

สถานการณ์ในปัจจุบันและผลกระทบที่มีต่อบริษัท

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 รายงานจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.6 ในปี 2564 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ, การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว, การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออก และจากการลงทุนของภาครัฐ สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้ขยายมาตรการให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท และครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในปี 2565 ปัจจัยลบที่คาดว่าจะส่งผลกระทบทำให้ภาวะเศรษฐกิจซบเซา รวมถึงภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง คือ สถานการณ์ความขัดแย้งและการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ทำให้น้ำมันในตลาดโลกและวัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น อีกทั้งการขาดแคลนแรงงานภาคการก่อสร้าง หนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากที่ได้กล่าวข้างต้นมานั้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังคาดการณ์ว่าแนวโน้มในปี 2565 สถานการณ์อุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงมีปัจจัยเป็นบวกและปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในเดือนมีนาคม 2565 ชะลอลงเล็กน้อย ตามการใช้จ่ายในประเทศของภาคเอกชนที่ปรับลดลงทั้งการบริโภคและการลงทุนสอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรม จากการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอน และต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันการใช้จ่ายภาครัฐที่ไม่รวมเงินโอนหดตัวเล็กน้อยจากทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลกลาง อย่างไรก็ตาม มูลค่าการส่งออกสินค้าปรับเพิ่มขึ้นตามอุปสงค์จากประเทศคู่ค้า ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังมีการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับเพิ่มขึ้นตามราคาพลังงานและราคาอาหารสำเร็จรูป ด้านตลาดแรงงานปรับตัวดีขึ้น แต่โดยรวมยังเปราะบาง สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดกลับมาเกินดุลตามดุลการค้าที่เกินดุลเพิ่มขึ้น ขณะที่ดุลบริการ รายได้ และเงินโอนขาดดุลใกล้เคียงกับเดือนก่อน

สำหรับเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นคือ ในวันที่ 29 เมษายน 2565 ทางบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยวาระสำคัญคือขออนุมัติแผนการดำเนินงานกรณีการออกและการเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 5,900 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทุนหมุนเวียน และ/หรือ เป็นเงินทุนที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินงาน และ/หรือ ขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ และ/หรือ ใ้ถ่ถอนหุ้นกู้ และ/หรือ ซื้อที่ดิน โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติในวาระนี้ และส่งผลให้ทางบริษัทสามารถออกเสนอขายหุ้น กู้ตามที่ขออนุมัติได้

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัท ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัท และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ยังคงเดินหน้าการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย 2 แห่ง ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเทียว ทาเทโมโนะ เอเชีย พาร์ทเนอร์ จำกัด คือ โครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ โครงการ เกตต์ สากล ทเวลฟ์ โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 94 และร้อยละ 41 ตามลำดับ อีกทั้งโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิตรชูบิชิ เอสเตท เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 73

ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2565

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 5,715.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565
- ยอดขาย (Presales) เท่ากับ 318.3 ล้านบาท
- รายได้รวมเท่ากับ 95.8 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 19.8 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 8,039.4 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,547.0 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น¹ เท่ากับ 0.69 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก 0.81 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2565

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| | ไตรมาส 1 ปี 2565 | | ไตรมาส 1 ปี 2564 | | เปลี่ยนแปลง | |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------|------------------|----------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้ | 27.4 | 28.6 | 1,554.1 | 97.2 | (1,526.7) | (98.2) |
| รายได้อื่น | 68.5 | 71.4 | 45.1 | 2.8 | 23.4 | 51.9 |
| รายได้รวม | 95.8 | 100.0 | 1,599.2 | 100.0 | (1,503.4) | (94.0) |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 25.9 | 27.0 | 1,164.8 | 72.8 | (1,139.0) | (97.8) |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 22.2 | 23.2 | 105.8 | 6.6 | (83.6) | (79.0) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 98.9 | 103.2 | 88.2 | 5.5 | 10.7 | 12.2 |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ | 63.9 | 66.7 | 37.5 | 2.3 | 26.4 | 70.3 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า | 2.7 | 2.8 | 6.5 | 0.4 | (3.8) | (58.7) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 0.2 | 0.2 | 58.0 | 3.6 | (57.8) | (99.7) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | (118.0) | (123.1) | 138.3 | 8.6 | (256.3) | (185.3) |

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

รายได้

| | ไตรมาส 1 ปี 2565 | | ไตรมาส 1 ปี 2564 | | เปลี่ยนแปลง | |
|-----------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | |
| เดอะ ลอฟท์ สีลม | 19.8 | 20.6 | 1,182.3 | 73.9 | (1,162.6) | (98.3) |
| เดอะ ริเวอร์ | - | - | 323.7 | 20.2 | (323.7) | (100.0) |
| เดอะ ลอฟท์ อโศก | - | - | 41.4 | 2.6 | (41.4) | (100.0) |
| รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 19.8 | 20.6 | 1,547.4 | 96.8 | (1,527.7) | (98.7) |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 7.6 | 7.9 | 6.7 | 0.4 | 1.0 | 14.4 |
| รายได้อื่น | | | | | | |
| ค่าบริการโครงการ | 29.2 | 30.5 | 17.9 | 1.1 | 11.3 | 63.4 |
| ค่าธรรมเนียมการตลาด | 7.0 | 7.3 | 2.5 | 0.2 | 4.5 | 177.0 |
| ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน | 13.7 | 14.3 | 11.5 | 0.7 | 2.2 | 18.8 |
| กำไรจากการปิดบริษัทย่อย | - | - | 0.2 | 0.0 | (0.2) | (100.0) |
| รายได้อื่นๆ ¹ | 18.6 | 19.4 | 13.0 | 0.8 | 5.6 | 43.3 |
| รายได้รวม | 95.8 | 100.0 | 1,599.2 | 100.0 | (1,503.4) | (94.0) |

รายได้จากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม มูลค่า 19.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.6 ของรายได้รวม สาเหตุหลักของการลดลงของรายได้จากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาจากโครงการสร้างเสร็จที่มีอยู่ได้ทยอยโอนและปิดโครงการในปี 2564 เกือบหมดแล้ว ซึ่งทางบริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้จากโครงการใหม่คือ ดิ เอสเทล พร้อมพงษ์ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 และ โครงการ เทตต์ สากร ทเวลฟ์ ไตรมาส 3 ปี 2566

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมียอดขายรวม 318.3 ล้านบาท ลดลงจาก 1,036.4 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน การลดลงของยอดขายเนื่องมาจากโครงการ เดอะ ริเวอร์ และ เดอะ ลอฟท์ สีลม ได้ปิดโครงการไปในปี 2564 จึงกล่าวได้ว่าในไตรมาสนี้ยอดขายส่วนใหญ่มาจากโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคือ ดิ เอสเทล พร้อมพงษ์ และ เทตต์ สากร ทเวลฟ์

¹รายได้จากการไม่รับโอนห้องชุดและอื่นๆ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 5,715.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จาก 5,451.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ยอดขายรอรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ วิวมอลล์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ และจากโครงการแคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์ บนถนนเจริญนคร รายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 7.6 ล้านบาท จาก 6.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่รายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากประเทศไทยได้มีนโยบายเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมากขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2564 จึงทำให้รายได้จากค่าเช่าและบริการจากโครงการแคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้น

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ค่าบริการโครงการเป็นรายได้จากการบริหารโครงการก่อสร้างของกิจการร่วมค้า และรับบริหารนิติบุคคลของโครงการต่างๆ ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้เท่ากับ 29.2 ล้านบาท จาก 17.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้น 11.3 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 63.4 รายได้เพิ่มขึ้นจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการมากกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งมีรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้น

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดเป็นค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อมีลูกค้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการ ภายใต้กิจการร่วมค้า อีกทั้งเป็นค่าคอมมิชชั่นที่ได้รับเมื่อบริษัทขาย (re-sales) หรือหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง

รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อรับเป็นผู้ค้าปลีกนี้สินให้กับกิจการร่วมค้า ในปี 2565 บริษัทมีกิจการร่วมค้า 4 แห่งประกอบด้วย 1) บริษัท โรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท โรมอน แลนด์ สากร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทคซ์ สากร ทเวิร์ฟ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท โรมอน แลนด์ เทอร์ตีเอท จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38 ที่กำลังรอการเปิดตัว

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้นจากค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทสามารถขาย และหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้องได้ โดยเพิ่มขึ้นเป็น 7.0 ล้านบาท จาก 2.5 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับในช่วงเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเพิ่มขึ้นจากการที่กิจการร่วมค้า 3 แห่งที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการ โดยในไตรมาส 1 ปี 2565 รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเท่ากับ 13.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.2 ล้านบาท จาก 11.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย

ในไตรมาส 1 ปี 2565 ไม่มีรายการนี้เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทได้ดำเนินการปิดกิจการของบริษัทย่อย 2 แห่งเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ไรมอน แลนด์ดิจิทัล (สิงคโปร์) และ LIVVZ.com Pte. Ltd. และได้บันทึกกำไรจากการปิดกิจการเป็นจำนวน 0.2 ล้านบาท โดยรายได้ในกลุ่มนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

รายได้อื่น

สำหรับรายได้อื่นๆ ไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 18.6 ล้านบาท จาก 13.0 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากรายได้เงินมัดจำโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

ต้นทุนขาย, ขาดทุนขั้นต้นและอัตราขาดทุนขั้นต้นจากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในไตรมาส 1 ปี 2565 ต้นทุนขายสำหรับรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 25.9 ล้านบาท จากต้นทุนขาย 1,164.8 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่ลดลงเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีขาดทุนขั้นต้น 6.1 ล้านบาท ลดลงจากกำไรขั้นต้น 382.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 30.8 ลดลงจากอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.7 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 121.1 ล้านบาท ลดลง 72.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.6 จาก 194.0 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเช่น ค่าโฆษณา, ค่าทำการตลาด, ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุดลดลง 83.6 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 97.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.7 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในรายการภาษีที่ดินของการขายที่ดินพญาไท

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทางบริษัททำสัญญาเงินกู้กับทางสถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้นี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินที่จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ในปัจจุบันทางบริษัทได้มีการระดมทุนโดยการออกหุ้นกู้และเงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจึงมาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 63.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 26.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.3 จาก 37.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อนสาเหตุหลักจากมาจากดอกเบี้ยที่เกิดจากหุ้นกู้ซึ่งทางบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในปี 2564 ทั้งสิ้น 1,652 ล้านบาท

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 118.0 ล้านบาท ลดลง 256.3 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิ 138.3 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.03 บาท ต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

| | 31 มีนาคม 2565 | | 31 ธันวาคม 2564 | | เปลี่ยนแปลง | |
|----------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|------------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | 8,039.4 | 100.0 | 9,451.1 | 100.0 | (1,411.6) | (14.9) |
| หนี้สิน | 3,547.0 | 44.1 | 4,874.5 | 51.6 | (1,327.5) | (27.2) |
| หนี้สินที่มีดอกเบี้ย | 3,114.1 | 38.7 | 3,689.2 | 39.0 | (575.1) | (15.6) |
| หนี้สินอื่นๆ | 432.9 | 5.4 | 1,185.3 | 12.5 | (752.5) | (63.5) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 4,492.4 | 55.9 | 4,576.5 | 48.4 | (84.1) | (1.8) |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 8,039.4 | 100.0 | 9,451.1 | 100.0 | (1,411.6) | (14.9) |

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 8,039.4 ล้านบาท ลดลง 1,411.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.9 จากสินทรัพย์รวม 9,451.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 679.8 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกับสถาบันการเงิน 2) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,044.1 ล้านบาทจากการขายที่ดินของบริษัท และ 3) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่นเพิ่มขึ้น 233.3 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,547.0 ล้านบาท ลดลง 1,327.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.2 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยแบ่งเป็นยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,114.1 ล้านบาท ลดลง 575.1 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,689.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 การลดลงของหนี้สินเกิดจากรายการดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 77.4 ล้านบาท, 2) เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 555.7 ล้านบาท, 3) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 60.1 ล้านบาท, และ 4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 620.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,492.4 ล้านบาท ลดลง 84.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จาก 4,576.5 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2565

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน¹

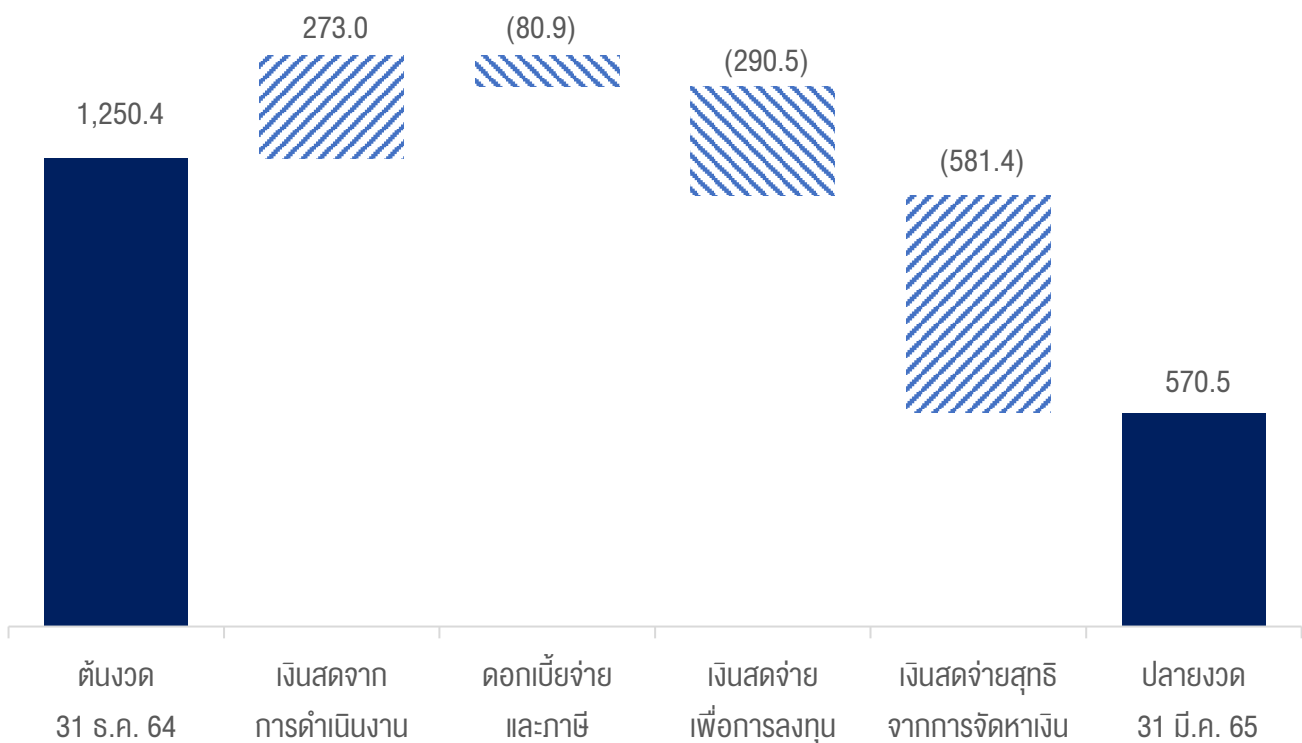
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 0.69 เท่า ลดลงจาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

กระแสเงินสด

ในไตรมาส 1 ปี 2565 สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน 273.0 ล้านบาท, กระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษีรวม 80.9 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน 192.1 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการสำคัญดังนี้ 1) ขาดทุนก่อนภาษีในไตรมาสนี้ 117.8 ล้านบาท, 2) เงินสดรับจากรับจากการขายที่ดิน (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1,045.1 ล้านบาท, และ 3) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 631.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 290.5 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจาก 1) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น 233.3 ล้านบาท และ 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 56.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 581.4 ล้านบาท โดยเป็นรายการเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 619.7 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 570.5 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 1 ปี 2565



จรรยา พนิตพลา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน