

สถานการณ์ปัจจุบันและผลกระทบต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 28 กันยายน พ.ศ. 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธปท. ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.75 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยให้มีผลทันที¹ เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงขยายตัวต่อเนื่อง และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปยังอยู่ในระดับสูงจากการที่ต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้นถูกส่งต่อไปยังผู้บริโภคช่วงที่ผ่านมา ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้ดีกว่าที่คาดการณ์ โดยดูได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ต่ำกว่า 0.3 ล้านคนต่อเดือนในไตรมาส 1/2565 เป็นมากกว่า 1.3 ล้านคนในเดือนกันยายน พ.ศ. 2565 เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ทั้งนี้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอีกในไตรมาส 4/2565 เนื่องจากเป็นช่วงไฮซีซั่น อย่างไรก็ตามการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 อาจส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมให้ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่สำรวจโดย ม.หอการค้าไทย เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับสูงสุดในรอบ 8 เดือนในเดือนกันยายน พ.ศ. 2565

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจในช่วงโควิด-19 และจากราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถที่จะบริหารจัดการกับผลกระทบดังกล่าวได้ โดยบริษัทได้มีการตรึงราคาต้นทุนดังกล่าวสำหรับโครงการปัจจุบันทั้งหมดตั้งแต่ช่วงที่มีการเปิดตัวโครงการ

แนวโน้มธุรกิจและโครงการในอนาคต

บริษัทยื่นคำร้องขอออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 250 ล้านบาท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2565 โดยหุ้นกู้ชุดนี้มีอายุ 2 ปี ครบกำหนดในปี 2567 มีอัตราดอกเบี้ย 7.35% ทั้งนี้บริษัทจะนำเงินที่ได้ไปชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทที่กำลังจะครบกำหนด

โครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2565 โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ทั้งนี้โครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเกี้ยว ทาเทโม่โนะ เอเชีย พีทีอี ตามลำดับ

สำหรับการก่อสร้างโครงการ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย มีความคืบหน้าในการก่อสร้างแล้วกว่าร้อยละ 65.7 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565 ทั้งนี้โครงการ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเกี้ยว ทาเทโม่โนะ เอเชีย พีทีอี ตามลำดับ

สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตรชูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565 โครงการ OCC มีความคืบหน้าในการก่อสร้างแล้วกว่าร้อยละ 93.2

ตั้งแต่ปี 2564 บริษัทได้เปลี่ยนกลยุทธ์การลงทุนในโครงการต่างๆ จากการระดมทุนด้วยตนเอง มาเป็นการลงทุนในโครงการต่างๆ ร่วมกับบริษัทอื่น (Joint venture) ดังนั้นการรับรู้รายได้และกำไรในงบการเงินของบริษัทจึงเริ่มเปลี่ยนจากการรับรู้รายได้จากการ

¹ www.bot.or.th

ขายอสังหาริมทรัพย์มาเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปัจจุบันบริษัทมี 2 โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ได้แก่ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สากกร ทเวลฟ์ โดยทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการร่วมทุน

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับไตรมาส 3 งวด 3 เดือน และ 9 เดือน ปี 2565

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 6,094.8 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน และ 9 เดือน อยู่ที่ 689.3 ล้านบาท และ 1,442.4 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 3 เดือนเท่ากับ 106.7 ล้านบาท และงวด 9 เดือนเท่ากับ 278.3 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 12.1 ล้านบาท และ 42.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 7,907.6 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,654.1 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 0.76 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ลดลงจาก 0.81 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาสที่ 3	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้	22.8	21.4	109.1	54.8	(86.3)	(79.1)	68.6	24.7	1,999.5	90.6	(1,930.9)	(97.6)
รายได้อื่น	60.2	56.4	90.2	45.2	(30.0)	(33.3)	171.1	61.5	208.5	9.4	(37.4)	(6.3)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	18.3	17.2	-	-	18.3	100.0	31.0	11.1	-	-	31.0	100.0
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	5.4	5.0	-	-	5.4	100.0	7.6	2.7	-	-	7.6	100.0
รายได้รวม	106.7	100.0	199.3	100.0	(92.6)	(46.5)	278.3	100.0	2,208.0	100.0	(1,929.8)	(87.4)

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขาย	7.2	6.8	113.2	56.8	(105.9)	(93.6)	45.5	16.4	1,522.6	69.0	(1,477.1)	(97.0)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	17.2	16.1	37.6	18.9	(20.5)	(54.4)	41.3	14.8	209.5	9.5	(168.2)	(80.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	85.8	80.4	86.9	43.6	1.1	1.2	278.3	100.0	263.1	11.9	15.2	5.8
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ	-	-	-	-	-	-	90.3	32.4	-	-	90.3	-

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565



ไตรมาสที่ 3	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT)	(3.5)	(3.3)	(38.4)	(19.2)	34.9	(90.0)	(177.2)	(63.7)	212.8	9.6	(390.0)	(183.3)
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	66.7	62.5	44.4	22.3	22.2	50.1	190.4	68.4	121.1	5.5	69.4	57.3
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	23.9	22.4	(6.6)	(3.3)	30.5	(464.4)	10.4	3.8	(20.4)	(0.9)	30.9	(151.1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้(รายได้)	1.3	1.2	10.5	5.3	(9.2)	(87.6)	1.3	0.5	67.1	3.0	(65.8)	(98.0)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(47.6)	(44.6)	(99.8)	(50.1)	52.2	(52.3)	(358.5)	(128.8)	4.2	0.2	(362.7)	(8,577.0)

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนบริษัทมียอดขาย 689.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดขาย 176.0 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากยอดขายในโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจไทยเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นหลังจากมีการยกเลิกข้อจำกัดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทมียอดขาย 1,442.4 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก 1,645.2 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2564 เนื่องจากในช่วงครึ่งปีแรก ประเทศไทยและทั่วโลกยังอยู่ในช่วงที่สภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวน การตัดสินใจซื้อของลูกค้าจึงชะลอตัวลง

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2565 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 6,094.8 ล้านบาท ลดลงจาก 6,451.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้วตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 3 โดยสุทธิตบยอดขายที่เข้ามาเพิ่มในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา

รายได้

ไตรมาสที่ 3	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	12.1	11.3	102.5	51.4	(90.4)	(88.2)	42.6	15.3	1,979.7	89.7	(1,937.1)	(97.8)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	10.7	10.0	6.6	3.3	4.1	61.1	26.0	9.3	19.8	0.9	6.2	31.4

ไตรมาสที่ 3	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2565		9 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น												
ค่าบริการโครงการ	32.5	30.5	24.3	12.2	8.2	33.7	85.2	30.6	67.7	3.1	17.4	25.8
ค่าธรรมเนียมการตลาด	10.9	10.2	3.4	1.7	7.5	220.1	21.5	7.7	13.3	0.6	8.2	61.4
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	15.0	14.0	12.8	6.4	2.2	17.4	43.0	15.4	36.5	1.7	6.4	17.5
กำไรจากการปิดบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	7.2	0.3	(7.2)	(100.0)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	18.3	17.2	-	-	18.3	100.0	31.0	11.1	-	-	31.0	100.0
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	5.4	5.1	-	-	5.4	100.0	7.6	2.7	-	-	7.6	100.0
รายได้อื่นๆ ³	1.8	1.7	49.7	24.9	(47.9)	(96.4)	21.4	7.7	83.8	3.8	(62.3)	(74.4)
รายได้รวม	106.7	100.0	199.3	100.0	(92.6)	(46.5)	278.3	100.0	2,208.0	100.0	(1,929.7)	(87.4)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็น 12.1 ล้านบาท และ 42.6 ล้านบาท ตามลำดับ จาก 102.5 ล้านบาท และ 1,979.8 ล้านบาท ในระยะเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่มีอยู่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า" ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซิมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ (ชื่อเดิม แคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์) ในไตรมาส 3 ปี 2565 และ งวด 9 เดือน รายได้เพิ่มขึ้นเป็น 10.7 ล้านบาทและ 19.8 ล้านบาทตามลำดับ จาก 6.6 ล้านบาทและ 19.8 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2564 และ งวด 9 เดือน ตามลำดับ รายได้ที่สูงขึ้นเป็นผลมาจากจำนวนชาวต่างชาติและนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นหลังจากที่รัฐบาลไทยยกเลิกข้อจำกัดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทั้งนี้โครงการ ซิมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ได้เริ่มดำเนินการภายใต้แบรนด์ ซิมเมอร์เซ็ก ในเดือนเมษายน 2565 ทำให้มีการเริ่มบันทึกอัตราค่าเช่าใหม่ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตั้งแต่เดือนเมษายนถึงสิ้นเดือนกันยายน ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 68 อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าเฉพาะไตรมาส 3 งวด 3 เดือน มีอัตราเฉลี่ยถึงร้อยละ 81 ทำให้บริษัทเห็นแนวโน้มและการพัฒนาการที่ดีของธุรกิจนี้ในอนาคต

³รายได้จากเงินมัดจำห้องชุดและอื่นๆ

รายได้ค่าบริหารโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือน และ 9 เดือน บริษัทมีรายได้ 32.5 ล้านบาทและ 85.2 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 และ ร้อยละ 25.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 24.3 ล้านบาทและ 67.7 ล้านบาทตามลำดับ รายได้ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน นอกจากนี้บริษัทมีรายได้จากการบริหารนิติบุคคลในโครงการลอฟท์สีลม

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เกอร์ตีเอก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน เท่ากับ 10.9 ล้านบาทและ 21.5 ล้านบาทตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 3.4 ล้านบาทและ 13.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน เพิ่มขึ้นเป็น 15.0 ล้านบาทและ 43.0 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเบิกเงินกู้ที่สูงขึ้นตามความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการร่วมทุนทั้ง 4 โครงการ

กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย

บริษัทไม่มีธุรกรรมปิดบริษัทย่อยในปี 2565 อย่างไรก็ตามในปี 2564 บริษัทได้ปิดกิจการและชำระบัญชีบริษัทย่อยเสร็จสิ้น 2 แห่งคือ Raimon Land Digital Pte. Ltd (Singapore) และ LIVVZ.com Pte. Ltd. และบันทึกกำไรจากการปิดกิจการดังกล่าว 7.2 ล้านบาท

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน และจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน 18.3 ล้านบาท และ 31.0 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีกำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 5.4 ล้านบาท และ 7.6 ล้านบาทในงวดดังกล่าวตามลำดับ โดยกำไรที่เพิ่มขึ้นในส่วนนี้มาจากการเงินลงทุนในตั๋วเงินแปลงสภาพจำนวน 7.0 ล้านเหรียญสหรัฐตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเป็น 7.2 ล้านบาทและ 45.5 ล้านบาทตามลำดับ จาก 113.2 ล้านบาทและ 1,522.6 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 3 เดือนและ 9 เดือนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเป็น 15.6 ล้านบาท และ 23.1 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายโครงการที่ลดลง

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 103.0 ล้านบาท ลดลง 21.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.3 จาก 124.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนการจัดจำหน่ายลดลง 20.5 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดนี้เท่ากับ 85.8 ล้านบาท แทนไม่เปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงาน

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 319.7 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนการจัดจำหน่าย 41.3 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 278.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนการจัดจำหน่ายลดลงจาก 209.5 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 15.2 ล้านบาทจาก 263.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายด้านภาษีจากการขายที่ดินพญาไทในไตรมาส 1 ปี 2565 และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการสำรวจและขยายธุรกิจใหม่ เช่น โครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต และโครงการศูนย์เก็บข้อมูล

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ

ในงวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายในการระงับคดีฟ้องร้องเป็นจำนวนเงิน 90.3 ล้านบาท คดีดังกล่าวเกี่ยวข้องกับข้อกล่าวหาเรื่องการละเมิดสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งถูกฟ้องโดยลูกค้าบางราย และคดีละเมิดซึ่งเป็นการเข้าใจผิดถึงสิทธิความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 66.7 ล้านบาท และ 190.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 22.2 ล้านบาท และ 69.4 ล้านบาท จาก 44.4 ล้านบาท และ 121.1 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทาง

การเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในเดือนกรกฎาคม 2565 เพื่อคืนหุ้นกู้ชุดเดิมสูงขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทยู่ที่ 3,244.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3,192.5 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2564

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิ 47.6 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 193.0 ล้านบาท และดีขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 99.8 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นงวดเท่ากับ 0.01 บาทต่อหุ้น สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิ 358.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากกำไรสุทธิ 4.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.09 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

	30 กันยายน 2565		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	7,907.6	100.0	9,451.1	100.0	(1,665.5)	(17.6)
หนี้สิน	3,654.1	46.2	4,874.5	51.6	(1,220.4)	(25.0)
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,244.0	88.7	3,689.2	39.0	(445.2)	(12.1)
หนี้สินอื่นๆ	410.1	12.7	1,185.3	12.5	(775.2)	(65.4)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,253.5	54.3	4,576.6	48.4	(323.1)	(7.1)
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	7,907.6	100.0	9,451.1	100.0	(1,543.5)	(16.3)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,907.6 ล้านบาท ลดลง 1,665.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.6 จาก 9,451.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,163.4 ล้านบาทเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ 2) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 989.0 ล้านบาท จากการขายที่ดินของบริษัทยุติและห้องชุดที่เหลืออยู่ 3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาทเพื่อใช้ในโครงการร่วมทุน 4) เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 94.6 ล้านบาท และ 5) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 271.8 ล้านบาท จากการที่บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพกับบริษัทอื่นซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,656.2 ล้านบาท ลดลง 1,218.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.0 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,244.0 ล้านบาท ลดลง 445.2 ล้านบาท จาก 3,689.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้มีรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 95.1 ล้านบาท 2) เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 555.7 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 65.5 ล้านบาท จากการทยอยโอนห้องชุดเพื่อรับรู้อย่างได้ และ 4) หนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกับสถาบันการเงินและจ่ายคืนหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,251.8 ล้านบาท ลดลง 324.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.1 จาก 4,576.6 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในงวด 9 เดือนปี 2565

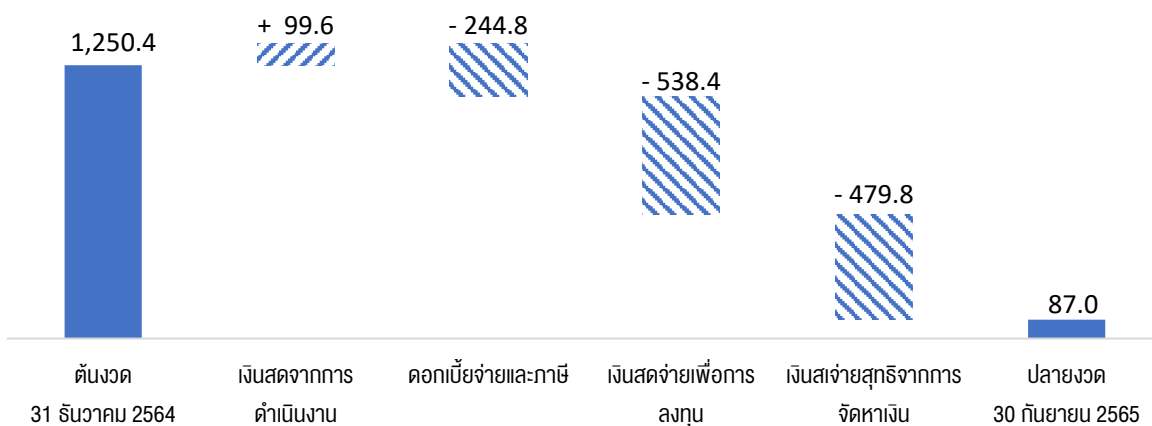
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน⁴

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 0.76 เท่า ซึ่งลดลงจาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กระแสเงินสด

ในระหว่างงวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทมีเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 99.6 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 244.8 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 145.2 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 358.5 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2565 2) เงินสดรับ 993.5 ล้านบาท จากการขายสินค้าคงเหลือและที่ดิน (ต้นทุนการพัฒนาโครงการ) และ 3) จ่ายชำระคืนหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นๆ และตัดยอดเงินรับล่วงหน้าที่ได้รับจากลูกค้าเมื่อโอนห้องชุดรวม 703.6 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทจ่ายเงินสดสุทธิ 538.4 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) จ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 150.0 ล้านบาท แก่บริษัทร่วมทุน บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ต็อก จำกัด 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น 233.3 ล้านบาท 3) จ่ายเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 84.2 ล้านบาท และ 4) จ่ายซื้อที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการลงทุน 70.9 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 479.8 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลอื่น 141.3 ล้านบาท สุทธิกับ เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 623.1 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 87.0 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 3 ปี 2565 งวด 9 เดือน



จรรยา พนิตพล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

⁴ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น