

## สถานการณ์โควิด-19 และผลกระทบที่มีต่อบริษัท

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ทั่วโลกยังคงดำเนินมาต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 ถึง ปี 2564 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนผู้ติดเชื้อทั่วโลกเท่ากับ 286.9 ล้านคน และเสียชีวิต 5.4 ล้านคน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 จำนวนผู้ติดเชื้อทั่วโลกอยู่ที่ 83.1 ล้านคน และเสียชีวิต 1.8 ล้านคน หรือจำนวนยอดผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้น 2.5 เท่า และยอดผู้เสียชีวิตเพิ่มขึ้น 2 เท่า ตามลำดับ อย่างไรก็ตามในช่วงปลายปี 2563 ทั่วโลกก็ต่างมีความหวัง เนื่องจากการเริ่มต้นการฉีดวัคซีนเข็มแรก ในวันที่ 8 ธันวาคม 2563 ณ ประเทศอังกฤษ หลังจากนั้นประเทศต่างๆ ก็ได้เริ่มดำเนินการฉีดวัคซีนให้ครอบคลุมประชากรในประเทศ การฉีดวัคซีนนั้นจะสามารถช่วยป้องกันอาการป่วยหนักและอัตราการเสียชีวิตลงได้ ส่งผลให้ภาพรวมในปี 2564 หลายประเทศสามารถกลับมาดำเนินชีวิตได้ตามปกติหรืออยู่ในมาตรการที่ผ่อนคลายนมากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563

ในปี 2564 ประเทศไทยเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงหลายอย่าง เช่น การกลายพันธุ์ของโควิด-19 ที่เพิ่มขึ้นหลายสายพันธุ์, การระบาดระลอกที่สาม, การเริ่มฉีดวัคซีน, การเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยว ณ สิ้นปี 2564 จำนวนผู้ติดเชื้อสะสมในประเทศไทยรายงานอยู่ที่ 2.2 ล้านคน และเสียชีวิตสะสม 2.2 หมื่นคน ตามลำดับ จากข้อมูลในระบบหมอพร้อม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พบว่าประเทศไทยสามารถฉีดวัคซีนเข็มแรกสะสม 50 ล้านรายและ เข็มที่สองสะสม 43 ล้านราย ซึ่งสามารถช่วยลดอาการเจ็บป่วยหนักและอัตราการเสียชีวิตดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ในช่วงครึ่งปีหลังประเทศไทยเริ่มอยู่ในมาตรการที่ผ่อนคลายนมากขึ้น โดยเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 ศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) มีมติปรับมาตรการให้ผ่อนคลายนมากขึ้นและอนุญาตให้กิจกรรมและกิจกรรมบางส่วนสามารถกลับมาดำเนินการได้ตามปกติ พร้อมกับปรับการควบคุมโควิด-19 แนวใหม่ที่สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตและปลอดภัยจากโควิด-19 โดยยังคงมาตรการระยะห่างทางสังคมเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล ในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

สำหรับผลกระทบต่อบริษัทด้านการดำเนินงาน ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องเลื่อนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยที่มีกำหนดเปิดตัวในปี 2564 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักราวร้อยละ 40-45 เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งการปิดประเทศของไทยรวมถึงประเทศอื่นๆ ทำให้บริษัทไม่สามารถทำการตลาดของโครงการใหม่ได้อย่างเต็มที่ สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทยังคงเน้นทำการตลาดกับลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยเช่นเดียวกับในปี 2563 บริษัทยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างคือ โครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์, โครงการ เทตต์ สากกร ทเวลฟ์, และ โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ซึ่งยังคงดำเนินการก่อสร้างตามแผนกำหนดการที่วางไว้

สำหรับผลกระทบต่อบริษัทด้านการเงิน บริษัทยังคงรักษาสภาพคล่องของกระแสเงินสดได้จากการดำเนินงานโดยการขายห้องชุดในโครงการต่างๆ อีกทั้งสามารถระดมทุนจากหุ้นกู้, ชำระดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้, ชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงินตามกำหนด อีกทั้งทางบริษัทยังได้มีการเจรจาทางสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อวงเงินใหม่หรือขยายวงเงินที่มีอยู่เดิมให้เหมาะสมกับการดำเนินงานในปัจจุบันและรองรับกับแผนกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ในปี 2564 บริษัทได้ประกาศงดจ่ายเงินปันผลเพื่อรักษากระแสเงินสดไว้รองรับการดำเนินงาน, การลงทุน, และสถานการณ์ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

## มุมมองผู้บริหารและเหตุการณ์สำคัญในปี 2564

จากรายงานเศรษฐกิจและการเงินเดือนธันวาคม 2564 จากธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปได้ว่า ในไตรมาส 4 ปี 2564 เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวจากไตรมาส 3 จากการมาตรการของทางภาครัฐที่ผ่อนคลายมากขึ้น การส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นจากอุปสงค์ในประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัว และปัญหา supply disruption ที่คลี่คลาย ซึ่งส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้น ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากมาตรการเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2564 ขณะที่การใช้จ่ายในประเทศของภาคเอกชนปรับตัวขึ้นทั้งการบริโภคและการลงทุน ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนจากทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นตามราคาพลังงานและราคาอาหารสดเป็นสำคัญ ด้านตลาดแรงงานปรับตัวขึ้นตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ แต่เศรษฐกิจโดยรวมยังคงเปราะบาง

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัท ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัท และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ยังคงคืบหน้าการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย 2 แห่ง ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 บริษัท และบริษัท ไทเทียว ทาเทโมโนะ เอเชีย พิกโก้ จำกัด คือ โครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ โครงการ เทตต์ สากท กอล์ฟ โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 79 และร้อยละ 32 ตามลำดับ อีกทั้งโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิตรบุษิ เอสเทท เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 65

สำหรับเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2564 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 ได้ประกาศข่าวการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ คือ บริษัท กมลา ฮิลล์ท็อป โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและนันทนาการ โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าให้ทราบหากมีข้อมูลสำคัญเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 ได้ประกาศข่าวการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ คือ บริษัท กมลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งจะเป็พื้นฐานเพื่อพัฒนาเป็น Rosewood Residences Kamala

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 บริษัทได้เข้าทำสัญญากับ บริษัท แอสคอกท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้นำด้านการบริหารธุรกิจเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ระดับนานาชาติ รายแรกในเอเชียแปซิฟิก เพื่อให้เข้าบริหารโครงการ 2 โครงการ คือ “Somerset Riverside Bangkok” และ “Lyf Riverside Bangkok” ซึ่งชื่อเดิมคือ แคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์ และ โฮเทล คิช ตามลำดับ โดยคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ภายใต้แบรนด์ใหม่ตั้งแต่ ต้นปี 2565 เป็นต้นไป

ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทได้ทำการปรับภาพลักษณ์บริษัท (Rebranding) เพื่อขยายฐานลูกค้าให้เข้าถึงกลุ่มผู้มีกำลังซื้ออายุน้อยที่ประสบความสำเร็จ (Young affluent) ให้มากขึ้น โดยมีการใช้เท็กไลน์ของบริษัทตัวใหม่ “Luxury Reimagined” ร่วมกับการเปลี่ยนรูปแบบโลโก้ และธีมสีขององค์กรใหม่ทั้งหมด

## ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 4 ปี 2564 และ ปี 2564

- ยอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) ของบริษัท มีมูลค่ารวม 5,451.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
- ยอดพรีเมียมไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 462.7 ล้านบาท และทั้งปี 2564 เท่ากับ 2,107.9 ล้านบาท
- รายได้รวมไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 306.6 ล้านบาท และทั้งปี 2564 เท่ากับ 2,514.6 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 208.9 ล้านบาท และ 2,188.7 ล้านบาท ตามลำดับ
- ขาดทุนสุทธิไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 457.0 ล้านบาท และทั้งปี 2564 ขาดทุนสุทธิเท่ากับ 452.7 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 9,451.1 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<sup>1</sup> เท่ากับ 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นจาก 0.63 เท่า ณ สิ้นปี 2563

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2564

### ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมียอดพรีเมียมรวม 462.7 ล้านบาท ลดลงจาก 588.2 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยยอดพรีเมียมนี้มาจากโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย (เดอะ ริเวอร์, 185 ราชดำริ, ยูนิคซ์ เซาท์พิกษา, และ เดอะ ดีโพลแมท 39) และโครงการที่กำลังก่อสร้าง (ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์) โดยสาเหตุที่ยอดพรีเมียมลดลงนั้น เนื่องจากจำนวนห้องชุดพร้อมขายทยอยลดลงอย่างต่อเนื่องทั้งปี โดยเฉพาะจำนวนห้องชุดในโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอน อาทิ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม, โครงการ เดอะ ริเวอร์ และโครงการอื่นๆ ได้มีการขายและโอนเกือบหมดแล้ว

สำหรับปี 2564 บริษัทมียอดพรีเมียมรวม 2,107.9 ล้านบาท ลดลงจากยอดพรีเมียมรวม 3,045.5 ล้านบาท ในปี 2563 เนื่องจากเหตุผลดังที่อธิบายข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทกำลังเร่งเตรียมการเปิดโครงการใหม่โดยคาดว่าจะเปิดตัวได้ภายในปี 2565-2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยอดขายรอรับรู้อยู่ได้ของบริษัทมาจาก 3 โครงการมีมูลค่ารวม 5,451.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.0 จาก 6,565.2 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนไปเกือบหมดแล้ว

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

**สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

	ปี 2564		ปี 2563		เปลี่ยนแปลง		3 เดือน ปี 2564		3 เดือน ปี 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,514.6</b>	<b>100.0</b>	<b>3,171.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(656.9)</b>	<b>(20.7)</b>	<b>306.6</b>	<b>100.0</b>	<b>725.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(419.1)</b>	<b>(57.8)</b>
ขายอสังหาริมทรัพย์	2,188.7	87.0	2,961.1	93.4	(772.4)	(26.1)	208.9	68.2	666.1	91.8	(457.2)	(68.6)
อื่นๆ	325.9	13.0	210.4	6.6	115.5	54.9	97.6	31.8	59.6	8.2	38.0	63.8
<b>ต้นทุนขายรวม</b>	<b>1,837.1</b>	<b>73.1</b>	<b>2,536.7</b>	<b>80.0</b>	<b>(699.6)</b>	<b>(27.6)</b>	<b>314.5</b>	<b>102.6</b>	<b>524.5</b>	<b>72.3</b>	<b>(210.1)</b>	<b>(40.0)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,837.1	73.1	2,533.9	79.9	(696.8)	(27.5)	314.5	102.6	524.5	72.3	(210.1)	(40.0)
ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	660.5	26.3	840.2	26.5	(179.7)	(21.4)	187.9	61.3	232.9	32.1	(45.1)	(19.4)
ขาดทุนจากการด้อยค่าและ การตัดจำหน่าย	208.1	8.3	250.2	7.9	(42.1)	(16.8)	208.1	67.9	-	-	208.1	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ	160.0	6.4	192.4	6.1	(32.3)	(16.8)	39.0	12.7	41.0	5.6	(2.0)	(4.9)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	28.5	1.1	31.3	1.0	(2.7)	(8.7)	8.1	2.6	8.6	1.2	(0.5)	(5.5)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	73.0	2.9	45.3	1.4	27.8	61.4	6.0	1.9	(9.0)	(1.2)	14.9	(166.7)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(452.7)</b>	<b>(18.0)</b>	<b>(724.4)</b>	<b>(22.8)</b>	<b>271.7</b>	<b>(37.5)</b>	<b>(457.0)</b>	<b>(149.1)</b>	<b>(72.4)</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(384.5)</b>	<b>530.9</b>

**รายได้**

ที่มาของรายได้	ปี 2564		ปี 2563		เปลี่ยนแปลง		3 เดือน ปี 2564		3 เดือน ปี 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะ รีเวอร์	427.0	17.0	390.6	12.3	36.4	9.3	6.9	2.2	40.0	5.5	(33.1)	(82.8)
ชาयर้ วงศ์อมตย์	6.5	0.3	-	-	6.5	-	-	-	-	-	-	-
ยูนิคซ์ เซาท์พทยา	3.9	0.2	21.7	0.7	(17.7)	(82.0)	3.9	1.3	-	-	3.9	-
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	-	-	6.8	0.2	(6.8)	(100.0)	-	-	-	-	-	-
มิวส์ เอ็นอากาศ	-	-	169.9	5.4	(169.9)	(100.0)	-	-	-	-	-	-
185 ราชดำริ	38.5	1.5	2.4	0.1	36.1	1,534.1	38.5	12.6	2.4	0.3	36.1	1,534.1
เดอะ ลอฟท์ ภูเก็ต	78.7	3.1	748.9	23.6	(670.3)	(89.5)	-	-	-	-	-	-
เดอะ ดีโพลแมก 39	161.2	6.4	110.6	3.5	50.6	45.8	142.9	46.6	45.5	6.3	97.4	214.2
เดอะ ดีโพลแมก สาทร	8.7	0.3	71.7	2.3	(62.9)	(87.8)	-	-	-	-	-	-
เดอะ ลอฟท์ สีลม	1,464.3	58.2	1,438.7	45.4	25.6	1.8	16.7	5.5	578.2	79.7	(561.5)	(97.1)
<b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>2,188.7</b>	<b>87.0</b>	<b>2,961.1</b>	<b>93.4</b>	<b>(772.4)</b>	<b>(26.1)</b>	<b>208.9</b>	<b>68.2</b>	<b>666.1</b>	<b>91.8</b>	<b>(457.2)</b>	<b>(68.6)</b>
ค่าบริการโครงการ	103.9	4.1	55.1	1.7	48.8	88.5	36.2	11.8	22.9	3.2	13.3	58.0
ค่าธรรมเนียมการตลาด	21.2	0.8	16.6	0.5	4.7	28.1	7.9	2.6	6.8	0.9	1.1	15.7
ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน	50.0	2.0	42.2	1.3	7.8	18.4	13.4	4.4	11.1	1.5	2.3	20.7
อาหารและเครื่องดื่ม	-	-	8.5	0.3	(8.5)	(100.0)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการ	26.7	1.1	31.0	1.0	(4.2)	(13.7)	6.9	2.3	7.5	1.0	(0.6)	(8.0)
กำไรจากการสูญเสียอำนาจควบคุม / การจำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	7.2	0.3	9.5	0.3	(2.4)	(25.0)	-	-	-	-	-	-
อื่นๆ <sup>[1]</sup>	116.9	4.7	47.4	1.5	69.5	146.4	33.2	10.8	11.2	1.5	22.0	196.0
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,514.6</b>	<b>100.0</b>	<b>3,171.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(656.9)</b>	<b>(20.7)</b>	<b>306.6</b>	<b>100.0</b>	<b>725.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(419.1)</b>	<b>(57.8)</b>

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้รวม 2,514.6 ล้านบาท ลดลง 656.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับรายได้รวมใน 2563 สาเหตุหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากห้องชุดในโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทยอยหมดลง โดยโครงการใหม่ (ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์) ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ภายในปี 2565-2566 อีกทั้งทางบริษัทได้มีการหยุดการทำธุรกิจด้านอาหารและเครื่องดื่มจึงทำให้สัดส่วนรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

<sup>1</sup> รวมถึงรายได้ดอกเบี้ย เงินมัดจำลูกค้าที่ไม่มารับโอน และอื่นๆ

สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้รวม 306.6 ล้านบาท ลดลง 419.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเป็นเช่นเดียวกับที่กล่าวข้างต้น

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 8 โครงการจำนวน 2,188.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.0 ของรายได้รวม ลดลง 772.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.1 จาก 2,961.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเป็นดังที่กล่าวข้างต้น

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการจำนวน 208.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.2 ของรายได้รวม ลดลงจาก 666.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเป็นดังที่กล่าวข้างต้น

### รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ค่าบริการโครงการเป็นรายได้จากการบริหารโครงการก่อสร้างของกิจการร่วมค้า และรับบริหารนิติบุคคลของโครงการต่างๆ ในปี 2564 และ ไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 103.9 ล้านบาท และ 36.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจาก 55.1 ล้านบาท และ 22.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ รายได้เพิ่มขึ้นจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการมากกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลเพิ่มขึ้น

### รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดเป็นค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อมีลูกค้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า อีกทั้งเป็นค่าคอมมิชชั่นที่ได้รับเมื่อบริษัทขาย (re-sales) หรือหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง

ส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อรับเป็นผู้ค้าปลีกนี้สินให้กับกิจการร่วมค้า ในปี 2564 บริษัทมีกิจการร่วมค้า 4 แห่งประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สากกร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre - "OCC") และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่เอก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38 ที่กำลังรอการเปิดตัว

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในปี 2564 และ ไตรมาส 4 ปี 2564 เท่ากับ 21.2 ล้านบาท และ 7.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจาก 16.6 ล้านบาท และ 6.8 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยเป็นคอมมิชชั่นจากการขายห้องชุดโครงการ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ โครงการ ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ รวมถึงคอมมิชชั่นจากรีเซลส์และหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง ส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยทั้งในปี 2564 และ ไตรมาส 4 ปี 2564 มาจากกิจการร่วมค้า 4 แห่งที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการดำเนินงานและก่อสร้าง ซึ่งมียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อการก่อสร้างและดำเนินโครงการ

## รายได้จากรุทกิจอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่นๆ

บริษัทได้ยุติการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2563 และไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากรุทกิจนี้ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

รายได้ค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ วิวมอลล์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ และจากโครงการเคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์ บนถนนเจริญนคร โดยตั้งแต่ปี 2563 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เช่าบางส่วนให้เป็นโครงการโรงแรม ดังนั้น รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2564 จึงแทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนรายได้รวมในปี 2564 ลดลง จากฐานรายได้ที่สูงในปี ก่อน เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2563 ประเทศไทยยังไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ทั้งนี้ โครงการโรงแรมแห่งใหม่จะ สร้างเสร็จและดำเนินการภายใต้ชื่อ “Lyf Riverside Bangkok” บริหารงานโดยกลุ่ม แอสคอกท์ และจะสามารถสร้างรายได้ให้กับ บริษัทได้ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

สำหรับรายได้อื่นๆ ในปี 2564 และ ไตรมาส 4 ปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็น 116.9 ล้านบาท และ 33.2 ล้านบาท จาก 47.4 ล้านบาท และ 11.2 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากรายได้เงินมัดจำโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก ที่ลูกค้าไม่มา รับโอน

## ต้นทุนขาย กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สำหรับปี 2564 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงเป็น 1,837.1 ล้านบาท จาก 2,533.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทมีการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการเก่าที่ต้องการปิดการขายโดยเร็ว ทำให้ในงวดดังกล่าวบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.3 ซึ่งในปี 2564 บริษัทมีการให้ส่วนลดในสัดส่วนที่น้อยลง ส่งผลให้มีอัตรา กำไรขั้นต้นสูงขึ้นเป็นร้อยละ 16.1

ในไตรมาส 4 ปี 2564 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงเป็น 314.5 ล้านบาท จาก 524.5 ล้านบาท ตามรายได้ที่ลดลง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในไตรมาสนี้มีผลขาดทุนขั้นต้นเป็นจำนวน 105.5 ล้านบาท และมีอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 50.5 ขณะที่ ในงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทมีกำไรขั้นต้น 141.5 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.2 อย่างไรก็ตาม ขาดทุนขั้นต้นที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2564 เกิดจากการปรับลดราคามูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิจำนวน 111.6 ล้านบาท และนำมาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย

## ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 660.5 ล้านบาท ลดลงจาก 840.2 ล้านบาท ลดลง 179.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.4 โดยเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย เช่น ค่าทำการตลาด ค่าขายหน้า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเท่ากับ 209.4 ล้านบาท ลดลงจาก 274.0 ล้านบาท ในปี 2563 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 451.1 ล้านบาท ลดลงจาก 566.1 ล้านบาท ในปี 2563 จากการปรับโครงสร้างธุรกิจ และค่าใช้จ่ายด้านที่ปรึกษาธุรกิจลดลง

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 187.9 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 232.9 ล้านบาท



**การขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินและการตัดจำหน่าย**

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลอื่น ซึ่งบริษัทได้มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มูลค่า 208.1 ล้านบาท และในปี 2563 บริษัทขายที่ดินในซอยสุขุมวิท 19 โดยบันทึกผลขาดทุนจากรายการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายมูลค่ารวม 250.2 ล้านบาท

**ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ในปัจจุบันทางบริษัทได้มีการระดมทุนโดยการออกหุ้นกู้และเงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินโดยส่วนมากจึงมาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ในปี 2564 และ ไตรมาส 4 ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 160.0 ล้านบาท และ 39.0 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 32.4 ล้านบาท และ 2.0 ล้านบาท ตามลำดับ จาก 192.4 ล้านบาท และ 41.0 ล้านบาท ตามลำดับ ในช่วงไตรมาส 4 ทางบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ยอดรวม 752.0 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมียอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,689.2 ล้านบาท

**กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

ในไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 457.0 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 72.4 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 452.7 ล้านบาท ผลขาดทุนลดลง 271.7 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิ 724.4 ล้านบาท ในปี 2563 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.11 บาทต่อหุ้น

**ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)**

	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	9,451.1	100.0	9,371.5	100.0	79.6	0.8
หนี้สิน	4,874.5	51.6	4,347.7	46.4	526.8	12.1
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,689.2	39.0	3,177.1	33.9	512.1	16.1
หนี้สินอื่นๆ	1,185.3	12.5	1,170.6	12.5	14.7	1.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,576.5	48.4	5,023.8	53.6	(447.3)	(8.9)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,451.1	100.0	9,371.5	100.0	79.6	0.8



## สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 9,451.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 79.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จากสินทรัพย์รวม 9,371.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญของรายการดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 1,040.2 ล้านบาท, 2) เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท, 3) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงสุทธิ 1,350.1 ล้านบาท ซึ่งทยอยลดลงตามการโอนห้องชุดเพื่อรับรู้รายได้ตลอดปี 2564, 4) เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 297.0 ล้านบาท และ 5) เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการซื้อที่ดิน, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นรวมลดลง 55.5 ล้านบาท

## หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 526.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.1 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,347.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีการเปลี่ยนแปลงสำคัญของรายการดังนี้ 1) เจ้าหนี้เงินประกันผลงานลดลง 25.7 ล้านบาท 2) เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้น 555.7 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าจากเงินลงทุน 233.0 ล้านบาท 4) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 763.4 ล้านบาท 5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 861.3 ล้านบาท 6) หักกู้เพิ่มขึ้น 1,432.6 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 ทางบริษัท มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2 ครั้ง คือ หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 (900.0 ล้านบาท), หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 (752.0 ล้านบาท) และ ชำระคืนหุ้นกู้ 194 ล้านบาท และ 7) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 48.5 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,576.5 ล้านบาท ลดลง 447.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 5,023.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในรอบปี 2564

## อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>

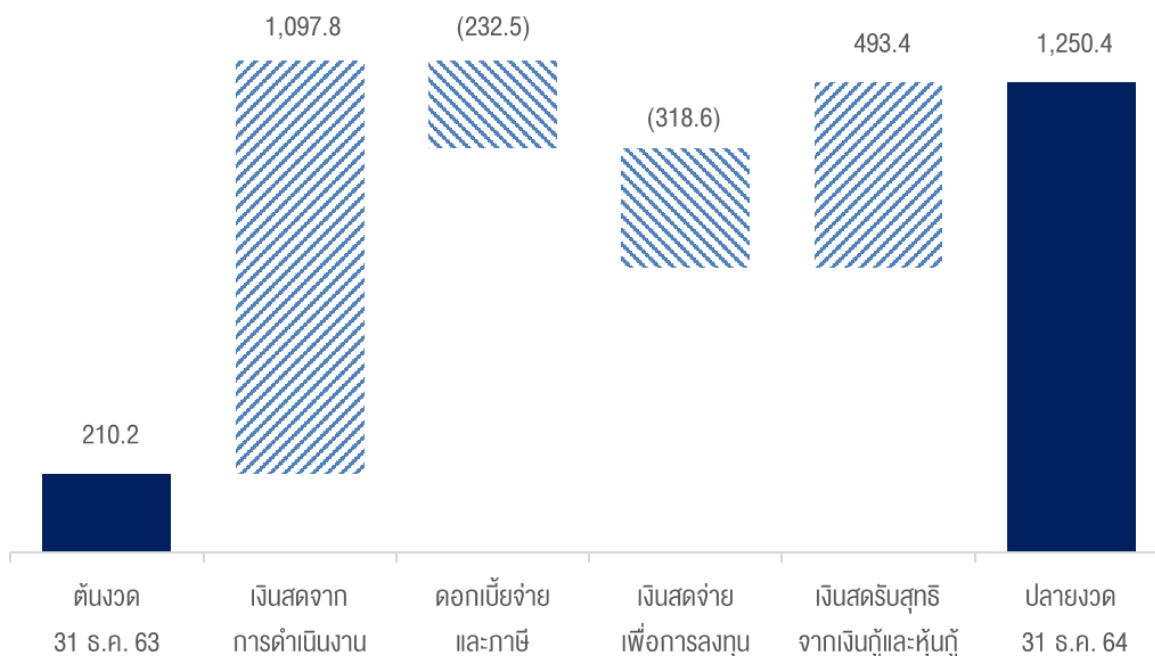
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 0.81 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.63 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทสำหรับโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในปี 2565-2566

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

**กระแสเงินสด**

ในปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน 865.3 ล้านบาท โดยเป็นกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน 1,097.8 ล้านบาท หักด้วยกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 232.5 ล้านบาท โดยรายการหลักของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจาก 1) ขายที่ดินจากการดำเนินงานปี 2564 ก่อนภาษี 379.7 ล้านบาท และ 2) เงินสดรับจากการโอนห้องชุด 1,194.3 ล้านบาท หักด้วย 3) หนี้สินเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า 852.0 ล้านบาท และ 4) รายการอื่นๆ เช่น จ่ายเงินคืนเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และเจ้าหนี้อื่น เป็นต้น สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 318.6 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็น 1) เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มเป็นจำนวน 325.5 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะสั้นสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 150.0 ล้านบาท และ 3) เงินสดรับล่วงหน้าจากการลงทุน 233.0 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 493.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็น 1) เงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้ 1,458.0 ล้านบาท 2) การจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมอื่นรวมสุทธิ 926.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดคงเหลือ 1,250.4 ล้านบาท

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2564**



*J. Panitpan*

จรรยา จีรา พนิตพล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน