

2.2.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (หรือ “บริษัท”) ก่อตั้งขึ้นในปี 2548 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยคุณกรมเชษฐ์ วิพันธุ์พงษ์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ที่ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม และแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ (Home Office) ภายใต้แนวคิด “ความสุขที่ออกแบบมาเพื่อคุณ... We Build Happiness” เพื่อสร้างสรรค์และพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าและผู้พักอาศัย ทั้งในด้านการออกแบบโครงการ อาคารที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางที่ได้รับแรงบันดาลใจจากธรรมชาติ เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีความสุขและผ่อนคลายภายในโครงการได้อย่างเต็มที่ ด้านการพัฒนารูปแบบและพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุดที่มาพร้อมกับการตกแต่งที่สวยงาม ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย ด้านสิ่งแวดล้อมความสะอาดภายในโครงการที่เพียงพอ ครบครัน มีคุณภาพ รองรับกิจกรรมที่หลากหลายของผู้อยู่อาศัย และด้านเทคโนโลยีการอยู่อาศัยที่มีความทันสมัย เติบโตชีวิตให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความเพลิดเพลิน สนุก สร้างสรรค์ และปลอดภัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่สนับสนุนและเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท เช่น ธุรกิจบริการรับฝากขายฝากเช่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า เช่น คอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นต้น

กลุ่มบริษัทมีความเชี่ยวชาญในด้านธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยเริ่มต้นพัฒนาและเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise จำนวน 3 โครงการในปี 2556 ได้แก่ โครงการ B Campus, โครงการ Modiz ลาดพร้าว 18 และโครงการ Esta รวมทั้งสิ้น 522 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,205 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และได้มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

โดยปัจจุบัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการไปแล้วทั้งหมด 79 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่พัฒนาเสร็จและเปิดโครงการแล้วจำนวน 23 โครงการ มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 31 โครงการ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้างจำนวน 8 โครงการ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 7 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 10 โครงการ ซึ่งดำเนินการโดยกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักจำนวน 34 บริษัท และประกอบธุรกิจอื่นๆ อีก 13 บริษัท

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 5,483.35 ล้านบาท และ 6,770.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,286.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 23.47 สำหรับปี 2565 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีอัตราขั้นต้นจำนวน 2,403.98 ล้านบาท และ 2,763.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.84 และ 40.82 ตามลำดับ ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 666.28 ล้านบาท และ 843.70 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 578.58 ล้านบาท และ 775.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท และ 1,212.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 22.63 และ 16.91

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,861.76 ล้านบาท และ 4,499.96 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 36.40 ตามลำดับ โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัท มาจากการขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,896.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.14 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 505.84 ล้านบาท และจำนวน 426.88 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 844.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.29 และกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่เท่ากับ 849.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.39

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31-ธ.ค.-65		31-ธ.ค.-66		30-มิ.ย.-66		30-มิ.ย.-67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,221.44	87.48	6,315.92	88.37	2,698.10	89.84	4,199.58	90.91
รายได้จากการเช่าและบริการ	261.91	4.39	454.21	6.36	163.66	5.45	300.38	6.50
รายได้จากการขายและบริการ	5,483.35	91.87	6,770.13	94.73	2,861.76	95.29	4,499.96	97.41
รายได้อื่น	485.11	8.13	376.75	5.27	141.59	4.71	119.54	2.59
รวมรายได้	5,968.46	100.00	7,146.88	100.00	3,003.35	100.00	4,619.50	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โครงการ	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31-ธ.ค.-65		31-ธ.ค.-66		30-มิ.ย.-66		30-มิ.ย.-67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการคอนโดมิเนียม							-	-
B Campus	2.99	0.06	-	-	-	-	-	-
H2 เฟส 1	7.78	0.15	-	-	-	-	-	-
Episode	2.84	0.05	-	-	-	-	-	-
Wynn พหลโยธิน 52	14.04	0.27	-	-	-	-	-	-
Modiz Station	1.94	0.04	-	-	-	-	-	-
Modiz Interchange	48.53	0.93	45.22	0.72	32.44	1.20	-	-
Brown พหลโยธิน 67	38.86	0.74	49.72	0.79	19.21	0.71	46.77	1.11

Modiz รัชดา 32	41.06	0.79	5.70	0.09	5.69	0.21	-	-
Atmoz ลาดพร้าว 71	113.25	2.17	109.57	1.73	47.82	1.77	71.98	1.71
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	39	0.75	9.58	0.15	5.76	0.21	-	-
Kave Town Space	25.69	0.49	-	-	-	-	-	-
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	228.02	4.37	252.94	4.00	136.58	5.06	80.12	1.91
Atmoz แจ้งวัฒนะ	137.94	2.64	-	-	-	-	-	-
Kave Town Shift	933.17	17.87	-	-	-	-	-	-
Ivory รัชดา32	224.77	4.3	133.11	2.11	74.34	2.76	41.84	1.00
Modiz Collection บางโพ	257.85	4.94	200.43	3.17	144.12	5.34	44.05	1.05
Modiz Launch	-	-	1242.19	19.67	1,171.23	43.41	13.45	0.32
KAVE TU	545.28	10.44	4.19	0.07	4.18	0.16	-	-
KAVE AVA	1,178.23	22.57	1163.58	18.42	750.30	27.81	194.78	4.64
Modiz สุขุมวิท 50	427.48	8.19	268.48	4.25	125.12	4.64	91.06	2.17
Maxxi Prime รัชดา สุทธิสาร	370	7.09	175.33	2.78	97.49	3.61	33.29	0.79
Atmoz Sriracha	-	-	290.77	4.60	-	-	45.71	1.09
Atmoz Portrait Srisaman	-	-	333.26	5.28	-	-	95.22	2.27
Modiz Rhyme Hill	-	-	646.58	10.24	-	-	171.97	4.09
Kave Colony	-	-	1162.26	18.40	-	-	758.11	18.05
TITLE Rawai PH5	-	-	37.25	0.59	-	-	8.67	0.21
TITLE Halo	-	-	-	-	-	-	217.61	5.18
Atmoz Kanaal Rangsit	-	-	-	-	-	-	692.86	16.50
Kave Pop Salaya	-	-	-	-	-	-	41.34	0.98
Kave Universe	-	-	-	-	-	-	172.16	4.10
Kave Island	-	-	-	-	-	-	1,119.09	26.65
<u>โครงการแนวราบ</u>								
Glam	55.93	1.07	13.46	0.21	-	-	-	-
Esta รังสิต คลอง 2	34.92	0.67	124.99	1.98	65.62	2.44	41.40	0.99
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)	12.83	0.25	-	-	-	-	-	-
Baan Puri Puri Courtyard Pattanakarn	444.63	8.52	18.20	0.29	18.20	0.67	-	-
Puri Puri Pawana Home Office	34.4	0.64	15.45	0.24	-	-	-	-
The Arbor Donmueang - Chaengwattana	-	-	13.69	0.22	-	-	12.26	0.29

Esta Serenity Baromratchonnani	-	-	-	-	-	-	16.82	0.40
The Honor Yothin Pattanakarn	-	-	-	-	-	-	189.02	4.50
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	5,221.40	100	6,315.92	100	2,698.10	100	4,199.58	100

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 5,221.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 370.75 ล้านบาท จากปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.64 แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า 22 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,267 ยูนิต จำนวน 3,119.06 ล้านบาท โดยยอดส่วนใหญ่เป็นของโครงการ Kave Town Shift, โครงการ Kave TU และโครงการ Puri Puri Pattanakarn เป็นต้น และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างปี 7 โครงการ รวมทั้งสิ้น 900 ยูนิต จำนวน 2,102.38 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ Kave AVA, โครงการ Maxxi Prime Ratchada Suthisan และโครงการ Modiz Collection Bangpho สาเหตุหลักที่กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นในปี 2565 เนื่องจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2564 และปี 2565 ส่วนมากเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีมูลค่าโครงการสูง และยังคงมีการโอนอย่างต่อเนื่อง ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันโดยจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการเยี่ยมชมโครงการ และส่งเสริมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,315.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,094.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 จากจำนวน 5,221.44 ล้านบาทในปี 2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากโครงการทั้งหมด 23 โครงการจำนวน 2,705 ยูนิต โดยโครงการหลักที่มีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2566 ประกอบด้วย โครงการ Modiz Launch, โครงการ Kave Colony, โครงการ Modiz Rhyme Hill และ โครงการ Atmoz Srisaman ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2566 และ โครงการ Kave AVA และ โครงการ Atmoz Ratchada - Huai Kwang ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีก่อนๆ และโครงการแนวราบ เช่น Esta Rangsit Klong 2 ซึ่งโอนต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงตัดสินใจที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย และปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านการตลาดให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยออกกิจกรรมส่งเสริมการขายใหม่ๆ และจัดโปรโมชั่นต่างๆ ให้กับลูกค้าเพื่อส่งเสริมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นเมื่อเทียบกับในปี 2565

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 4,199.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,501.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.75 จากจำนวน 2,698.10 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมาจากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการทั้งหมด 23 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียม 19 โครงการ และโครงการแนวราบ 4 โครงการ รวมจำนวน 1,960 ยูนิต

รายได้จากการเช่าและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		30-มิ.ย.-66		30-มิ.ย.-67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1.รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	39.69	15.15	66.40	14.62	35.32	21.58	87.84	29.24
2.รายได้บริการฝากขายฝากเช่า	6.54	2.50	43.55	9.59	8.10	4.95	14.66	4.88
3.รายได้บริการบริหารโครงการ	215.68	82.35	344.26	75.79	120.24	73.47	197.88	65.88
รวมรายได้จากการเช่าและบริการ	261.91	100.00	454.21	100	163.66	100.00	300.38	100.00

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 261.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184.17 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2564 สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่ได้รับจากโครงการโครงการ Atmoz *Tropicana* Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut และโครงการ Kave Seed Kaset ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมค้า

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 454.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 192.30 ล้านบาทจากปี 2565 สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่ได้รับต่อเนื่องจากปีก่อนและโครงการที่เริ่มร่วมทุนในปี 2566 เช่น โครงการ Atmoz *Flow Minburi*, โครงการ Kave Coco Bangsaen และโครงการ Modiz Avantgarde ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมค้า

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 300.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.72 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากรายได้บริการบริหารโครงการที่โอนเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน และมีรายได้ค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจากบริษัทที่เปิดเพิ่มจากปีก่อน

รายได้อื่น

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 485.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 381.30 ล้านบาท จากจำนวน 103.81 ล้านบาท ในปี 2564 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายการที่เกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีให้กับผู้ร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เช่น โครงการ Atmoz Bangna, โครงการ Atmoz Oasis Onnut และ โครงการ Kave Seed Kaset จำนวน 430.52 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 210.08 ล้านบาท และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 220.44 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 376.75 ล้านบาท มีรายการหลักคือ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนรวมจำนวน 274.05 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด ,บริษัท ไวส์ เอสเตท 18 จำกัด และ บริษัท ไวส์ เอสเตท 17 จำกัด

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 119.54 ล้านบาท ลดลง 22.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.57 จากจำนวน 141.59 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า รายได้อื่นลดลงส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ต้นทุนขายและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		30-มิ.ย.-66		30-มิ.ย.-67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,989.83	97.09	3,774.89	94.22	1,578.84	93.99	2,441.55	93.77
2. ต้นทุนการเช่าและบริการ	89.54	2.91	231.61	5.78	100.86	6.01	162.19	6.23
รวมต้นทุนขายและบริการ	3,079.37	100.00	4,006.49	100.00	1,679.70	100.00	2,603.74	100.00

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 3,079.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 352.47 ล้านบาทในปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 308.50 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 4,006.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 927.13 ล้านบาทในปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 785.06 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 2,603.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 924.04 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 862.71 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 2,989.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 308.50 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.64 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,774.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 785.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 จากจำนวน 2,989.83 ล้านบาทในปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.47 โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยโครงสร้างเช่นเดียวกับปี 2565

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,441.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 862.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.36 จากจำนวน 1,578.84 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ดอกเบี้ยจ่าย และต้นทุนค่าพัฒนาอื่น เช่น ค่างานออกแบบโครงการและภูมิสถาปัตยกรรม ค่าจ้างที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตต่างๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เป็นต้น

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 89.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.97 ล้านบาทจากปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 231.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 142.07 ล้านบาทจากปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการ และปริมาณโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 162.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 61.33 ล้านบาท จากปี 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการเช่าและบริการ

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นในปี 2565 และ 2564 จำนวน 2,403.98 ล้านบาท และ 2,201.53 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 43.84 และร้อยละ 44.67 ตามลำดับ

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 2,763.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 359.65 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.96 จากจำนวน 2,403.98 ล้านบาทในปี 2565 หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.82 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นปีก่อนที่มีอัตราร้อยละ 43.84 กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นขึ้นอยู่กับขนาดโครงการที่การที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 เช่น โครงการ Modiz Launch, และ โครงการ Kave Colony เป็นโครงการที่มีขนาดเล็กกว่าโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 เช่น โครงการ Kave AVA และ โครงการ Kave TU ที่มีขนาดโครงการที่ใหญ่และอยู่ในทำเลที่มีต้นทุนค่าที่ดินต่ำกว่า ทำให้โครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2565 มีความประหยัดต่อขนาดที่ดีกว่าโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2566 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีเมื่อเทียบกับอุตสาหกรรมเนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,896.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 714.16 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.42 จากจำนวน 1,182.06 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีอย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากการให้ความสำคัญในการกำหนดราคาขาย และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่คัดเลือกที่ดิน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 666.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.24 จากจำนวน 452.52 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2565 จำนวน 8 โครงการ ได้แก่ Atmoz Kanaal Rangsit , Atmoz Oasis Onnut , Atmoz Portrait Srisaman , Atmoz Flow Minburi , Kave Town Colony , Kave Seed Kaset , Kave Universe และ Esta Rangsit Klong 2

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 843.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 177.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.63 จากจำนวน 666.28 ล้านบาทในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้

จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายโครงการที่เริ่มเปิดขายในระหว่างปี 2566 จำนวน 14 โครงการ ในขณะที่ปี 2565 มีจำนวน 8 โครงการ

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเท่ากับ 505.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.93 จากจำนวน 346.64 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการตลาดและการขายของโครงการที่เปิดใหม่ที่เริ่มเปิดขายในไตรมาส 2/2566 ถึง ไตรมาส 2/2567 จำนวน 17 โครงการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 578.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 149.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.87 จากจำนวน 428.98 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 775.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 196.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.03 จากจำนวน 578.58 ล้านบาทในปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทตามจำนวนโครงการที่เปิดเพิ่มขึ้น โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 426.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.09 จากจำนวน 364.58 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการเข้าซื้อกิจการบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 10.82 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave Seed Kaset , Atmoz Oasis Onnut และ Atmoz Tropicana Bangna ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 16.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการโครงการ Atmoz *Flow Minburi*, โครงการ Kave Coco Bangsaen และโครงการ Modiz Avantgarde ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จำนวน (2.41) ล้านบาท จากกิจการร่วมค้าจำนวน 9 บริษัท ซึ่งพัฒนาโครงการรวม 9 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ และโครงการที่สร้างเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 4 โครงการ

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.56 ล้านบาท ลดลง 0.63 ล้านบาทหรือร้อยละ 15.04 ของงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เมื่อโครงการสร้างเสร็จ

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 11.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.72 ล้านบาทหรือร้อยละ 216.77 ของงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งยังไม่ได้รับรู้เป็นต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากยังไม่เข้าเงื่อนไขการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ เนื่องจากมีที่ดินที่ซื้อเพิ่มในระหว่างงวดอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 21.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.51 ล้านบาทหรือร้อยละ 806.20 ของงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งยังไม่ได้รับรู้เป็นต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากยังไม่เข้าเงื่อนไขการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ เนื่องจากมีที่ดินที่ซื้อเพิ่มในระหว่างงวดอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

กำไรสุทธิ

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,353.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 266.40 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.52 จากจำนวน 1,086.62 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นทั้งจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากค่าเช่าและบริการ ประกอบกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการจึงส่งผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,212.83 ล้านบาท ลดลง 140.19 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 10.36 จากจำนวน 1,353.02 ล้านบาทจากปีก่อน อัตรากำไรสุทธิลดลงเนื่องจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.96 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.26 สาเหตุหลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่โอนระหว่างปีตามที่อธิบายในกำไรขั้นต้น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ในอัตราร้อยละ 26.63 และร้อยละ 34.03 ตามลำดับ เกิดจากการขยายการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2566

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของของบริษัทใหญ่เท่ากับ 849.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 409.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.14 จากจำนวน 439.79 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยอัตรากำไรสุทธิของไตรมาส 2/2567 และของไตรมาส 2/2566 คิดเป็นร้อยละ 18.39 และ ร้อยละ 14.64 ตามลำดับ กลุ่มบริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ การบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนค่าก่อสร้าง

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 15,536.61 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 11,767.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.74 โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,201.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.06 จากจำนวน 11,335.24 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจากรายการดังนี้

- สินค้าคงเหลือที่เพิ่มจำนวน 3,479.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2565 เช่น โครงการ Modiz Collection Bangpho และโครงการ Kave AVA ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่

- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 644.04 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2565 บริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด และบริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด โดยที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจัดประเภทรายการเงินลงทุนคงเหลือเป็นเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 262.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น จากการลงทุนในโครงการ Mingle Hill Minburi

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 24,363.73 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 16,806.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.98 โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 8,827.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.81 จากจำนวน 15,536.61 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการดังนี้

- สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 5,038.98 ล้านบาท สาเหตุหลักจากสินค้าที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อหุ้น TITLE และจากการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโด เช่น โครงการ Modiz Vault และ Atmoz Palacio และ Atmoz Canvas Rayong และต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างงวด เช่น โครงการ Modiz Launch, Modiz Rhyme Hill, Atmoz Sriracha, Atmoz Srisaman

- ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 935.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการซื้อที่ดินและพัฒนางานก่อสร้างโครงการตามแผนงานที่วางไว้ และเพิ่มขึ้นจากการการซื้อบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ในไตรมาส 3/2566

- เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 463.88 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทย่อย 3 แห่ง ซึ่งพัฒนาโครงการ Atmoz Flow Minburi, โครงการ Kave Coco Bangsaen, และโครงการ Modiz Avantgarde ซึ่งมีการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของโครงการร่วมทุน

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 606.67 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการการซื้อบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("TITLE") ในไตรมาส 3/2566

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 27,869.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,508.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.40 จากจำนวน 24,361.52 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,333.49 ล้านบาท และ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 618.18

ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายของโครงการ The Title Legendary Bang-Tao และ The Title Heritage Bang-Tao และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 469.84 ล้านบาท

สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		30 มิถุนายน 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ						
อาคารชุดพักอาศัย ¹	3,255.88	27.67	4,471.09	26.60	5,951.64	32.81
โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา						
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	5,504.50	46.78	6,428.75	38.25	6,346.69	34.99
ต้นทุนพัฒนาโครงการ ²	1,915.15	22.59	3,719.80	22.13	3,462.50	19.09
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	348.33	2.96	634.24	3.77	824.30	4.54
ต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	742.78	-	1,551.74	9.23	1,553.98	8.57
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	8,510.76	72.33	12,334.53	73.39	12,187.47	67.19
โครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	11,766.64	100.00	16,805.62	100.00	18,139.11	100.00
สินทรัพย์ดิจิทัล	1.26	-	-	-	-	-
รวมสินค้ำคงเหลือ	11,767.90	100.00	16,805.62	100.00	18,139.11	100.00

หมายเหตุ: 1. ยอดสุทธิหลังหักค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้ำคงเหลือ

2. ต้นทุนพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย งานโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ พื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 11,767.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,479.32 ล้านบาท จากสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 41.97 สาเหตุหลักมาจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2565 เช่น โครงการ The Honor Yothinpattana, Modiz Rhyme Hill, Modiz Rhyme Cloud และ Modiz Launch

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 16,806.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,038.98 ล้านบาท จากสิ้นปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 42.82 สาเหตุหลักมาจากอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 1,215.20 ล้านบาท เช่น โครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 เช่น โครงการ Modiz Rhyme Hill, โครงการ Kave Town Colony, โครงการ Atmoz Portrait Srisaman และโครงการ โครงการ Atmoz Siracha นอกจากนี้ ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 เพิ่มขึ้น จำนวน 3,823.78 ล้านบาท เช่น Kave Island , Atmoz Kanaal Rangsit, The Honor Yothinpattana , The Arbor Donmueang – Chaengwatthana , The Arbor Ramintra-Watcharapol และเพิ่มขึ้นจากการซื้อ TITLE จำนวน 1,353.52 ล้านบาท เช่น โครงการ The Title Halo 1

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 18,139.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,333.49 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.93 สาเหตุหลักมาจากอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	งบการเงินรวม					
	ณ สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		30 มิถุนายน 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน						
ที่ดินให้บริษัทอื่นเช่าเพื่อประกอบธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน	50.32	8.01	50.20	5.36	50.14	5.17
โครงการศูนย์การค้า Mingle Mall	101.72	16.20	101.37	10.81	101.20	10.43
โครงการศูนย์การค้า Kave Mall 2	62.19	9.91	62.19	6.63	66.19	6.82
โครงการศูนย์การค้า Mingle minburi	114.92	18.30	118.60	12.65	118.60	12.23
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	17.67	2.81	17.63	1.88	17.60	1.81
อาคารสำนักงานขายโครงการ Minburi	45.14	7.19	45.14	4.82	45.14	4.65
ที่ดินบริษัท ร่มโพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัทอื่นเช่า	-	-	63.86	6.81	63.86	6.58
ที่ดิน Mingle Riverside	-	-	-	-	25.60	2.64
อื่นๆ ¹	-	-	-	-	-	-
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง						
อาคารสำนักงานขายโครงการ Kave Town	5.12	0.82	4.81	0.51	4.65	0.49
อาคาร Mingle	95.39	15.19	89.53	9.55	86.43	8.91
อาคาร Mingle Market	13.35	2.13	11.24	1.20	10.26	1.06
อาคารสำนักงานขายโครงการ Minburi	44.07	7.02	39.27	4.19	36.89	3.80
อาคารสำนักงานขายโครงการ Bangna	-	-	9.16	0.98	6.45	0.66
อาคารสำนักงานขาย	-	-	47.1	5.02	45.87	4.73
อาคาร Well Ratchada	-	-	48.62	5.19	46.72	4.82
อาคาร Mingle Minburi	-	-	168.37	17.96	165.61	17.08
อาคารโครงการ Sport village	-	-	-	-	39.91	4.11
งานระหว่างก่อสร้าง	77.96	12.42	60.24	6.43	38.78	4.01
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	627.85	100.00	937.33	100.00	969.90	100.00

หมายเหตุ: 1. ประกอบด้วย ที่ดินภาระจำยอมของโครงการ Kave TU, โครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 627.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.55 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จากที่ดินและอาคารระหว่างก่อสร้างของโครงการ Mingle Minburi ที่เริ่มก่อสร้างในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 จำนวน 114.92 ล้านบาท และ 44.07 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 937.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.48 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนก่อสร้างอาคาร Well Ratchada อาคาร Mingle minburi และการซื้อ TITLE

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 969.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.57 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนก่อสร้างอาคาร Sport Village และที่ดิน Mingle Riverside

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 9,583.75 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5,143.08 ล้านบาท และรายการหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 2,306.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.66 และร้อยละ 24.07 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,185.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.78 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจาก

- เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,280.72 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

- หุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพเพิ่มขึ้น 1,313.47 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีการออกหุ้นกุดังกล่าวเพื่อใช้ในการจัดการที่ดินและการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 16,879.89 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 8,643.51 ล้านบาท และรายการหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 4,070.73 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 7,296.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.13 จากจำนวน 9,583.75 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจาก

- ค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,998.81 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จากโครงการ The TITLE Legendary Bangtao และ The TITLE Halo ซึ่งเป็นโครงการของ TITLE

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,661.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการจัดทำวงเงิน Project Finance ใหม่ และเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้าง

- หุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,762.55 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 19,706.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,828.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.76 จากจำนวน 16,877.68 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.12 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายและทำสัญญาของโครงการ The Title Legendary Bang-Tao และ The Title Heritage Bang-Tao เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,399.47 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,952.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.59 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น 766.60 ล้านบาทจากปีก่อน และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 232.63 ล้านบาทจากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 7,483.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,530.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.72 จากจำนวน 5,952.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งสาเหตุหลักๆ เกิดจากกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 646.06 ล้านบาทจากปีก่อน ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 361.20 ล้านบาท จากการ

การขายของหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 574.29 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเข้าซื้อธุรกิจ TITLE ในระหว่างปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 8,163.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 679.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.08 จากจำนวน 7,483.84 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งสาเหตุหลักๆ เกิดจากการกำไรสุทธิในระหว่างงวด

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2566 (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2567 (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(2,965.80)	(2,615.13)	(1,944.10)	1,534.46
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	54.50	(2,168.96)	(309.86)	(912.09)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,876.70	5,328.58	2,302.24	(421.75)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(34.60)	544.48	48.28	200.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	750.89	1,295.37	799.17	1,553.40

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (2,965.80) ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 1,353.02 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ เงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 4,161.34 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (2,615.13) ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 1,212.83 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ เงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 3,018.83 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงของรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 1,300.15 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,534.46 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 1,081.21 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า 2,341.13 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ เงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 898.53 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงของรายการสินค้าคงเหลือจำนวน 629.18 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 54.50 ล้านบาท โดยหลักๆ มาจากเงินสดรับจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 703.30 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินสดจ่ายจากการลงทุนหลักๆ ในกิจการร่วมค้า 465.08 ล้านบาท และเงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 264.45 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (2,168.96) ล้านบาท โดยมีรายการหลักๆ ได้แก่ เงินสดจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1,044.21 ล้านบาท โดยหลักๆ จะเป็นการเข้าซื้อกิจการของ TITLE

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ (912.09) ล้านบาท โดยมีรายการหลักๆ ได้แก่ เงินสดจ่ายซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 416.87 ล้านบาท ลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน 200.77 ล้านบาท และซื้อสินทรัพย์ถาวร 212.04 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,876.70 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับ ได้แก่ เงินสดสุทธิรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,833.05 ล้านบาท และเงินสดรับจากหุ้นกู้ 1,000.00 ล้านบาท

ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 5,328.58 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,901.06 ล้านบาท และเงินสดรับจากหุ้นกู้จำนวน 1,768.90 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 421.75 ล้านบาท โดยมีรายการหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 210.86 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 224.89 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1.58 เท่า 2.78 เท่า และ 3.25 เท่าตามลำดับ โดยในงวด 6 เดือนปี 2567 และสิ้นปี 2566 ลดลงจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทที่เพิ่มขึ้นหลักๆจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีรายการค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จากการเข้าซื้อกิจการ TITLE ซึ่งบริษัทได้รับเงินล่วงหน้ามาก่อนจึงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น และส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลง

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า 0.23 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่อง เนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักที่มีสัดส่วนใหญ่ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเนื่องจากต้องนำไปลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริง

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 4.92 เท่า 2.73 เท่า และ 5.57 เท่า ตามลำดับ โดยในช่วงปี 2566 ลดลงเนื่องจากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้เงินเพื่อมาพัฒนาและขยายโครงการ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนดังกล่าวมีค่าไม่น้อยกว่า 1 แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยจ่าย

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.31 เท่า 0.51 เท่า และ 0.74 เท่าตามลำดับ โดยในช่วงปี 2566 และปี 2565 อัตราส่วนค่อนข้างต่ำแสดงให้เห็นว่าสภาพคล่องอาจจะตึงตัว หากต้องชำระภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปีทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทได้เตรียมหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.41 เท่า 2.26 เท่า และ 1.61 เท่า สำหรับสิ้นปี 2566 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 หลักๆ เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นจำนวน 3,661.31 ล้านบาท และ 1,762.55 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งรายการค้างวัดที่ยังไม่รับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1,998.81 ล้านบาท ซึ่งหลักๆ เกิดจากโครงการของ Title ที่เพิ่งซื้อเข้ามาในระหว่างปี

ณ 30 มิถุนายน 2567 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.12 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการขายและทำสัญญาของโครงการ The Title Legendary Bang-Tao และ The Title Heritage Bang-Tao เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 3,399.47 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ 30 มิถุนายน 2567 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 1.32 เท่า 1.53 เท่า และ 1.18 เท่าตามลำดับ โดยตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวไว้ไม่เกิน 2.50 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ให้ความสำคัญและมีมาตรการในการดูแลให้สัดส่วนดังกล่าวและโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม