

ที่ LPN/สก/038/2567

วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินประจำปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี 2566 ของบริษัท และบริษัทย่อย และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q4, ปี 2566 และปี 2565

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนรวม						
รายการ	Q4'66	Q4'65	%YoY	2566	2565	%YoY
จำนวนเงิน หน่วย : ล้านบาท						
1. รายได้รวม	1,880.42	1,892.98	(0.66%)	7,443.92	10,301.32	(27.74%)
2. รายได้จากการขายรวม	1,867.38	1,887.41	(1.06%)	7,406.51	10,275.74	(27.92%)
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,253.16	1,373.20	(8.74%)	5,103.43	8,422.98	(39.41%)
2) รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	88.38	80.74	9.46%	332.15	308.01	7.84%
3) รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	525.84	433.47	21.31%	1,970.93	1,544.76	27.59%
3. รวมรายได้อื่น	13.04	5.57	134.11%	37.41	25.58	46.25%
4. กำไรขั้นต้น	380.99	425.68	(10.50%)	1,629.39	2,252.58	(27.67%)
5. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	331.35	287.00	15.45%	1,121.37	1,269.31	(11.66%)
1) ค่าใช้จ่ายขาย	110.12	99.04	11.19%	393.35	624.99	(37.06%)
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	221.23	187.96	17.70%	728.02	644.32	12.99%
6. EBIT	62.68	144.24	(56.54%)	545.43	1,008.85	(45.94%)
7. EBITDA	68.86	150.56	(54.26%)	567.84	1,029.70	(44.85%)
8. กำไรสำหรับงวด	22.23	37.53	(40.77%)	361.64	612.16	(40.92%)
9. กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	16.60	37.53	(55.77%)	352.66	612.14	(42.39%)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)						
10. อัตรากำไรขั้นต้นรวม	20.40%	22.55%	(2.15%)	22.00%	21.92%	0.08%
1) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	18.12%	21.96%	(3.84%)	21.44%	21.24%	0.19%
2) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่า และบริการ	37.22%	34.21%	3.01%	32.96%	33.84%	(0.88%)
3) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	23.02%	22.27%	0.74%	21.61%	23.24%	(1.63%)
11. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้จากการขายรวม	17.62%	15.16%	2.46%	15.06%	12.32%	2.74%
12. EBIT margin	3.33%	7.62%	(4.29%)	7.33%	9.79%	(2.47%)
13. EBITDA margin	3.66%	7.95%	(4.29%)	7.63%	10.00%	(2.37%)
14. อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	1.18%	1.98%	(0.80%)	4.86%	5.94%	(1.08%)
15. อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อส่วนที่เป็นของบริษัท	0.88%	1.98%	(1.10%)	4.74%	5.94%	(1.20%)

หลังตรวจสอบ

ผลการดำเนินงาน มีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2566 บริษัท และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทลดลงจากปี 2565 จำนวน 259.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.39 (Q4'66 ลดลง 20.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.77 เกิดจากรายได้จากธุรกิจหลักรวมลดลงร้อยละ 1.06) ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 39.41 (Q4'66 ลดลงร้อยละ 8.74) แต่ในขณะเดียวกันปี 2566 บริษัทยังมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.19 สำหรับกลุ่มธุรกิจให้เช่า และกลุ่มธุรกิจบริหาร มีรายได้ในปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.84 และร้อยละ 27.59 ตามลำดับ (Q4'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.46 และร้อยละ 21.31 ตามลำดับ) เกิดจากความต้องการที่พักอาศัยภายหลังสถานการณ์โควิด 19 และการขยายธุรกิจเพิ่มเติมของธุรกิจบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายขาย และบริหารในปี 2566 ลดลงจาก 1,269.31 ล้านบาท เป็น 1,121.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.66 (Q4'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.45) เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามยอดรายได้ที่ลดลง ส่วนหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.99 เพื่อรองรับการขยายโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น (Q4'66 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.70) ด้วยเหตุผลข้างต้นทำให้ในปี 2566 บริษัทมีผลกำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทลดลงร้อยละ 42.39 (Q4'66 ลดลงร้อยละ 55.77)

สัดส่วนรายได้รวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด Q4, ปี 2566 และ ปี 2565

ประเภทรายได้	Q4'66	Q4'65	%YoY	2566	2565	%YoY
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,253.16	1,373.20	(8.74%)	5,103.43	8,422.98	(39.41%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	937.79	854.55	9.74%	3,738.29	3,769.16	(0.82%)
สัดส่วน (%)	74.83	62.23	12.60%	73.25	44.75	28.50%
1.2 บ้านพักอาศัย	315.37	518.65	(39.20%)	1,365.14	2,064.42	(33.87%)
สัดส่วน (%)	25.17	37.77	(12.60%)	26.75	24.51	2.24%
1.3 อาคารสำนักงาน	-	-	-	-	2,589.40	(100.00%)
สัดส่วน (%)	-	-	-	-	30.74	(30.74%)
1.4 อัตรากำไรขั้นต้น	18.12%	21.96%	(3.84%)	21.44%	21.24%	0.19%
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	88.38	80.74	9.46%	332.15	308.01	7.84%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	525.84	433.47	21.31%	1,970.93	1,544.76	27.59%
4. รวมรายได้หลัก	1,867.38	1,887.41	(1.06%)	7,406.51	10,275.74	(27.92%)
5. อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจหลัก	20.40%	22.55%	(2.15%)	22.00%	21.92%	0.08%
6. รายได้อื่นๆ <small>หมายเหตุ 1</small>	13.04	5.57	134.11%	37.41	25.58	46.25%
7. รายได้รวมทั้งหมด	1,880.42	1,892.98	(0.66%)	7,443.92	10,301.32	(27.74%)

หมายเหตุ 1 รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ รายรับจากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนรายละเอียด หรือผิดสัญญาจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้ส่วนสนับสนุน รวมถึงรายได้ค่าบริการก่อนการก่อสร้างที่เรียกเก็บจากบริษัทร่วม รายได้บริการสาธารณะ รายได้จากक्रमประกันภัย และรายได้เบ็ดเตล็ด

ยอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog)

1. ยอดขายประมาณ 9,970 ล้านบาท แบ่งเป็น
 - 1) ร้อยละ 80 ของยอดขาย มาจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย
 - 2) ร้อยละ 20 ของยอดขาย มาจากโครงการบ้านพักอาศัย

หลังตรวจสอบ

ในปี 2566 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 11,700 ล้านบาท แบ่งเป็น

อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 โครงการ	บ้านพักอาศัย จำนวน 9 โครงการ	
1. เอิร์ธ อมตะ บาย แอลพี.เอ็น	1. เมฆอง 168 เมืองทอง	6. เอ้าส์ 24 คูคตสเตรชั่น
2. พาร์ค 168 นพรัตน์รามอินทรา	2. วิลล่า 168 เวสเกต	7. เอ้าส์ 24 แก้วอินทร์
	3. เรสซิเดนซ์ 168 ราชพฤกษ์	8. เอ้าส์ 24 บางใหญ่
	4. เอ้าส์ 24 ราชพฤกษ์	9. เวนู 24 ประชาอุทิศ 90
	5. เอ้าส์ 24 เวสเกต	
มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,900 ล้านบาท	มูลค่าโครงการรวมประมาณ 7,800 ล้านบาท	

2. ยอดขายรอโอน (Backlog) จำนวน 2,340 ล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2567 และ 2568

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท และบริษัทย่อยมียอดขาย และยอดขายรอโอน (Backlog) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ยอดขาย	Q1'66	Q2'66	Q3'66	Q4'66	รวม	ยอดขายรอโอน (Backlog)	ส่งมอบ		
							ปี 2567	ปี 2568	รวม
1. อาคารชุดพักอาศัย	2,200	2,200	2,100	1,620	8,120	1. อาคารชุดพักอาศัย	1,200	950	2,150
สัดส่วน (%)	80%	80%	80%	80%	80%	สัดส่วน (%)	86%	100%	92%
2. บ้านพักอาศัย	520	480	500	350	1,850	2. บ้านพักอาศัย	190	-	190
สัดส่วน (%)	20%	20%	20%	20%	20%	สัดส่วน (%)	14%		8%
3. ยอดขายรวม	2,720	2,680	2,600	1,970	9,970	3. Backlog รวม	1,390	950	2,340

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินรวมของบริษัท

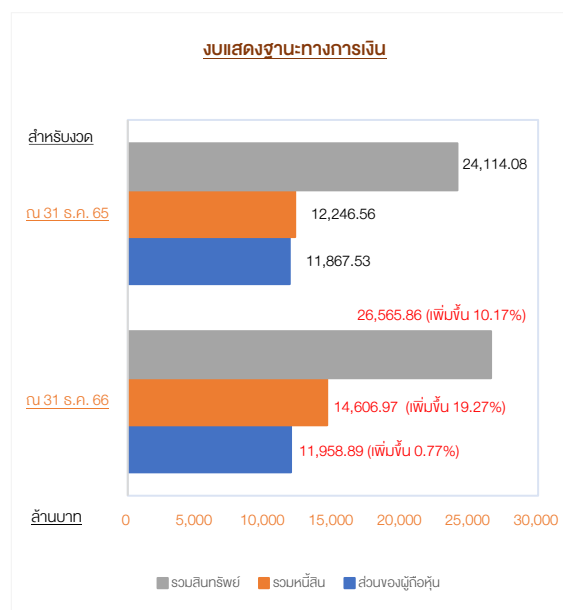
ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม ปี 2566 และ ปี 2565

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	569.30	508.09	12.05%
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	475.04	734.86	(35.36%)
ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	13,036.98	11,041.82	18.07%
สินค้าคงเหลือ	6,673.16	7,119.35	(6.27%)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	336.50	297.88	12.97%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	5,474.88	4,412.09	24.04%
รวมสินทรัพย์	26,565.86	24,114.08	10.17%
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	เปลี่ยนแปลง %
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	10,384.40	6,740.17	54.07%
เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,027.50	942.24	9.05%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,484.71	3,841.49	(35.32%)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9.01	18.31	(50.77%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	701.34	704.35	(0.43%)
รวมหนี้สิน	14,606.97	12,246.56	19.27%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,958.89	11,867.53	0.77%
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	26,565.86	24,114.08	10.17%

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดิน และต้นทุนโครงการการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่าสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ



หลังตรวจสอบ

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,451.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.17 จาก 24,114.08 ล้านบาท เป็น 26,565.86 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก

1. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้น 1,995.16 ล้านบาท แต่สินค้าคงเหลือลดลง 446.19 ล้านบาท ภาพรวมเพิ่มขึ้น 1,548.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53 จาก 18,161.17 ล้านบาท เป็น 19,710.14 ล้านบาท เกิดจาก
 - 1.1 มีการรับรู้รายได้สำหรับโครงการพร้อมอยู่ และนำสินค้าพร้อมอยู่ไปทำธุรกิจเช่า และบริการ โดยภาพรวม ทำให้สินค้าคงเหลือลดลง 446.19 ล้านบาท
 - 1.2 มีโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบจำนวน 8 โครงการ แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 1 โครงการ ได้แก่
 - 1) ลุมพินี คอนโดทาวน์ เอกชัย 48 และเป็นบ้านพักอาศัย 7 โครงการ ได้แก่ 1) เมฆอง 168 เมืองทอง
 - 2) วิลล่า 168 เวสต์เกต 3) เวนู 24 ราชพฤกษ์ 4) เวนู 24 คูคตสแตนดี้ 5) เวนู 24 เวสต์เกต 6) เฮาส์ 24 ราชพฤกษ์ และ 7) เฮาส์ 24 คูคต สแตนดี้ มูลค่าโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 8,100 ล้านบาท
 - 1.3 จ่ายค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 8 โครงการ เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต ได้แก่

จ่ายค่าที่ดิน พัฒนา 8 โครงการ		
อาคารชุดพักอาศัย 3 โครงการ	บ้านพักอาศัย 5 โครงการ	
1. พาร์ค 168 นพรัตน์รามอินทรา	1. วิลล่า 168 เจษฎาราชพฤกษ์	4. เรสซิเดนซ์ 168 ถนนอุทยาน
2. เอิร์ธ อมตะ บาย แอล.พี.เอ็น.	2. วิลล่า 168 นิเวศน์เทพกรีธา	5. ที่ดินแปลงราชพฤกษ์
3. เฟส 168 วุฒากาศ	3. เวนู 24 นิเวศน์ปทุม	

2. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเพิ่มขึ้น 38.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.97 จาก 297.88 ล้านบาท เป็น 336.50 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินงานกิจการของบริษัท
 3. ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,019.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 189.27 จาก 538.58 ล้านบาท เป็น 1,557.98 ล้านบาท เกิดจากการชะลอโครงการ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี มิกซ์ นราธิวาส - รัชดา
- จากเหตุผลทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้ทรัพย์สินรวมเพิ่มขึ้น 2,451.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.17

บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,360.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.27 จาก 12,246.56 ล้านบาท เป็น 14,606.97 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวเพิ่มขึ้น 2,287.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.62 จาก 10,581.65 ล้านบาท เป็น 12,869.11 ล้านบาท เพื่อพัฒนาการขยายโครงการในอนาคต และการดำเนินงานของกิจการ จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นมีผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.89:1 เป็น 1.08:1 และจาก 1.03:1 เป็น 1.22:1 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 ตามลำดับ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับวินัยทางการเงิน รักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินตามนโยบายบริษัท รวมถึงรักษาความสมดุลในการลงทุน เพื่อการเติบโตในอนาคต

หลังตรวจสอบ

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม ปี 2566 มีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 11,867.53 ล้านบาท เป็น 11,958.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.77 เกิดจาก 1) มีการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 290.80 ล้านบาท 2) จากผลการดำเนินงานปี 2566 จำนวน 361.64 ล้านบาท และ 3) เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจของบริษัทย่อย

โครงสร้างทางการเงิน

ภาพรวมของตลาดการเงินปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 สำหรับปี 2566 นั้นเป็นปีที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวขึ้นเร็วที่สุดในรอบหลายปี จากการกดดันจากภาวะเงินเฟ้อที่ต่อเนื่องมาจากปี 2565 โดยผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นจำนวน 5 ครั้ง จากระดับร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.50 ณ สิ้นปี 2566 โดยส่งผลกระทบให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน เนื่องจากบริษัทที่ต้องใช้เงินทุนจากแหล่งของการกู้ยืมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับแนวโน้มปี 2567 นักวิเคราะห์จากหลายแหล่ง และฝ่ายวิจัยของบริษัทคาดว่าอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มจะลดลงในอนาคต ปัจจุบันบริษัทจึงต้องระมัดระวังในการลงทุน รวมไปถึงการเลือกแหล่งเงินทุน เพื่อป้องกันความเสี่ยงในด้านอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนป้องกันความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากการผันผวนค่าเงินบาท และรักษาระดับอัตราหนี้สินมีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับ 1 ต่อ 1 เท่า ตามนโยบายของบริษัทเพื่อรักษาการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 และ ณ 31 ธันวาคม 2565 กระแสเงินสดรวมสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 61.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.05 จาก 508.09 ล้านบาท เป็น 569.30 ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ และเป็นการบริหารสภาพคล่องให้พอเหมาะกับสถานการณ์ปัจจุบัน

หลังตรวจสอบ

วิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย จวต Q4, ปี 2566 และ ปี 2565

อัตราส่วนทางการเงินจวต	หน่วย	Q4'66	Q4'65	2566	2565
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง					
1.1 อัตราส่วนหมุนเวียน	เท่า	1.85	2.56	1.85	2.56
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.12	0.20	0.12	0.20
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	29.15	35.36	29.40	25.98
1.4 อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	604.88	670.04	619.21	433.00
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	86.38	88.68	88.42	57.31
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร					
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	20.40	22.55	22.00	21.92
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	18.12	21.96	21.44	21.24
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า และบริการ	%	37.22	34.21	32.96	33.84
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	23.02	22.27	21.61	23.24
2.5 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อรายได้รวม	%	0.88	1.98	4.74	5.94
2.6 อัตรารายได้ขายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	10.53	11.81	42.87	72.41
2.7 อัตรากำไรสุทธิส่วนของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	0.14	0.32	2.96	5.26
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน					
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	0.07	0.16	1.39	2.56
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	0.71	1.31	11.73	18.91
3.3 อัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม	%	10.17	1.42	10.17	1.42
3.4 อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	%	19.27	(1.07)	19.27	(1.07)
4. อัตราส่วนทางการเงิน					
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.22	1.03	1.22	1.03
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.08	0.89	1.08	0.89
4.3 กำไรต่อหุ้น	บาท	0.02	0.03	0.24	0.42
4.4 Book Value	บาท	8.22	8.16	8.22	8.16

อัตราส่วนสภาพคล่องใน Q4'66 และ ปี 2566 เทียบกับงวดก่อน มีอัตราที่ต่ำกว่า เกิดจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดก่อนร้อยละ 8.74 และร้อยละ 39.41 ตามลำดับ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องตามเหมาะสมกับการดำเนินงานปกติของกิจการ

อัตราส่วนความสามารถทำกำไรของบริษัท ถึงแม้ว่าอัตรากำไรสุทธิลดลงจากงวดก่อน แต่ในปี 2566 บริษัทยังมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเพิ่มขึ้นจากงวดก่อน เกิดจากการบริหารจัดการขาย ปรับกลยุทธ์การตลาดให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน อีกทั้งจากการขยายธุรกิจของบริษัทย่อย

อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน มีอัตราการเติบโตทรัพย์สิน และหนี้สินที่เพิ่มขึ้น สอดรับกับนโยบายการเติบโต การขยายโครงการที่เพิ่มขึ้นของบริษัทตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และรองรับการรับรู้รายได้ในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2566 บริษัทยังได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยขยายการเปิดตัวโครงการไปในทำเลต่างจังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ไกลันนิคมอมตะซิตี้ เพื่อขยายฐานลูกค้า และเพิ่มยอดขายมากขึ้น หลังจากที่เผชิญกับสถานการณ์ที่กำลังซื้อในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลชะลอตัว อีกทั้งบริษัทยังเตรียมความพร้อมสำหรับโครงการในปีถัดไป ซึ่งคาดว่าจะในปีที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ จะถูกขับเคลื่อนด้วยปัจจัยสำคัญคือ การพัฒนาอยู่บนพื้นฐานของความยั่งยืน โดยคำนึงถึงการออกแบบที่อยู่อาศัย และบริการที่คำนึงถึงสภาพของสังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิดที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากร และเทคโนโลยีอย่างเหมาะสม ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของสภาพสังคม สภาพภูมิอากาศ และสิ่งแวดล้อม

อัตราส่วนทางการเงิน บริษัทยังคงรักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด แต่เพิ่มความยืดหยุ่นในบางขณะ เพื่อให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจได้ตามแผนที่วางไว้ และสอดรับการขยายโครงการของบริษัท

หลังตรวจสอบ

ภาคผนวก : อัตราส่วนทางการเงิน และสูตรคำนวณ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สูตรคำนวณ
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง		
1.1 อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	เท่า	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
1.2 อัตราส่วนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	(สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ-ที่ดินและต้นทุนระหว่างก่อสร้าง) / หนี้สินหมุนเวียน
1.3 ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	ลูกหนี้การค้าเฉลี่ย / (รายได้จากการขายรวม / จำนวนวันของงวด)
1.4 อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	สินค้าคงเหลือเฉลี่ย / (ต้นทุนขาย / จำนวนวันของงวด)
1.5 ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย / (ต้นทุนขาย / จำนวนวันของงวด)
2. อัตราส่วนความสามารถทำกำไร		
2.1 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	%	(รายได้ธุรกิจหลักรวม - ต้นทุนขายหลักรวม) / รายได้ธุรกิจหลักรวม
2.2 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	(รายได้จากการขาย - ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
2.3 อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	%	(รายได้จากการเช่าและบริการ - ต้นทุนเช่าและบริการ) / รายได้จากการเช่าและบริการ
2.4 อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	%	(รายได้จากการบริหารจัดการ - ต้นทุนบริหารจัดการ) / รายได้จากการบริหารจัดการ
2.5 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทต่อรายได้รวม	%	กำไรสำหรับงวด / รายได้รวม
2.6 อัตรารายได้ขายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	รายได้จากการขายรวม / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้น
2.7 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	กำไรสำหรับงวด / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้น
3. อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน		
3.1 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	กำไรสำหรับงวด / ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์รวม
3.2 อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	(กำไรสำหรับงวด + ค่าเสื่อมราคา) / ค่าเฉลี่ยสินทรัพย์ถาวร
3.3 อัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม	%	สินทรัพย์รวมสิ้นงวด - สินทรัพย์รวมต้นงวด / สินทรัพย์รวมต้นงวด
3.4 อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	%	หนี้สินรวมสิ้นงวด - หนี้สินรวมต้นงวด / หนี้สินรวมต้นงวด
4. อัตราส่วนทางการเงิน		
4.1 หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.2 หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	หนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
4.3 กำไรต่อหุ้น	บาท	กำไรสำหรับงวด / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย
4.4 Book Value	บาท	ส่วนของผู้ถือหุ้น / จำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

หลังตรวจสอบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิชาติ เกษมกุลศิริ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร