96	100.00	2,833.55	100.00	2,874.85	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 2,883.96 ล้านบาท 2,833.55 ล้านบาท และ 2,874.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ดันทุ่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,833.55 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 50.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.75 สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ สินทรัพย์หลักจะอยู่ที่ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,244.02 ล้านบาท และมูลค่าสินทรัพย์ที่ปรับลดลงจากปี 2567 หลักจะเป็นการปรับลดลงของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการ ดังนั้นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,874.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.46 จาก ณ สิ้นปี 2568 เดิมอยู่ที่ 2,833.55 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 57.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เดิมอยู่ที่ 31.69 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติม โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 2,278.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เดิมอยู่ที่ 2,244.02 ล้านบาท

■ **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 31.69 ล้านบาท ลดลง 38.38 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 54.77 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 70.07 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 57.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีเงินสดและรายการเทียบเท่ากับ จำนวน 31.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.71 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

■ **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 จาก ณ สิ้นปี 2568

■ เงินฝากประจำระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะสั้น จำนวน 10.51 ล้านบาท โดยเงินลงทุนระยะสั้นดังกล่าวไว้สำหรับเป็นหลักประกันของวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินลงทุนระยะสั้น จำนวน 10.51 ล้านบาท รายการไม่เปลี่ยนแปลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีเงินลงทุนระยะสั้น จำนวน 10.51 ล้านบาท โดยเงินลงทุนระยะสั้นดังกล่าวไว้สำหรับเป็นหลักประกันของวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคโครงการ

■ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงด้วยมูลค่าที่จะได้รับสุทธิจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นการตั้งค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างนานตั้งแต่ 180 วันสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้น จากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์เรียกเก็บหนี้ในอดีตควบคู่กับการพิจารณาฐานะปัจจุบันของลูกหนี้ โดยลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 9.94 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวนเงิน 3.25 ล้านบาท จากปี 2567 หรือลดลงร้อยละ 24.58 โดยในปี 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้า 13.18 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 10.14 ล้านบาท เทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ เท่ากับ 9.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.20 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.01

■ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ 2,244.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 62.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.71 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางแห่ง จึงทำให้มีการลงทุนโครงการลดลง ประกอบกับการรับรู้รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ 2,278.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.54 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการบางโครงการเพื่อรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2569

■ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 0.44 ล้านบาท 0.51 ล้านบาท และ 2.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็น ร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 0.51 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.08 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 18.05 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 2.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.54 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 303.92 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

■ ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนา ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อต่อค่าสะสม ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 244.30 ล้านบาท 312.33 ล้านบาท และ 269.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็น ร้อยละ 8.47 ร้อยละ 11.02 และร้อยละ 9.38 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2568 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 312.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 68.04 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.85 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการรับโอนที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต จึงทำให้ที่ดินรอการพัฒนาปรับเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 269.78 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 42.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.62 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ นำโครงการที่จะลดการพัฒนาและพัฒนาโครงการต่อเพื่อรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2569

■ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงินปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 26.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.97 ซึ่งเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 26.19 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเดิมมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 26.60 ล้านบาท

■ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวัน สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เท่ากับ 6.03 ล้านบาท และ 4.05 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.21 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี เท่ากับ 6.82 ล้านบาท และ 6.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.24 และร้อยละ 0.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

▪ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อจ่ายล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งปี เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 11.94 ล้านบาท และ 44.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 และร้อยละ 1.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 12.12 ล้านบาท และ 11.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.42 และร้อยละ 0.42 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

การวิเคราะห์แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

หนี้สิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน	1,257.90	43.62	1,226.66	39.76	1,108.61	38.56
หนี้สินไม่หมุนเวียน	767.80	26.62	853.42	30.12	915.15	31.83
รวมหนี้สิน	2,025.70	70.24	1,980.08	69.88	2,023.76	70.40

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,025.70 ล้านบาท 1,980.08 ล้านบาท และ 2,023.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.24 ร้อยละ 69.88 และร้อยละ 70.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หุนกู้ และหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากหุนกู้และเงินกู้ยืมสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการมากขึ้น และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 1,980.09 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2.25 โดยสาเหตุหลักมาจากการเจ้าหนี้การค้าที่ลดลงเนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการจึงทำให้ยอดเจ้าหนี้การค้าปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 2,023.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 43.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.21 โดยสาเหตุหลักมาจากที่กลุ่มบริษัทฯ เตรียมจัดหาเงินทั้งการออกหุ้นกู้ และการออกหุ้นกู้ระยะสั้น สำหรับการเตรียมชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2569 จึงทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

■ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า – บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวน 71.35 ล้านบาท และ 106.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นเป็นร้อยละ 2.52 และร้อยละ 3.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ โดยในปี 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากการชำระเงินเจ้าหนี้รับเหมาก่อสร้าง และชำระเงินค่าที่ดินในที่ดินรอการพัฒนา รวมถึงการชำระเงินเงินค้ำประกันผลงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวน 69.64 ล้านบาท และ 71.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นเป็นร้อยละ 2.42 และร้อยละ 2.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นปรับลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2568

■ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 40.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2567 เดิมที่ 40.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 40.00 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2568 เดิมที่ 40.01 ล้านบาท

■ หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ได้แก่ เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และรายได้รับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภค โครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้ สินค้าคุณภาพหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยเริ่มใช้ตั้งแต่ปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน เท่ากับ 6.22 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 23.76 ล้านบาท เนื่องจากการโอนขายที่ดินเปล่าออกไปทำให้หักล้างเงินมัดจำรับจำนวน 20.00 ล้านบาท จึงทำให้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาปรับลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน เท่ากับ 10.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4.34 ล้านบาท เนื่องจากการรับเงินมัดจำจากการขายบ้านเพิ่มขึ้น

■ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง เป็นเงินกู้ยืมที่กลุ่มบริษัทฯ ได้มาจากกิจการอื่นของกลุ่มผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ โดยวัตถุประสงค์การกู้ยืมจะขึ้นอยู่กับแต่ละช่วงเวลาที่กลุ่มบริษัทฯ ต้องการใช้เงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 20.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.72 ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น โดยในปี 2568 กู้ยืมเพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของกลุ่มบริษัทฯ และใช้สำหรับการชำระคืนหนี้จากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ครบถ้วนแล้ว จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายการดังกล่าว

■ หุ้นกู้ระยะสั้น

หุ้นกู้ระยะสั้น เป็นเงินกู้ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระคงค้างของหุ้นกู้ระยะสั้น จำนวน 48.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.72 ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระคงค้างของหุ้นกู้ระยะสั้น จำนวน 99.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.45 ของหนี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น

■ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 27.72 ล้านบาท และ 7.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการหมุนเวียนของกิจการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 78.10 ล้านบาท และ 27.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น จำนวน 50.38 ล้านบาท

■ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567		ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568		ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.69	63.30	0.60	92.18	0.44	100.00
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.40	36.70	0.05	7.82	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.09	100.00	0.65	100.00	0.44	100.00

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 0.65 ล้านบาท และ 1.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 และร้อยละ 0.04 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินรวมเท่ากับ 0.44 ล้านบาท และ 0.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 และร้อยละ 0.02 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

■ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด สำหรับค่าก่อสร้าง สาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้นๆ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567		ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568		ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2	13.12	1.33	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย พาร์โก้	-	-	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย เดซี่	74.39	7.58	28.37	3.15	-	-
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	117.71	12.00	108.68	12.07	88.46	11.86
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	54.19	5.52	55.75	6.19	51.40	6.76
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	194.56	19.83	129.97	14.44	88.66	10.26
- โครงการคุณาลัย พรีเม ลักซ์	38.53	3.93	54.35	6.04	51.61	6.78
- สินเชื่อหมุนเวียน (1)	-	-	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (2)	-	-	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (3)	2.11	0.22	-	-	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (4)	30.00	3.06	30.00	3.33	-	-
- สินเชื่อหมุนเวียน (5)	50.00	5.10	50.00	5.56	50.00	6.57
- สินเชื่อหมุนเวียน (6)	48.25	4.92	37.78	4.20	28.95	4.97
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	622.86	63.49	494.90	54.98	359.08	47.20
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการคุณาลัย ปีกินส์ 2	2.62	0.27	-	-	-	-
- โครงการคุณาลัย เดซี่	2.21	0.23	-	-	-	-
- โครงการนาวาร่า พระราม 2	-	-	195.62	21.73	212.09	28.11
- โครงการคุณาลัย เพอร์ร่า	57.78	5.89	23.72	2.64	29.17	3.83
- โครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2	238.25	24.29	142.71	15.86	115.36	14.94
- โครงการคุณาลัย พรีเม ลักซ์	57.24	5.83	43.11	4.79	45.05	5.94

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567		ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568		ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระเกินในหนึ่งปี	358.10	36.51	405.16	45.02	401.67	52.82
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	980.97	100.00	900.06	100.00	760.75	100.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 900.06 ล้านบาท ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 จำนวน 80.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.25 ซึ่งสาเหตุที่เงินกู้ยืมสถาบันการเงินปรับลดลงเนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการพัฒนาโครงการใหม่ ประกอบกับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการบางแห่ง จึงทำให้การเบิกใช้วงเงินจากสถาบันการเงินลดลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 760.75 ล้านบาท ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 139.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.48 ซึ่งสาเหตุที่เงินกู้ยืมสถาบันการเงินปรับลดลงเนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการประกอบกับการชำระคืนจากการปลดบ้านที่รับรายได้เพิ่มขึ้น จึงทำให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินปรับลดลง

▪ หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีหุ้นกู้ ได้แก่ หุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาว และหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมจำนวน 868.53 ล้านบาท โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีคืนหุ้นกู้ 1 รุ่น มูลค่า 440 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 3 รุ่น เป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน 2 รุ่น ได้แก่ รุ่นที่ 1 มูลค่า 148.10 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2568 สำหรับหุ้นกู้รุ่นที่ 2 มูลค่า 92.80 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การออก เพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน 1 รุ่น มูลค่า 105.10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหนี้และเพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินลงทุน หรือเป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีหุ้นกู้ ได้แก่ หุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาว และหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมจำนวน 1,018.47 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 1 รุ่น เป็นหุ้นกู้มีหลักประกัน มูลค่า 100.00 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหนี้และเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2569

▪ ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน จำนวน 9.15 ล้านบาท 11.03 ล้านบาท และ 11.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.32 ร้อยละ 0.39 และร้อยละ 0.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนจดทะเบียน	596.86	644.94	644.94
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	393.94	409.69	409.69
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	254.50	254.50	254.50
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นทุน	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	6.79	6.79	6.79
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	-	-	-
กำไรสะสม	215.20	194.73	192.39
องค์กรประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.50	1.41	1.39
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	858.26	853.46	851.09

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 853.46 ล้านบาท ปรับลดลงเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอยู่จำนวน 858.26 ล้านบาท โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลเป็นเงินสดและจ่ายเป็นหุ้น รวม 0.03 บาท/หุ้น รวมเป็นมูลค่าจ่ายปันผล 23.64 ล้านบาท และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง จึงทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับลดลงจากปี 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีจำนวน 851.09 ล้านบาท ปรับลดลงเมื่อเทียบกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอยู่จำนวน 853.46 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสุทธิของงวด 3 เดือน ปี 2569

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(34.34)	12.33	9.03
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(11.40)	(40.20)	(18.27)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	44.35	(10.51)	35.44
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.39)	(38.38)	26.20

■ **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน (34.34) ล้านบาท 12.33 ล้านบาท และ 9.03 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ (34.34) ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการประกอบกับการจัดประเภทต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ชะลอการพัฒนา จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง อีกทั้งเจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นลดลงเป็นมูลค่า (92.92) ล้านบาทนอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในระดับที่สูง จึงมีการดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นเป็น (121.33) ล้านบาท จึงทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานยังเป็นการใช้ไป มูลค่า (34.34) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 12.33 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการประกอบการจัดประเภทต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการที่ชะลอการพัฒนาโครงการ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง นอกจากนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นปรับตัวลดลงตามการพัฒนาโครงการที่ลดลง คิดเป็นมูลค่า (33.97) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 9.03 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการ ประกอบกับยังคงมีการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง จึงส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง ส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน (11.40) ล้านบาท (40.20) ล้านบาท และ (18.27) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุนจำนวน (11.40) ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของอาคารและอุปกรณ์ จำนวน (11.77) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน จำนวน (40.20) ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น จำนวน (29.05) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน จำนวน (18.27) ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้รับเงินจากการลดการนำเงินฝากค้ำประกัน L/G แต่กลุ่มบริษัทฯ มีการนำเงินสดส่วนเกินไปลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น

■ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 44.35 ล้านบาท (10.51) ล้านบาท และ 35.44 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 44.35 ล้านบาท ซึ่งมาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 879.42 ล้านบาท รวมถึงเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ จำนวน 208.00 ล้านบาท และการเงินรับจากการออกหุ้นสามัญ จำนวน 50.00 ล้านบาท สำหรับการลดลงของเงินสดจากการจัดหาเงิน เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 830.16 ล้านบาท และ การชำระคืนหุ้นกู้ 200.00 ล้านบาท และการชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น 56.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน (10.51) ล้านบาท โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดรับหลักจะมาจากเงินสดที่ได้จากการออกหุ้นกู้ จำนวน 346.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 592.02 ล้านบาท ในขณะที่เงินสดจ่ายหลักจะเป็นการคืนหุ้นกู้ จำนวน 440.00 ล้านบาท และการคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 664.90 ล้านบาท และในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกิจกรรมการจัดหาเงินจากการรับและจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเงินสดรับและจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มเติมในปี 2568

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน 35.44 ล้านบาท โดยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีการจัดหาแหล่งเงินเพื่อเตรียมไว้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนพฤษภาคม 2569 รวมถึงจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน โดยมีการออกหุ้นกู้ระยะยาว หุ้นกู้ระยะสั้น และจัดหาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น รวมจำนวน 205.00 ล้านบาท และมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 170.36 ล้านบาท จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 35.44 ล้านบาท

3.3 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

3.3.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
สินทรัพย์หมุนเวียน (1)	2,390.18	2,296.67	2,389.25
หนี้สินหมุนเวียน (2)	1,257.89	1,126.66	1,108.62
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ¹ (3) = (1) / (2)	1.90	2.04	2.16

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.04 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.90 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจากการที่หนี้สินหมุนเวียนมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืน ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืนในเดือนกรกฎาคม 2568 บริษัทชำระเรียบร้อยแล้ว จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น อัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียน (Current Assets) และหนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities) ของบริษัทยังคงมากกว่า 1.00 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังมีสภาพคล่องของกิจการในการที่จะชำระหนี้ระยะสั้นโดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียงพอในกรณีที่จะต้องนำมาชำระหนี้ระยะสั้นได้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก การที่กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพิ่มขึ้น 56.22 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนรวม ปรับลดลง 18.05 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวขึ้น

3.3.2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (1)	70.07	31.69	57.90
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (2)	-	-	30.01
เงินลงทุนระยะสั้น (3)	0.00	10.51	10.51
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (4)	13.18	9.93	10.14
สินทรัพย์หมุนเวียนซึ่งเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว (5) = (1) + (2) + (3)+(4)	83.25	52.13	108.56
หนี้สินหมุนเวียน (6)	1,257.89	1,126.66	1,108.62
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹ (7) = (5) / (6)	0.07	0.05	0.10

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณจาก สินทรัพย์หมุนเวียน (ไม่รวมสินค้าคงเหลือและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) / หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.05 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.07 เท่า โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการนำเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดไปใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนกรกฎาคม 2568 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียน (Current Assets) ซึ่งเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว และหนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities) ของบริษัทน้อยกว่า 1.00 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งกิจการอาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการที่จะชำระหนี้ระยะสั้นได้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.10 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.05 เท่า โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 100 ล้านบาท สำหรับเตรียมการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระคืนในเดือนพฤษภาคม 2569 จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568

3.3.3 วงจรเงินสด

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) ^{1, 4}	50.65	44.68	54.04
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) (1)	8	9	7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{2, 4}	0.29	0.19	0.16
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) (2)	1,275	1,880	2,249
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) ^{3, 4}	4.50	4.98	5.21
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน) (3)	82	74	71
วงจรเงินสด (วัน) (4) = (1) + (2) - (3)	1,201	1,815	2,185

¹ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) = [รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ] / [(ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)] ตัวเศษจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

² อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) = [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง] / [สินค้าคงเหลือสุทธิ (เฉลี่ย)] ตัวเศษจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

³ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า) = [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง + ค่าใช้จ่ายในการผลิตและบริการ] / [(เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)] ตัวเศษจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

⁴ ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีวงจรเงินสด 1,815 วัน และ 1,201 วัน ตามลำดับ โดยวงจรเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 379.45 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีต้นทุนขาย เท่ากับ 505.88 ล้านบาท แม้ว่ากลุ่มบริษัท มีสินค้าคงเหลือลดลง จำนวน 62.46

ล้านบาท ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีการขายโครงการได้ช้าลง เก็บหนี้จากลูกหนี้ได้นานขึ้น และได้เครดิตในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่สั้นลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีวงจรมีเงินสด 2,185 วัน และ 1,815 วัน ตามลำดับ โดยวงจรมีเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนขาย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (Annualized) เท่ากับ 401.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีต้นทุนขาย เท่ากับ 379.45 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีการขายโครงการได้ช้าลง เก็บหนี้จากลูกหนี้ได้นานขึ้น และได้เครดิตในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่สั้นลง

3.3.4 อัตรากำไรสุทธิ

(หน่วย : ร้อยละ)	ปี 2567	ปี 2568	3 เดือน ปี 2568	3 เดือน ปี 2569
รายได้รวม (1)	667.80	516.44	80.65	106.65
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (2)	29.66	3.53	(8.60)	(2.37)
อัตรากำไรสุทธิ ¹ (3) = (2) / (1)	4.44	0.68	(10.66)	(2.22)

หมายเหตุ : ¹ อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิสำหรับปี / รายได้รวม

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 3.53 ล้านบาท มีอัตรากำไรสุทธির้อยละ 0.68 โดยกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2568 ลดลงเนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีต้นทุนสินค้าขายที่ปรับเพิ่มขึ้น จากการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายรวมถึงส่วนลดราคาขายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินในไตรมาส 2 จำนวน 76.86 ล้านบาท จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2568

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 2.37 ล้านบาท มีอัตราขาดทุนสุทธির้อยละ 2.22 โดยกลุ่มบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิในงวด 3 เดือน ปี 2569 เนื่องจากการแข่งขันที่สูง จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนสินค้าขายเพิ่มขึ้น แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้ลดลงก็ตาม

3.3.5 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio)	2.36	2.32	2.38

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 2.32 เท่า ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดจำนวน 440.00 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2568 แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะมีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 69.50 ล้านบาท รวมถึงมีการเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2568 จำนวน 148.10 ล้านบาท, 92.80 ล้านบาท และ 105.10 ล้านบาท ตามลำดับ และเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นในไตรมาส 4 ปี 2568 จำนวน 50 ล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว หนี้สินรวมของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงจากปี 2567

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 2.38 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น ประกอบกับมีผลขาดทุนสุทธิเกิดขึ้นในไตรมาส 1 จึงทำให้ส่วนของเจ้าของปรับลดลง

3.3.6 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity : D/E ratio) ¹	2.10	2.13	2.13

หมายเหตุ : ¹ หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสิทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปี (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้ำประกัน (หนี้ในทางการค้ำประกัน หมายถึงหนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิ) อยู่ที่ 2.13 เท่า เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2567 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 440.00 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2568 แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ จะมีการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในไตรมาส 1 ปี 2568 จำนวน 69.50 ล้านบาท รวมถึงมีการเสนอขายหุ้นกู้ในปี 2568 จำนวน 148.10 ล้านบาท 92.80 ล้านบาท และ 105.10 ล้านบาท ตามลำดับ และเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้นในไตรมาส 4 ปี 2568 จำนวน 50.00 ล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว หนี้สินรวมของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงจากปี 2567 และกลุ่มบริษัทฯ มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจะลดลงเช่นกัน จึงทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังสามารถปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิ) อยู่ที่ 2.13 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปี 2568

3.3.7 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) ¹	1.17	0.67	(0.02)

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่าย) / ดอกเบี้ยจ่าย (การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.67 เท่า ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายลดลง เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แม้ว่าจะมีรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่ไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยจ่าย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.02 เท่า ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยจ่าย

3.3.8 อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) ^{1, 2}	0.05	0.03	0.03

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยภายใน 1 ปี) (การคำนวณ ดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ + ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

² ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.03 เท่า อย่างไรก็ตาม แม้ว่ากลุ่มบริษัท มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่ายในปี 2568 ลดลง แต่กลุ่มบริษัท มีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ของกลุ่มบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2567 ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท ยังผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

3.3.9 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

(หน่วย : เท่า)	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ^{1, 2}	36.78	64.21	55.77

หมายเหตุ : ¹ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (3) ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (4) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (5) ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (6) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (7) หนี้สินตามสัญญาเช่า (8) หุ้นกู้ (9) หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน (10) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

² ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 64.21 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2567 เดิมมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 36.78 เท่า เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ลดลงของบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 55.77 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เดิมมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 64.21 เท่า เนื่องจากมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (Annualized) เพิ่มขึ้นจากปี 2568 เป็นหลัก