

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังนี้

ปี 2567 ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาหนี้ครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้บริโภคยังคงชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยโดยคาดหวังการปรับลดดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลัง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงต้องหาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น ซึ่งบริทาเนียยังคงสามารถรักษาระดับผลการดำเนินงานได้ จากการกระจายพอร์ตโฟลิโอการพัฒนาโครงการสู่หลากหลายเซ็กเมนต์ การบริหารจัดการต้นทุน และการร่วมทุนพัฒนาโครงการร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ

ในปี 2567 บริทาเนียมุ่งเดินหน้านำธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “Crafting for Everlasting Growth” รั้งสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง โดยในไตรมาส 2 สร้างยอดขาย (Presale) รวม 2,000 ล้านบาท และเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 (Britania Ratchaphruek 345) และ บริทาเนีย เวสต์เกต (Britania Westgate) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตรทางธุรกิจจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการ 1,400 ล้านบาท ได้แก่ แกรนด์ บริทาเนีย ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ (Grand Britania Chaiyaphruek-Chaengwatthana)

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงเดินหน้าเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจ สร้างโอกาสในการตลาดและการขายเข้าถึงกลุ่มลูกค้ารายใหม่ สร้างประสบการณ์ในด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกบ้านเดิม รวมถึงร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดทั้งในส่วนของลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนพนักงานของบริทาเนีย เพื่อให้ทุกภาคส่วนเต็มเต็มความสมบูรณ์ของชีวิตตามแนวคิด “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 817.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้ค่าบริหารโครงการ เท่ากับ 99.6 ล้าน

บาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 111.3 ล้านบาท และมีรายได้อื่น เท่ากับ 39.6 ล้านบาท จากรายการดังกล่าวข้างต้นทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม เท่ากับ 1,067.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิในไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 206.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดผลการดำเนินงาน ดังนี้

ในส่วนของกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและโครงการที่ร่วมลงทุน สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่าง

รายการ	สำหรับไตรมาส 2/2567 (ล้านบาท)			สำหรับไตรมาส 2/2566 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	817.3	187.6	1,004.9	1,062.5	277.4	1,339.9

รายการ	ยอดสะสม ไตรมาส 2/2567 (ล้านบาท)			ยอดสะสม ไตรมาส 2/2566 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	1,672.3	315.9	1,988.2	2,169.3	565.1	2,734.4

สำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2567		ไตรมาส 2 ปี 2566		ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	817.3	76.5	1,062.5	68.4	(245.2)	(23.1)
รายได้ค่าบริการโครงการ	99.6	9.3	481.8	31.0	(382.2)	(79.3)
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	22.4	2.1	3.0	0.2	19.3	636.0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	111.3	10.4	4.0	0.3	107.3	2,708.7
รายได้อื่น	17.2	1.6	2.5	0.2	14.7	576.1
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,067.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,553.8</b>	<b>100.0</b>	<b>(486.0)</b>	<b>(31.3)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	580.9	54.4	715.0	46.0	(134.1)	(18.8)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	115.5	10.8	137.2	8.8	(21.7)	(15.8)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37.3	3.5	50.0	3.2	(12.7)	(25.4)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>733.6</b>	<b>68.7</b>	<b>902.2</b>	<b>58.1</b>	<b>(168.6)</b>	<b>(18.7)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>334.2</b>	<b>31.3</b>	<b>651.6</b>	<b>41.9</b>	<b>(317.5)</b>	<b>(48.7)</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า	(30.6)	(2.9)	(167.0)	(10.7)	136.4	81.7
ต้นทุนทางการเงิน	(37.5)	(3.5)	(4.8)	(0.3)	(32.8)	689.2
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>266.0</b>	<b>24.9</b>	<b>479.9</b>	<b>30.9</b>	<b>(213.9)</b>	<b>(44.6)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(59.6)	(5.6)	(131.8)	(8.5)	72.2	(54.8)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>206.5</b>	<b>19.3</b>	<b>348.1</b>	<b>22.4</b>	<b>(141.6)</b>	<b>(40.7)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>206.5</b>	<b>19.3</b>	<b>348.1</b>	<b>22.4</b>	<b>(141.6)</b>	<b>(40.7)</b>

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ดังต่อไปนี้

## 1 รายได้รวม

สรุปกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 และ 2566 จำนวน 1,067.8 ล้านบาท และ 1,553.8 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 486.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.3 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 817.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 245.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 23.1 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 จำนวน 187.6 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 รวมทั้งสิ้น 1,004.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 335.0 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.0 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 38 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2566 ทั้งสิ้น 31 โครงการ และในปี 2567 จำนวน 2 โครงการ คือ 1) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง และ 2) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการ ร่วมค้าจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม. 17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สดชื่น 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 และ 6) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา

**รายได้ค่าบริหารโครงการ** ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขาย และการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 99.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 382.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 79.3 ซึ่งเกิดจากการลงนามในโครงการร่วมค้าที่ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากปี 2566 กลุ่มบริษัทเริ่มมีการกระจายตัวไปในต่างจังหวัดหัวเมืองใหญ่ทั่วประเทศ และ Open Platform ในการร่วมทุนกับทางเจ้าของที่ดิน (Landlords) มากขึ้น เพื่อหาพันธมิตรทางธุรกิจในแต่ละจังหวัดเสริมความสามารถในการแข่งขัน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัทลงนามในโครงการร่วมค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 10 โครงการ ขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการลงนามในโครงการร่วมค้าเพิ่มขึ้น จำนวน 1 โครงการ ซึ่งในไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการร่วมค้าทั้งสิ้น 41 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 46,030.0 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ทั่วประเทศตามแผนงานการเติบโตของกลุ่มบริษัท

**รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 22.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.1 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.3 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 636.0

**กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 111.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.4 โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท

**รายได้อื่น** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 17.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 14.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 576.1

## 2 ค่าใช้จ่าย

**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 580.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.4 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 134.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.8 ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการขาย** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 115.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 21.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.8 โดยสาเหตุหลักเกิดจากกลุ่มบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายอื่นและลดลงในส่วนของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 37.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 12.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.4 โดยสาเหตุหลักเกิดจากกลุ่มบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น และค่าธรรมเนียมและบริการอื่น ในส่วนของการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะคำนวณจากลูกหนี้ที่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน โดยใช้อัตราคิดลดตามนโยบายรายการระหว่างกัน อ้างอิงจากระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับชำระคืน ซึ่งในไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของโครงการร่วมค้าที่ค้างชำระ

## 3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วมค้า จำนวน 30.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 136.4 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนลดลงร้อยละ 81.7 เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังคงมีโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาตามแผนซึ่งยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ มากกว่าโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอน โดยส่วนแบ่งขาดทุนดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นส่วนแบ่งกำไรเมื่อกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมค้ามากกว่า

โครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมค้า จำนวน 7 โครงการต่อเนื่อง และมีแผนจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้สำหรับโครงการร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอนาคตหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ

#### 4 ต้นทุนทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายตัวแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทและการพัฒนาโครงการตามแผน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 37.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 689.2

#### 5 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 59.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 72.2 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 54.8

#### 6 กำไรสำหรับงวด

กลุ่มบริษัทมีกำไรสำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 206.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.3 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 141.6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 40.7

#### 7 ฐานะทางการเงิน

รายการ	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	ผลแตกต่าง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
สินทรัพย์รวม	20,138.6	19,907.9	230.7	1.2
หนี้สินรวม	14,802.6	14,561.2	241.4	1.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,336.0	5,346.7	(10.8)	(0.2)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 230.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 โดยหลักเป็น 1) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 731.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการร่วมทุนของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น 2) เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น 521.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามแผนการร่วมทุนของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น โดยกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาโครงการที่จะทำการร่วมค้า จากความเป็นไปได้ของโครงการ ทำเลที่ตั้ง จำนวนเงินลงทุน และผลตอบแทนเป็นหลัก 3) ลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 401.0 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากบริษัทร่วมค้า จากการเรียกเก็บค่าบริการงานโครงการจากบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจหลัก การจำหน่ายเงินลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทมีการเข้าทำสัญญาร่วมค้ากับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมค้าได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในสัญญาร่วมค้าจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่กลุ่มบริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมค้า โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมค้า โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมค้าในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา โดยมีการแบ่งระยะเวลาค้างชำระของโครงการร่วมค้า นับจากวันที่ครบกำหนดชำระจนถึงงวดของงบการเงินในแต่ละไตรมาส อย่างไรก็ตาม การดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมค้าบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้เนื่องจากขั้นตอนการขอสินเชื่อจากธนาคาร ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการให้กับกลุ่มบริษัทล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา ซึ่งฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 241.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ รองลงมา เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และ ตัวแลกเปลี่ยน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือนพฤศจิกายนปี 2567 จำนวน 503.3 ล้านบาท และตัวแลกเปลี่ยนที่ต้องทยอยชำระ

ภายในปี 2567 จำนวน 595.0 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้วางแผนในการชำระหุ้นกู้และตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าว ไว้ดังนี้  
 1) เงินรับจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ 2) เงินรับจากการร่วมค้าในโครงการใหม่ 3) เงินรับจากการออกหุ้นกู้ใหม่ จำนวน 1,299.3 ล้านบาท ซึ่งได้เสนอขายในเดือนกรกฎาคม 2567 ที่ผ่านมา 4) การออกตัวแลกเปลี่ยนฉบับใหม่ เพื่อชำระตัวแลกเปลี่ยนฉบับเดิม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 3,069.9 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการนั้น ๆ และกลุ่มบริษัทจะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ จำนวน 3,258.5 ล้านบาท เมื่อกลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องคงเหลือจากการดำเนินงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) จำนวน 10.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.2 สาเหตุหลัก เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ แต่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล จำนวน 514.4 ล้านบาท

## 8 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(4,380.1)	(93.0)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(904.3)	(959.8)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	4,637.6	987.0
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(646.8)</b>	<b>(65.8)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	984.2	337.5
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด</b>	<b>337.5</b>	<b>271.7</b>

ในไตรมาส 2 ปี 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 271.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 65.8 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 สาเหตุจาก เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 987.0 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ จำนวน 992.7 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร จำนวน 297.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ นำมาใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Bridging Loan) รองลงมา คือ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 96.7 ล้านบาท ตามลำดับ



กลุ่มบริษัทนำเงินสดไปใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 959.8 ล้านบาท โดยหลักเป็นการลงทุนใน ส่วนของการจัดตั้งและลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 727.0 ล้านบาท รองลงมา คือ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 241.5 ล้านบาท ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบาย รายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน

กลุ่มบริษัทนำเงินไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 93.0 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมี โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายหลายโครงการส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นโดยหลักได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจำนวน 657.4 ล้านบาท ขณะเดียวกันในช่วงไตรมาส 2 ปี 2567 โดยหลักกลุ่ม บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 438.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับ การก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิดโครงการจำนวนมากของกลุ่มบริษัท เงินมัดจำค่าที่ดินลดลงจำนวน 218.8 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการ จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการ จำนวน 106.7 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร