

ส่วนที่ 3  
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2563 และงบการเงินในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของบริษัท มีดังนี้

##### งบการเงินประจำปี 2563

##### ■ ผู้สอบบัญชี

นายชวลา เกียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4301 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรบิกส์ โซยยส์ สอนบัญชี จำกัด ชั้น 23 - 27 อาคารเอ ไอ เอ ทาวเวอร์ เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

##### ■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### งบการเงินประจำปี 2562

##### ■ ผู้สอบบัญชี

นายชวลา เกียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4301 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรบิกส์ โซยยส์ สอนบัญชี จำกัด ชั้น 23 - 27 อาคารเอ ไอ เอ ทาวเวอร์ เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

##### ■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

##### งบการเงินประจำปี 2561

##### ■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติอัคราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคาร เอลริชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

##### ■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของ บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



**13.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน/งบการเงินรวม**  
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะทางการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	210,159	2.24%	695,121	5.39%	896,043	6.23%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	0.00%	1,112	0.01%	224,808	1.56%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	55,537	0.59%	88,108	0.68%	229,971	1.60%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,070,718	32.77%	5,102,035	39.55%	5,087,909	35.39%
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาระยะสั้น	17,535	0.19%	36,577	0.28%	31,742	0.22%
ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	183,741	1.96%	384,910	2.98%	1,035,292	7.20%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	6,607	0.07%	46,961	0.36%	155,276	1.08%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	20,000	0.21%	-	0.00%	286,320	1.99%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38,397	0.41%	27,709	0.21%	40,892	0.28%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>3,602,694</b>	<b>38.44%</b>	<b>6,382,534</b>	<b>49.47%</b>	<b>7,988,253</b>	<b>55.57%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีระยะต่ำกว่าหกเดือน	-	0.00%	-	0.00%	14,480	0.10%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,686,683	28.67%	2,646,965	20.52%	1,156,457	8.04%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน	377,325	4.03%	277,325	2.15%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,656,457	17.68%	1,646,025	12.76%	2,150,882	14.96%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,259	0.38%	68,642	0.53%	339,824	2.36%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	596,255	6.36%	1,451,226	11.25%	776,270	5.40%
เงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	197,982	2.11%	-	-	-	-
สิทธิการเช่า	-	0.00%	192,478	1.49%	1,589,192	11.05%
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาระยะยาว	19,031	0.20%	17,161	0.13%	26,584	0.18%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	80,364	0.86%	96,058	0.74%	132,652	0.92%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	94,746	1.01%	80,124	0.62%	128,328	0.89%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงาน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17,467	0.19%	29,284	0.23%	30,031	0.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7,246	0.08%	12,752	0.10%	43,471	0.30%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,768,816</b>	<b>61.56%</b>	<b>6,518,042</b>	<b>50.53%</b>	<b>6,388,132</b>	<b>44.43%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,371,510</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,900,576</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,376,385</b>	<b>100.00%</b>

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	0.00%	1,922,807	14.90%	989,355	6.88%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	180,966	1.93%	228,400	1.77%	304,542	2.12%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	52,023	0.56%	84,646	0.66%	131,762	0.92%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	875,511	9.34%	786,943	6.10%	1,396,929	9.72%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	130,897	1.40%	1,848,140	14.33%	2,315,736	16.11%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,524	0.09%				
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	192,817	2.06%	923,772	7.16%	998,710	6.95%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	12,033	0.09%	135,271	0.94%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5,680	0.06%	30,570	0.24%	68,894	0.48%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	12,506	0.13%	21,269	0.16%	28,317	0.20%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,458,923</b>	<b>15.57%</b>	<b>5,858,579</b>	<b>45.41%</b>	<b>6,369,517</b>	<b>44.31%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,448,231	15.45%	91,753	0.71%	1,192,630	8.30%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	153,400	1.64%				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,641	0.13%				
หุ้นกู้	1,230,560	13.13%	1,149,195	8.91%	921,113	6.41%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,527	0.21%	16,271	0.13%	23,788	0.17%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21,638	0.23%	35,779	0.28%	24,804	0.17%
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	-	0.00%	-	0.00%	39,794	0.28%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,761	0.03%	19,232	0.15%	36,224	0.25%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,888,758</b>	<b>30.82%</b>	<b>1,312,231</b>	<b>10.17%</b>	<b>2,238,352</b>	<b>15.57%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,347,681</b>	<b>46.39%</b>	<b>7,170,809</b>	<b>55.59%</b>	<b>8,607,869</b>	<b>59.88%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนชำระแล้ว	4,172,484		4,172,484	32.34%	4,172,484	29.02%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	167,265		167,265	1.30%	167,265	1.16%
ส่วนค่าจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(615,670)		(615,670)	-4.77%	(564,048)	-3.92%
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นแทนที่	28,940		28,940	0.22%	28,940	0.20%
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	134,000		134,000	1.04%	134,000	0.93%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,127,378		1,839,608	14.26%	1,823,304	12.68%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	7,035		5,624	0.04%	1,360	0.01%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	5,021,432		5,732,251	44.43%	5,763,304	40.09%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,397		(2,484)	-0.02%	5,211	0.04%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,023,829</b>	<b>53.61%</b>	<b>5,729,766</b>	<b>44.41%</b>	<b>5,768,516</b>	<b>40.12%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>9,371,510</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,900,576</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,376,385</b>	<b>100.00%</b>



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561

รายการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,961,108	93.37%	3,055,565	84.40%	2,933,316	88.55%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	8,532	0.27%	45,063	1.24%	29,348	0.89%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	30,966	0.98%	48,851	1.35%	63,816	1.93%
รายได้ค่าบริการโครงการ	55,111	1.74%	37,188	1.03%	11,914	0.36%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	16,580	0.52%	56,664	1.57%	48,943	1.48%
รายได้ค่าธรรมเนียมการกำกับ	42,223	1.33%	41,843	1.16%	3,355	0.10%
กำไรจากการลดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อย	9,543	0.30%	64,445	1.78%	82,540	2.49%
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	0.00%	89,023	2.46%	-	0.00%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	50,008	1.38%	-	0.00%
กำไรจากการขายกองทุนที่มีไว้เพื่อขาย	-	0.00%	-	0.00%	67,036	2.02%
รายได้อื่น	47,447	1.50%	131,766	3.64%	72,157	2.18%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,171,501</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,620,416</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,312,425</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,533,937	69.86%	2,220,045	69.51%	2,193,176	71.11%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	2,732	0.08%	13,679	0.43%	19,125	0.62%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	274,050	7.56%	307,886	9.64%	315,798	10.24%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	566,102	15.61%	652,406	20.43%	555,981	18.03%
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	128,434	3.54%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	121,748	3.36%	-	0.00%	-	0.00%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,627,003</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,194,016</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,084,080</b>	<b>100.00%</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(455,502)</b>		<b>426,400</b>		<b>228,345</b>	
รายได้ทางการเงิน	1,773	0.06%	3,811	0.11%	14,434	0.44%
ต้นทุนทางการเงิน	(194,142)		(203,497)		(149,035)	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(31,259)		(46,707)		(29,223)	
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(679,131)</b>		<b>180,006</b>		<b>64,521</b>	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(45,268)		(120,142)		(61,481)	
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี</b>	<b>(724,399)</b>		<b>59,865</b>		<b>3,040</b>	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(718,304)		79,305		17,673	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(6,094)		(19,440)		(14,633)	
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(724,399)</b>		<b>59,865</b>		<b>3,040</b>	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2562 และ 2561

รายการ	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,922,499	559,562	(849,783)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	419,779	163,361	(1,358,857)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,827,996)	(928,011)	2,455,520
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินสด	754	4,264	1,536
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(484,963)	(200,825)	248,416
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับเงินสดและรายการเทียบเท่า	0	(97)	(54)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	695,121	896,043	647,681
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี</b>	<b>210,159</b>	<b>695,121</b>	<b>896,043</b>



## 13.1.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561 ปรับปรุงใหม่
(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้น หุ้น / ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนทางการเงิน)			
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,961.11	3,055.57	2,933.32
รายได้รวม	3,171.50	3,620.42	3,312.42
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,533.94	2,220.04	2,193.18
ค่าใช้จ่ายรวม	3,627.00	3,194.02	3,084.08
กำไรขั้นต้นจากรธุรกิจหลัก	427.17	835.52	740.14
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(724.40)	59.86	3.04
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(718.30)	79.31	17.67
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>			
รวมสินทรัพย์	9,371.51	12,900.58	14,376.38
หนี้สินรวม	4,347.68	7,170.81	8,607.87
ทุนเรือนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	4,172.48	4,172.48	4,172.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,023.83	5,729.77	5,768.52
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,021.43	5,732.25	5,763.30
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) (เท่า)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.47	1.09	1.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.23	0.15	0.29
<b>อัตราความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) (%)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>(1)</sup>	14.43%	27.34%	25.23%
อัตรากำไรสุทธิ <sup>(2)</sup>	-22.65%	2.19%	0.53%
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น <sup>(3)</sup>	-13.36%	1.38%	0.33%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	-6.45%	0.58%	0.14%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratios) (เท่า)</b>			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.27	0.22	0.24
<b>อัตราส่วนการชำระหนี้ (Leverage Ratios) (เท่า)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.87	1.25	1.49
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน	0.63	1.04	1.14
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน <sup>(4)</sup>	0.82	1.13	1.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>(5)</sup>	(0.21)	2.51	1.91
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (% ต่อปี) (%)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้นของสินทรัพย์รวม	-27.36%	-10.27%	36.98%
อัตรากำไรขั้นต้นของหนี้สินรวม	-39.37%	-16.69%	59.66%
อัตรากำไรขั้นต้นของทุน	-12.32%	-0.67%	13.01%
อัตรากำไรขั้นต้นของรายได้รวม	-12.40%	9.30%	10.11%
อัตรากำไรขั้นต้นของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม <sup>(6)</sup>	5.93%	2.14%	18.22%

## อัตราส่วนต่อหุ้น (Per Share Ratios) (บาท)

กำไรต่อหุ้น	-0.172	0.019	0.005
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>(7)</sup>	1.204	1.373	1.383
<b>ข้อมูลทางการเงินอื่นๆ</b>			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,922.50	559.56	(849.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	419.78	163.36	(1,358.86)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	(2,828.00)	(928.01)	2,455.52

<sup>(1)</sup> อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขาย

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ถูกรับรู้จากการขายสินทรัพย์

<sup>(2)</sup> อัตรากำไรสุทธิ = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท / รายได้รวม

<sup>(3)</sup> อัตราผลตอบแทนต่อหุ้น = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปีและปีที่ผ่านมา

<sup>(4)</sup> อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน = หนี้สินทั้งหมดหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

<sup>(5)</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินทุน

<sup>(6)</sup> ไม่รวมค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและการปรับลดราคาของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

<sup>(7)</sup> มูลค่าตามบัญชีรวมส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย



#### 14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

##### สถานการณ์โควิด-19 และผลกระทบที่มีต่อบริษัท

ตั้งแต่เดือนช่วงปลายเดือนธันวาคม 2562 ทั่วโลกได้รับทราบข่าวเป็นครั้งแรกเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคปอดอักเสบรุนแรงที่เมืองอู่ฮั่น ประเทศจีน ซึ่งในระยะเวลาเพียงราว 3 เดือนหลังจากนั้นองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้การระบาดนี้เป็นภาวะฉุกเฉินทางสาธารณสุขระหว่างประเทศ และประกาศให้เป็นโรคที่มีการแพร่ระบาดทั่วโลก (pandemic) ในเวลาต่อมา ทำให้ทุกประเทศปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาด ทั้งนี้ จนถึงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 มีรายงานจำนวนผู้ติดเชื้ออย่างเป็นทางการแล้วกว่า 111 ล้านราย และเสียชีวิตทั่วโลกแล้วกว่า 2.47 ล้านคน<sup>1</sup>

ในประเทศไทยมีรายงานการติดเชื้อภายในประเทศรายแรกในวันที่ 31 มกราคม 2563 ซึ่งนับจากวันนั้นเป็นต้นมาได้มีรายงานจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนวันที่ 26 มีนาคม 2563 รัฐบาลไทยได้ประกาศภาวะฉุกเฉินทั่วประเทศ และออกประกาศเคอร์ฟิวทั่วประเทศไทยหลังจากนั้น เพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดโดยประกาศดังกล่าวครอบคลุมถึง งดการบินของเครื่องบินพาณิชย์ระหว่างประเทศ ห้ามการนั่งรับประทานอาหารในร้าน ปิดห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา สถานที่เล่นกีฬา เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจทั่วประเทศหยุดชะงักในช่วงเวลานั้น อย่างไรก็ตามมาตรการดังกล่าวทำให้จำนวนติดเชื้อรายใหม่ลดลงเป็นลำดับ ในที่สุดกลางเดือนพฤษภาคม 2563 ประเทศไทยไม่มีผู้ติดเชื้อรายใหม่เพิ่มอีกทำให้รัฐบาลเริ่มผ่อนคลายการควบคุมเป็นระยะและประกาศยกเลิกเคอร์ฟิว มีผลในวันที่ 14 มิถุนายน 2563 ซึ่งทำให้อุปสรรคทางเศรษฐกิจในประเทศเริ่มกลับสู่ภาวะปกติแต่ยังมีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศจนถึงปัจจุบัน

สำหรับผลกระทบต่อบริษัทด้านการดำเนินงาน ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อยุติอาศัยที่มีกำหนดเปิดตัวในปี 2563 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักราวร้อยละ 40-45 เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งการปิดประเทศของไทย รวมถึงประเทศอื่นๆ ทำให้ไม่สามารถทำการตลาดของโครงการใหม่ได้อย่างเต็มที่ สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทเน้นทำการตลาดกับลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยซึ่งในช่วงที่บริษัทเริ่มมีการให้โปรโมชั่นพิเศษมากขึ้นตามแนวโน้มของตลาดในภาพรวมซึ่งมีการแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้นนั้น บริษัทได้รับการตอบรับด้านยอดขายเป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวแล้วและอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ยังคงดำเนินการต่อเนื่องตามปกติ สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เนื่องจากธุรกิจนี้ตั้งอยู่ในประเทศสิงคโปร์เพียงประเทศเดียว ซึ่งตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ปี 2563 รัฐบาลสิงคโปร์มีมาตรการเข้มงวดเพื่อรับมือกับสถานการณ์โควิด-19 โดยจำกัดเวลาปิดปิดสถานที่ขายอาหารทั่วประเทศและจำกัดจำนวนลูกค้าในร้านทำให้รายได้ลดลงอย่างมาก บริษัทจึงเห็นควรให้หยุดการดำเนินธุรกิจนี้ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 สำหรับโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาวในซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งอยู่ระหว่างขอ EIA นั้นบริษัทพิจารณาแล้วว่าด้วยสภาวะทางเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งผลกระทบของโควิด-19 ได้ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวหยุดชะงักทั่วโลกและคาดว่าจะยังไม่ฟื้นตัวในอีก 2-3 ปีข้างหน้า บริษัทจึงยุติการก่อสร้างโครงการและขายที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อให้มีกระแสเงินสดเข้ามาช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัท

ผลกระทบด้านการเงินจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้บริษัทระดมทุนจากหุ้นกู้ได้น้อยลงและมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปีนี้ได้ทั้งหมด รวมถึงจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ชุดที่ยังไม่ครบกำหนดได้อย่างครบถ้วน ในขณะเดียวกันบริษัทได้มีการเจรจากับธนาคารพาณิชย์ที่ให้เงินกู้ในโครงการต่างๆ ของบริษัทซึ่งทำให้ได้รับการขยายวงเงินให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ประกาศงดจ่ายเงินปันผลเพื่อรักษากระแสเงินสดไว้รองรับการดำเนินงาน การลงทุน และสถานการณ์ ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของโควิด-19

<sup>1</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/COVID-19\\_pandemic](https://en.wikipedia.org/wiki/COVID-19_pandemic)



**มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต**

ในปี 2563 บริษัทได้มีประกาศการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่จาก JS Asset Management Pte. Ltd. เป็น Mesa Thai Pte. Ltd. ("Mesa Thai") ส่งผลให้ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ("KPNL") กลายเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมแทน JS Asset ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 21.9 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้งกรรมการที่เป็นตัวแทนของ Mesa Thai 2 ท่าน คือ นายต้น ชวี เบ็ญ เกลวีน และ นายเตย เคียน เสง จอห์น ทดแทนกรรมการที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นใหญ่เดิม ทั้งนี้ Mesa Thai เป็นบริษัทสิงคโปร์ มี นายกฤษ เลียง เต็ก เป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งนายกฤษ เลียง เต็ก เป็นประธานของกลุ่มบริษัท Pontiac Land Group ("Pontiac") ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วอร์สชั้นนำในประเทศสิงคโปร์ โดยพัฒนาทั้งโครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และ โรงแรม อาทิ คอนโดมิเนียม อาร์ตมอร์ เรซซิเดนซ์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เดอะ คลับ เรซซิเดนซ์ บาย คาพิลา สิงคโปร์ อาคารสำนักงาน มิลเลเนียทาวเวอร์ โรงแรม เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน มิลเลเนียสิงคโปร์ เป็นต้น จากที่กล่าวมาบริษัทเล็งเห็นความเป็นไปได้ของการเติบโตอย่างมั่นคงภายใต้ความร่วมมือระหว่าง KPNL และ Mesa Thai โดยบริษัทจะยังคงรักษานโยบายการนำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วอร์สให้เป็นธุรกิจหลักต่อไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ยังคงเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทมีโครงการใหม่สร้างเสร็จพร้อมโอน คือ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สยาม อีกทั้งยังมีโครงการในระหว่างการก่อสร้างอีก 3 แห่ง โดย 2 แห่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่าง บริษัทกับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ คือ โครงการ ดิ เอสเทล พร้อมพงษ์ และ โครงการ เกตต์ ทาวเวอร์ ส่วนอีกหนึ่งโครงการ คือ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวีเป็นโครงการของบริษัทที่เปิดตัวในปี 2562 นอกจากนี้บริษัทยังมีโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์สในซอยสุขุมวิท 38 ที่ร่วมทุนกับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ รอเปิดตัวอีกหนึ่งโครงการโดยคาดว่าจะเปิดตัวในปลายปี 2564

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ บริษัทมีโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ อยู่ในช่วงการก่อสร้างคือ โครงการ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre – "OCC") ซึ่งยังดำเนินการอย่างต่อเนื่องโดยราบรื่น โดยโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิตรูบิชิ เอสเตท เอเชีย ทั้งนี้บริษัทยังคงมองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2564 หลังจากทีบริษัทรอดูสถานการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมตั้งแต่ปี 2563 แล้วนั้นบริษัทคาดว่าจะในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 จะเป็นโอกาสที่เหมาะสมในการเปิดตัวโครงการในซอยสุขุมวิท 38 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์ส ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนโครงการที่ 3 ระหว่างบริษัท กับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ โดยรายละเอียดต่างๆ จะเปิดเผยในโอกาสต่อไป นอกจากนั้น บริษัทยังมีเงินมัดจำค่าที่ดินและที่ดินรอการพัฒนาใจกลางเมือง 2 แปลง และที่ดินติดชายทะเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวระดับลักซ์วอร์สอีก 1 แปลงที่อยู่ระหว่างการศึกษาโครงการสำหรับอนาคต




## ผลการดำเนินงานปี 2563

## สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ปี 2563		ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	3,171.5	100.0	3,620.4	100.0	(448.9)	(12.4)
ขายอสังหาริมทรัพย์	2,961.1	93.4	3,055.6	84.4	(94.5)	(3.1)
รายได้อื่นๆ	210.4	6.6	564.9	15.6	(354.5)	(62.8)
ต้นทุนขายรวม	2,536.7	80.0	2,233.7	61.7	302.9	13.6
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,533.9	79.9	2,220.0	61.3	313.9	14.1
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	840.2	26.5	960.3	26.5	(120.1)	(12.5)
ขาดทุนการตัดจำหน่าย และด้อยค่าฯ <sup>1</sup>	250.2	7.9	-	-	250.2	100.0
ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ	192.4	6.1	199.7	5.5	(7.32)	(3.7)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	31.3	1.0	46.7	1.3	(15.4)	(33.1)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	45.3	1.4	120.1	3.3	(74.9)	(62.3)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(724.4)</b>	<b>(22.8)</b>	<b>59.9</b>	<b>1.7</b>	<b>(784.3)</b>	<b>(1,310.1)</b>

<sup>1</sup> ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย



**รายได้**

	ปี 2563		ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะ ริเวอร์	390.6	12.3	42.8	1.2	347.8	812.5
185 ราชดำริ	2.4	0.1	58.7	1.6	(56.3)	(96.0)
ยูนิกซ์ เซาท์พิกษา	21.7	0.7	14.0	0.4	7.7	54.7
เดอะ ลอฟท์ เอกนิย	6.8	0.2	4.5	0.1	2.3	51.9
มิวส์ เอ็นอากาศ	169.9	5.4	53.8	1.5	116.1	215.7
เดอะ ลอฟท์ โอโศก	748.9	23.6	1,793.0	49.5	(1,044.1)	(58.2)
เดอะ ดีโพลแมท 39	110.6	3.5	748.9	20.7	(638.3)	(85.2)
เดอะ ดีโพลแมท สาทร	71.6	2.3	20.4	0.6	51.3	251.4
เดอะ ลอฟท์ สยาม	1,438.6	45.4	319.5	8.8	1,119.2	350.3
<b>รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>	<b>2,961.1</b>	<b>93.4</b>	<b>3,055.6</b>	<b>84.4</b>	<b>(94.5)</b>	<b>(3.1)</b>
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	8.5	0.3	45.1	1.2	(36.5)	(81.1)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31.0	1.0	48.9	1.3	(17.9)	(36.6)
รายได้ค่าบริการโครงการ	55.1	1.7	37.2	1.0	17.9	48.2
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	16.6	0.5	56.6	1.6	(40.0)	(70.7)
รายได้ค่าธรรมเนียมการรับประกัน	42.2	1.3	41.8	1.2	0.4	0.9
กำไรจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	64.4	1.8	(64.4)	(100.0)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม	9.5	0.3	-	-	9.5	100.0
กำไร (ขาดทุน) จากการขายที่ดินรอการพัฒนา และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	139.0	3.8	(139.0)	(100.0)
รายได้อื่นๆ	47.5	1.5	131.8	3.6	(84.3)	(64.0)
<b>รายได้รวม</b>	<b>3,171.5</b>	<b>100.0</b>	<b>3,620.4</b>	<b>100.0</b>	<b>(448.9)</b>	<b>(12.4)</b>

**รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีรายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ 9 โครงการจำนวน 2,961.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.4 ของรายได้รวม ทั้งนี้แม้ว่าสถานการณ์โควิด-19 ที่แพร่ระบาดทั่วโลกจะทำให้ลูกค้าต้องเลื่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยเฉพาะลูกค้าต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มหลักของบริษัท แต่รายได้จากธุรกิจนี้ลดลงเพียง 94.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 จากปี 2562 เนื่องจากทั้งงานการตลาดและการขายมีการปรับกลยุทธ์ได้อย่างรวดเร็วทันเหตุการณ์

**ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)**

ในปี 2563 บริษัทมียอดขาย Presales รวม 3,045.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก Presales 2,909.0 ล้านบาท ในปีก่อน จากการจัดโปรโมชันส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง โดยนำยูนิตรอขายในโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมเข้าอยู่ อาทิ โครงการเดอะ ริเวอร์ โครงการเดอะ ดีโพลแมท 39 และสาทร โครงการเดอะ ลอฟท์ โอโศก และโครงการเดอะ ลอฟท์ สยาม เป็นต้น ออกขายในราคาพิเศษ ให้กับลูกค้าที่อยู่ในประเทศไทย



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ยอด Backlog ของบริษัทมีมูลค่ารวม 6,565.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.0 จาก 8,010.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากการทยอยโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และเดอะ ลอฟท์ อโศก ทั้งนี้จาก Backlog ณ สิ้นปี 2563 ร้อยละ 39.2 มาจากโครงการ เทคต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 34.0 จากโครงการดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 15.6 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 9.8 จากโครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี และร้อยละ 1.4 รวมจากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการเดอะ ริเวอร์ และโครงการ ยูนิคซ์ เซาท์พิกษา รวมทั้งหมด 7 โครงการ

#### รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2563 รายได้ลดลงเหลือ 8.5 ล้านบาท จาก 45.1 ล้านบาทในปีก่อนเนื่องจาก ธุรกิจนี้ตั้งอยู่ในประเทศสิงคโปร์เพียงประเทศเดียว ซึ่งตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ ปี 2563 รัฐบาลสิงคโปร์มีมาตรการเข้มงวดเพื่อรับมือกับสถานการณ์โควิด-19 โดยจำกัดเวลาเปิดปิดสถานที่ขายอาหารทั่วประเทศและ จำกัดจำนวนลูกค้าในร้านทำให้รายได้ลดลง อีกทั้งบริษัทได้ยุติการค้าเป็นธุรกิจนี้ตั้งแต่ไตรมาส 3 เป็นต้นมา เนื่องจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

#### รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการ 31.0 ล้านบาทลดลง 17.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.6 จาก 48.9 ล้านบาท ในปี 2562 เนื่องจากใน ไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทได้ขายโครงการ สปเปซ 48 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนรัชดาภิเษก ทำให้ในปี 2563 บริษัทไม่มีรายได้ในส่วนนี้ ประกอบกับรายได้ค่าเช่าจากโครงการ วิวบอลล์ ลดลงเนื่องจากการปิดพื้นที่เช่าบางส่วนเพื่อปรับเปลี่ยนเป็นโครงการโรงแรม ไฮเทล คิซ และผู้เช่า ส่วนที่เหลืออยู่ย้ายออกเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19

#### รายได้ค่าบริการโครงการ

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าบริการโครงการ 55.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.2 จากปี 2562 จากค่าบริการจัดการการ ก่อสร้างของโครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน 3 แห่ง คือ โครงการ ดีเอสเทลล์ พร้อมพงษ์ โครงการ เทคต์ ทเวลฟ์ และโครงการ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ตาม ขั้นตอนความสำเร็จของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

#### รายได้ค่าธรรมเนียมตลาด

รายได้ส่วนนี้เป็นรายได้จากการทำการตลาดของโครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน โดยรับรู้เมื่อลูกค้าทำสัญญาจองห้องชุด ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมี รายได้ค่าธรรมเนียมตลาด 16.6 ล้านบาท ลดลง 40.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.7 จากปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทเน้นทำการตลาด ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนเพื่อเร่งการโอนรับรู้รายได้และเพิ่มกระแสเงินสดของบริษัท

#### รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน

รายได้ในส่วนนี้มาจากการที่บริษัทรับเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทร่วมค้า จึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากบริษัทร่วมค้า โดยในปี 2563 บริษัทร่วม ค้าที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างได้แก่ บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดีลักซ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทคต์ ทเวลฟ์ และบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคาร สำนักงานเกรด เอ เพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre - "OCC") นอกจากนี้ยังมีบริษัทร่วมค้าอีกแห่งหนึ่งคือ บริษัท ไรมอน แลนด์ เกอส์ ตีเอก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ยังไม่ได้เปิดตัวในซอยสุขุมวิท 38



ในปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน 42.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากปี 2562 เนื่องจาก ในปี 2563 บริษัทร่วมค้ำ 3 แห่งที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมีจุดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ บริษัทจึงมีรายได้ค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้น

#### กำไรจากการจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

รายได้ในกลุ่มนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ณ วันที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้กับนักลงทุน หรือ บริษัทคู่สัญญา ที่สนใจลงทุนในโครงการดังกล่าวร่วมกันกับบริษัท ซึ่งหลังจากนั้นจะทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวจะเปลี่ยนสถานะไปเป็นบริษัทร่วมค้า

ในปี 2563 บริษัทไม่มีกำไรจากรายการนี้ ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีกำไรจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย 64.5 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนในบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน OCC และบริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ดีออก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่ยังไม่ได้เปิดตัวในซอยสุขุมวิท 38

#### กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม

รายได้ในกลุ่มนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว ณ วันที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อมให้กับนักลงทุน ในปี 2563 บริษัทมีกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม จำนวน 9.5 ล้านบาท มาจากกำไรจากกำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัท Baan Ying Pte. Ltd. เนื่องจากบริษัทต้องการหยุดการดำเนินงานในสายงานอาหารและเครื่องดื่มทั้งหมด ซึ่งในปี 2562 ไม่มีรายการดังกล่าว

#### กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายได้ในกลุ่มนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียวเนื่องจากการเป็นการขายทรัพย์สินที่มีอยู่เพื่อแปลงเป็นสภาพคล่อง โดยในปี 2563 บริษัทไม่มีรายได้ในส่วนนี้ ในขณะที่ปี 2562 บริษัทรับรู้กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 89.0 ล้านบาท และกำไรจากการขายโครงการ สปช 48 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนรัชดาภิเษก 50.0 ล้านบาท

#### รายได้อื่นๆ

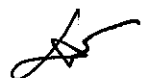
รายได้ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นๆ รวม 47.4 ล้านบาท ลดลง 84.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.0 จากปี 2562 โดยรายการหลักที่ลดลงเนื่องจาก 1) รายได้จากเงินมัดจำและผ่อนค่างของลูกค้าที่ไม่มารับโอนห้องชุดลดลง และ 2) ในปี 2562 มีรายได้ที่เกิดขึ้นเพียงจากรายได้ค่าบริการโครงการที่บริษัทเรียกเก็บล่วงหน้าจากผู้ร่วมลงทุนในบริษัทร่วมค้าก่อนที่จะเกิดการร่วมค้า

#### ต้นทุนขาย กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2563 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 2,533.9 ล้านบาท จาก 2,220.0 ล้านบาทในปี 2562 ทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลงเป็น 427.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.4 ลดลงจาก 835.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.3 จาก ในปีก่อน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ถูกลดลงเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ที่คงอยู่ต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2563 ทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดใช้การแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรงในการทำตลาด บริษัทจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์โดยให้โปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและยอดโอนสำหรับโครงการที่กำลังสร้างเสร็จพร้อมโอนที่ต้องการปิดการขายโดยเร็ว

#### ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 840.2 ล้านบาท ลดลง 120.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.5 จาก 960.3 ล้านบาท ในปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 115.1 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการที่บริษัทลดการศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศทำให้ค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาลดลงประกอบกับการปรับโครงสร้างองค์กร



ในไตรมาส 4 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 232.9 ล้านบาท ลดลง 16.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.5 จาก 249.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด เพิ่มขึ้น 54.9 ล้านบาทตามยอดโอนรับรู้อย่างได้เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ สหกับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง 71.1 ล้านบาทเนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาตลาดลงดิ่งที่กล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของโครงการ โฮเทล คิซ มูลค่า 30.0 ล้านบาทและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินสิทธิการใช้ของสัญญาเช่าพื้นที่ในประเทศสิงคโปร์ มูลค่า 9.4 ล้านบาทในไตรมาสนี้

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 192.4 ล้านบาท ลดลง 7.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.7 จาก 200.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการจ่ายคืนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 2,791.8 ล้านบาทในปี ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายโดยรวมลดลง

### กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2563 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 724.4 ล้านบาท ลดลง 784.3 ล้านบาท จากกำไรสุทธิ 59.9 ล้านบาทในปีก่อน โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.172 บาทต่อหุ้น โดยผลขาดทุนที่สูงกว่าปกติเนื่องจาก 1) การให้โปรโมชันกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุด และ 2) การบันทึกผลขาดทุน รวม 250.2 ล้านบาทจากการขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งเดิมที่ดินแปลงนี้อยู่ในระหว่างการออกแบบให้เป็นโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว แต่ด้วยสภาวะทางเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย อีกทั้งผลกระทบของโควิด-19 ได้ส่งผลให้ธุรกิจท่องเที่ยวหยุดชะงักทั่วโลกและคาดว่าจะยังไม่ฟื้นตัวในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ทำให้บริษัทตัดสินใจที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าวโดยเร็วเพื่อเพิ่มกระแสเงินสดของบริษัท ผลขาดทุนจากรายการนี้แบ่งเป็นค่าตัดจำหน่ายค่าการจัดการที่ดินและค่าดำเนินการต่างๆ ที่เตรียมไว้สำหรับโครงการโรงแรมจำนวน 128.4 ล้านบาท และผลขาดทุนจากการขายจำนวน 121.7 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่รวมรายการขายที่ดินดังกล่าว บริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิในปี 474.2 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	9,371.5	100.0	12,900.6	100.0	(3,529.1)	(27.4)
หนี้สิน	4,347.7	46.4	7,170.8	55.6	(2,823.1)	(39.4)
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,177.1	33.9	5,947.7	46.1	(2,770.6)	(46.6)
หนี้สินอื่นๆ	1,170.6	12.5	1,223.1	9.5	(52.5)	(4.4)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,023.8	53.6	5,729.8	44.4	(706.0)	(12.3)
รวม	9,371.5	100.0	12,900.6	100.0	(3,529.1)	(27.4)



**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 9,371.5 ล้านบาท ลดลง 3,529.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.4 จากสินทรัพย์รวม 12,900.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักคือ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 485.0 ล้านบาท 2) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย) และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงรวม 2,232.5 ล้านบาท จากการทยอยโอนห้องชุดและรับรู้เป็นรายได้ และ 3) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลงรวม 850.1 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ การขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 19 ซึ่งเดิมอยู่ระหว่างการออกแบบให้เป็นโครงการโรงแรม

สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนทั้งจำนวนสำหรับลูกหนี้การค้าทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 60 วันเนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าไม่สามารถเรียกชำระจากลูกหนี้เหล่านี้ได้ โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทคาดว่ามูลค่าลูกหนี้การค้าที่ไม่เกินกำหนดชำระจะปฏิบัติผิดสัญญา รวม 2.2 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อผลขาดทุน 1.4 ล้านบาท และมีมูลค่าลูกหนี้การค้าเกินกำหนดชำระแยกตามจำนวนวันที่เกินกำหนดชำระและตั้งค่าเผื่อผลขาดทุน ดังนี้

ลูกหนี้การค้าเกินกำหนดชำระ	0 – 60 วัน (ล้านบาท)	มากกว่า 60 วัน (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)
มูลค่ารวมตามบัญชี	0.9	9.0	9.9
ค่าเผื่อผลขาดทุน	0.7	9.0	9.7

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,347.7 ล้านบาท ลดลง 2,823.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 7,170.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิลดลงรวม 2,770.6 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้สุทธิลดลง 649.6 ล้านบาท เงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิลดลง 2,283.6 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมดเป็นหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 10.5 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 89.5 ซึ่งเหมาะสมกับธุรกิจที่การหมุนเวียนเงินทุนของโครงการใช้เวลา 2-3 ปี

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,023.8 ล้านบาท ลดลง 705.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.3 จาก 5,729.8 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง จากการผลประกอบการปี 2563 ที่ขาดทุน

**อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 3,177.1 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 0.63 เท่า ลดลงจาก 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น



**กระแสเงินสด**

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน 1,922.5 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดรับจากการดำเนินงานรวม 2,213.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการ เดอะ ริเวอร์ และโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม สุทธิกับกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับ ดอกเบี้ยและภาษีรวม 291.3 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 419.8 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับจากการขายทรัพย์สินที่ถือไว้เพื่อขาย 653.5 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้า 71.0 ล้านบาท และซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 106.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 2,828.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินจ่ายสุทธิในการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,278.0 ล้านบาท และจ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิและค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รวม 664.8 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดคงเหลือ 210.2 ล้านบาท

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปี 2563**