

งบกำไรขาดทุนรวม	สำหรับงวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)		สำหรับงวด 6 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ไตรมาส 2 2568	ไตรมาส 2 2567	จำนวน	ร้อยละ	ไตรมาส 2 2568	ไตรมาส 2 2567	จำนวน	ร้อยละ
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	18.20	-	18.20	100.00	18.20	-	18.20	100.00
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	501.93	618.32	(116.39)	(18.82)	899.59	1,222.25	(322.66)	(26.40)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(127.81)	(12.09)	(115.72)	957.15	(85.74)	4.37	(90.11)	(2,062.01)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9.04	(0.04)	9.08	(22,700.00)	(17.32)	0.50	(17.82)	(3,564.00)
รายได้ทางการเงิน	12.19	10.43	1.76	16.87	20.17	18.91	1.26	6.66
ต้นทุนทางการเงิน	(137.55)	(98.84)	(38.71)	39.16	(259.95)	(195.40)	(64.55)	33.03
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15.37)	(15.08)	(0.29)	1.92	(19.86)	(10.45)	(9.41)	90.05
ขาดทุนสำหรับงวด	(259.50)	(115.62)	(143.88)	124.44	(362.70)	(182.07)	(180.63)	99.21

- รายได้รวมไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 374.12 ล้านบาท และ 813.85 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 232.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.29 และจำนวน 412.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.65 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
 - รายได้จากการขายไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 190.33 ล้านบาท และจำนวน 378.55 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 434.48 ล้านบาท และจำนวน 871.75 ล้านบาท รายได้จากการขายลดลงจำนวน 244.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.19 และลดลงจำนวน 493.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.58 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร, โครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย และโครงการที่ทยอยรับรู้จนปิดโครงการไปในปี 2567 ทั้งนี้ บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากโครงการเมย์ฟิลด์ ปิ่นเกล้า, โครงการเมย์ฟิลด์เลน รัชดา ลาดพร้าว และโครงการมิลฟอร์ดเอกมัย ลาดพร้าว ในไตรมาส 2/2568
 - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 55.15 ล้านบาท และจำนวน 144.36 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 61.76 ล้านบาท และจำนวน 152.67 ล้านบาท รายได้จากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 6.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.70 และจำนวน 8.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.44 ตามลำดับ เนื่องจากการลดลงของอัตราการเข้าพัก และรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มลดลงในทิศทางเดียวกัน

- รายได้ค่าบริหารจัดการไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 58.09 ล้านบาท และจำนวน 157.82 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 30.76 ล้านบาท และ จำนวน 61.80 ล้านบาท รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 27.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.85 และจำนวน 96.02 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมาวิस्ता พร้อมพงษ์, โครงการมิวนิค เจริญกรุง, และโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์
 - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 64.25 ล้านบาท และจำนวน 124.20 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 51.02 ล้านบาท และจำนวน 97.60 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 13.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.93 และจำนวน 26.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.25 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน
 - รายได้อื่นไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 6.30 ล้านบาท และจำนวน 8.92 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 28.21 ล้านบาท และจำนวน 42.80 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นลดลงจำนวน 21.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 77.67 และจำนวน 33.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.16 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้อันเกิดจากการยกเลิกการจองและทำสัญญาของลูกค้าในโครงการในอดีต และการรับรู้รายได้อันเกิดจากการยกเลิกเจ้าหนี้ประมาณการค้างนาน
2. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 501.93 ล้านบาท และจำนวน 899.59 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 116.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.82 และจำนวน 322.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.40 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
- ต้นทุนขายไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 170.57 ล้านบาท และจำนวน 314.98 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 299.54 ล้านบาท และจำนวน 618.19 ล้านบาท ต้นทุนขายลดลงจำนวน 128.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.06 และจำนวน 303.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.05 สาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
 - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 39.67 ล้านบาท และจำนวน 85.98 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 44.15 ล้านบาท และจำนวน 94.81 ล้านบาท ต้นทุนจากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 4.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.15 และจำนวน 8.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.31 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง
 - ต้นทุนบริหารจัดการไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 24.94 ล้านบาท และจำนวน 54.00 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 25.92 ล้านบาท และจำนวน 51.47 ล้านบาท ต้นทุนบริหารจัดการในงวด 3 เดือน ลดลง

- 0.98 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.78 บ่งบอกถึงความสามารถในการบริหารจัดการ สำหรับงวด 6 เดือน เพิ่มขึ้นจำนวน 2.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.92 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนการเช่าไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 14.46 ล้านบาท และจำนวน 28.30 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 12.70 ล้านบาท และจำนวน 24.78 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.86 และจำนวน 3.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.21 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 33.37 ล้านบาท และจำนวน 69.43 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 69.54 ล้านบาท และจำนวน 130.81 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 36.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.01 และจำนวน 61.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.92 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 127.82 ล้านบาท และจำนวน 254.09 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 135.10 ล้านบาท และจำนวน 266.47 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 7.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.39 และจำนวน 12.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.65 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารไปเป็นต้นทุนบริหารจัดการ ตามสัญญาบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากไม่มีคดีความที่เกิดขึ้นในงวดปัจจุบัน และสำหรับงวด 6 เดือน จำนวน 1.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 33.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 34.82 ล้านบาท
 - ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ ในไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 72.90 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 0.49 ล้านบาท และจำนวน 0.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 72.41 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 และจำนวน 72.00 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 สาเหตุหลักมาจากในระหว่างงวดบริษัทย่อยมีการทำสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมให้กับบุคคลภายนอก
 - ขาดทุนจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน เพิ่มขึ้นจำนวน 18.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เป็นผลมาจากการทบทวนมูลค่ายุติธรรมของโครงการบางโครงการ ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้านสภาวะตลาดและการแข่งขัน โดยการตั้งค่าเผื่อดังกล่าวสะท้อนมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายโครงการให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ การบันทึกค่าเผื่อดังกล่าวส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเพิ่มขึ้นในงวดปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตาม รายการนี้ไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในทันที เนื่องจากเป็นรายการบัญชีที่ไม่ก่อให้เกิดการจ่ายเงินสด

3. ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน กำไรจำนวน 9.04 ล้านบาท และขาดทุนจำนวน 17.32 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีขาดทุนจำนวน 0.04 ล้านบาท ทำให้กำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 9.08 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 และขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 17.82 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการร่วมค้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งได้ทยอยรับรู้รายได้ไปแล้วในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ยังมีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากการร่วมค้ารายใหม่ที่มีโครงการระหว่างก่อสร้าง แต่ยังไม่ได้มีการเริ่มรับรู้รายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายคดีความในการร่วมค้า
4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 137.55 ล้านบาท และจำนวน 259.95 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 98.84 ล้านบาท และจำนวน 195.40 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 38.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.16 และจำนวน 64.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.03 เนื่องจากการหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนสำหรับบางโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ที่ออกใหม่ระหว่างงวด
5. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ไตรมาส 2/2568 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 15.37 ล้านบาท และจำนวน 19.86 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีจำนวน 15.08 ล้านบาท และจำนวน 10.45 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 0.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.92 และ จำนวน 9.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.05 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่รับรู้ไว้ในงวดก่อน ซึ่งเป็นผลจากการประเมินความสามารถในการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีในอนาคต ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันสูงขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

ข.) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,363.23 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 314.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.78 สาเหตุหลักเกิดจากการขายที่ดิน อุปกรณ์ และอาคารโรงแรมของบริษัทย่อย จำนวน 826 ล้านบาท การลดลงของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 23 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างงวดบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจากการเปิดบัญชีหลักประกันทางธุรกิจตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จำนวน 408 ล้านบาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,356.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 47.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้การค้า จำนวน 74.99 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 100.82 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น

สุทธิจำนวน 128.59 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ และใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 231.35 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนในระหว่างงวด

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 4,006.74 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 362.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.30 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนของผลการดำเนินงานในงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร