

สถานการณ์ปัจจุบันและผลกระทบต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ธปท. ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยให้มีผลทันที¹ เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงขยายตัวต่อเนื่อง จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปยังอยู่ในระดับสูง และมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และจากการทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นแนวทางการดำเนินนโยบายที่สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

สำหรับธุรกิจผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับผลกระทบโดยตรงจากสภาวะเศรษฐกิจในช่วงโควิด-19 และจากราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) สามารถที่จะบริหารจัดการกับผลกระทบดังกล่าวได้ เนื่องจากบริษัทได้มีการตรึงราคาต้นทุนดังกล่าวสำหรับโครงการปัจจุบันทั้งหมดตั้งแต่ช่วงที่มีการเปิดตัวโครงการ อีกทั้ง กลุ่มบริษัทยังมีการบริหารต้นทุนทางการเงินที่เป็นดอกเบี้ยแบบอัตราลอยตัวและอัตราคงที่ในสัดส่วนที่เหมาะสม ส่งผลให้ทางบริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนักจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เหตุการณ์สำคัญในปี 2565

ในปี 2565 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นมูลค่า 1,600.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	ครั้งที่	มูลค่า (ลบ.)	อัตราดอกเบี้ย	วันที่ออก	วันครบกำหนด
RML235A	1/2565	486.7	7.00%	15 ก.ค. 65	15 มิ.ย. 66
RML241A		356.4	7.10%-7.25%	15 ก.ค. 65	15 ม.ค. 67
RML251A		206.9	7.10%-7.60%	15 ก.ค. 65	15 ม.ค. 68
RML24NA	2/2565	250.0	7.35%	25 พ.ย. 65	25 พ.ย. 67
RML253A	3/2565	300.0	7.00%	9 ธ.ค. 65	12 มี.ค. 68
รวมมูลค่า		1,600.0			

สำหรับหุ้นกู้ RML235A, RML241A, และ RML251A นั้น นำไปใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML228A มูลค่า 1,005.0 ล้านบาท และส่วนที่เหลือนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนบริษัท

สำหรับหุ้นกู้ RML24NA นั้น นำไปใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML22A มูลค่า 250.0 ล้านบาท และ

สำหรับหุ้นกู้ RML253A นั้น นำไปใช้ในวัตถุประสงค์ 1) เพื่อชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้, 2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการย้ายสำนักงาน, 3) ค่าใช้จ่ายประจำของสำนักงานใหญ่, 4) เงินลงทุนในการร่วมค้า 2 แห่งคือ 1. บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด และ 2. บริษัท ไรมอน แลนด์ สาคร จำกัด และ 5) เพื่อใช้ชำระดอกเบี้ย, เงินกู้ยืม และต้นทุนทางการเงินของบริษัท

¹ www.bot.or.th

โครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2565 โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว ทั้งนี้โครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเทียว กาเทโมโนะ เอเชีย พีทีอี ตามลำดับ

สำหรับการก่อสร้างโครงการ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย มีความคืบหน้าในการก่อสร้างแล้วกว่าร้อยละ 78.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้โครงการ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเทียว กาเทโมโนะ 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 ธันวาคม 2565 โครงการ OCC มีความคืบหน้าในการก่อสร้างแล้วกว่าร้อยละ 95.6

บริษัทได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การลงทุนในโครงการต่างๆ จากการระดมทุนด้วยตนเองไปสู่การลงทุนในโครงการต่างๆ ร่วมกับบริษัทอื่น (Joint venture) ดังนั้นการรับรู้รายได้และกำไรในงบการเงินของบริษัทจึงเริ่มเปลี่ยนจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปัจจุบันบริษัทมี 2 โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย ได้แก่ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ โดยทั้ง 2 โครงการนี้เป็นโครงการร่วมทุน

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2565

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน และ สำหรับปี 2565 อยู่ที่ 802.8 ล้านบาท และ 2,245.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 3 เดือนเท่ากับ 105.2 ล้านบาท และสำหรับปี 2565 เท่ากับ 352.1 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 25.0 ล้านบาท และ 67.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 8,255.4 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก 0.81 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2565

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		ปี 2565		ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้	36.0	34.2	215.9	70.4	(179.9)	(83.3)	104.6	29.7	2,215.4	88.1	(2,110.8)	(95.3)
รายได้อื่น	69.2	65.8	90.7	29.6	(21.5)	(23.7)	240.3	68.3	299.2	11.9	(58.9)	(19.7)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	-	-	7.2	2.0	-	-	7.2	-
รายได้รวม	105.2	100.0	306.6	100.0	(201.4)	(65.7)	352.1	100.0	2,514.6	100.0	(2,162.5)	(86.0)
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย	(13.6)	(12.9)	(314.5)	(102.6)	(300.9)	(95.7)	(59.1)	(16.8)	(1,837.1)	(73.1)	(1,778.0)	(96.8)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	(86.9)	(82.6)	(187.9)	(61.3)	(101.0)	(53.8)	(406.5)	(115.5)	(660.5)	(26.3)	(254.0)	(38.5)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	(208.1)	(67.9)	(208.1)	(100.0)	0.0	0.0	(208.1)	(8.3)	(208.1)	(100.0)
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(11.2)	(10.6)	-	-	11.2	-	(3.5)	(1.0)	-	-	3.5	-
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับความ	2.2	2.1	-	-	(2.2)	-	(88.1)	(25.0)	-	-	88.1	-
ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(23.8)	(22.6)	(23.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงินสุทธิ	(42.9)	(40.8)	(39.0)	(12.7)	3.9	10.1	(233.4)	(66.3)	(160.0)	(6.4)	73.3	45.8
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	126.5	120.2	(8.1)	(2.6)	134.6	1,660.7	136.9	38.9	(28.5)	(1.1)	165.5	579.8
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(12.1)	(11.5)	(6.0)	(1.9)	6.2	103.1	(13.4)	(3.8)	(73.0)	(2.9)	(59.6)	(81.6)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	43.4	41.3	(456.9)	(149.1)	500.3	109.5	(315.1)	(89.5)	(452.7)	(18.0)	137.6	30.4

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมียอดขาย 802.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดขาย 462.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากยอดขายในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สากร ทเวลฟ์ โดยเฉพาะโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ลูกค้าจึงสามารถเข้าเยี่ยมชมตัวโครงการพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและห้องพักอาศัยจริง เพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้มากขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมียอดขาย 2,245.2 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากยอดขายในปี 2564 ที่มียอดขายเท่ากับ 2,107.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก ยอดขายที่เพิ่มขึ้นจาก 2 โครงการใหม่ ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งทางบริษัทคาดว่าจะสามารถปิดโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ได้ในปี 2566 และจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ เกตต์ สากร ทเวลฟ์ ในไตรมาส 3 ปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 4,965.3 ล้านบาท ลดลงจาก 5,451.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้วตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 3 โดยสุทธิตบยอดขายที่เข้ามาเพิ่มในปี 2565

รายได้

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		ปี 2565		ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รวมรายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	25.0	23.7	208.9	68.2	(183.9)	(88.0)	67.6	19.2	2,188.7	87.0	(2,121.1)	(96.9)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11.0	10.5	6.9	2.3	4.1	58.4	37.0	10.5	26.7	1.1	10.3	38.4
รายได้อื่น												
ค่าบริการโครงการ	44.0	41.9	36.2	11.8	7.9	21.8	129.2	36.7	103.9	4.1	25.3	24.4
ค่าธรรมเนียมการตลาด	9.7	9.3	7.9	2.6	1.8	23.0	31.2	8.9	21.2	0.8	10.0	47.1
ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก	14.4	13.7	13.4	4.4	1.0	7.6	57.4	16.3	50.0	2.0	7.4	14.9
กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	7.2	0.3	(7.2)	(100.0)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-	-	-	-	7.2	2.0	-	-	7.2	-
รายได้อื่นๆ	1.0	0.9	33.2	10.8	(32.2)	(97.0)	22.4	6.4	116.9	4.7	(94.5)	(80.8)
รายได้รวม	105.2	100.0	306.6	100.0	(201.4)	(65.7)	352.1	100.0	2,514.6	100.0	(2,162.5)	(86.0)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 4 ของปี 2565 และ ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 25.0 ล้านบาท และ 67.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจาก 208.9 ล้านบาท และ 2,188.7 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

ทางบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการร่วมทุน ดี เอส เกลสส์ พร้อมพงษ์ ในไตรมาส 4 ปี 2565 และ ของปี 2565 เท่ากับ 1,794.9 ล้านบาท และ 2,393.3 ล้านบาท ตามลำดับ (เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซัมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในไตรมาส 4 และ ในปี 2565 รายได้เพิ่มขึ้นเป็น 11.0 ล้านบาทและ 37.0 ล้านบาท ตามลำดับ จาก 6.9 ล้านบาท และ 26.7 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากรัฐบาลไทยยกเลิกข้อจำกัดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเปิดรับนักท่องเที่ยวอย่างเต็มรูปแบบ

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 4 ปี 2565 และ สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้ 44.0 ล้านบาทและ 129.2 ล้านบาท

ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 และ ร้อยละ 24.4 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 36.2 ล้านบาทและ 103.9 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน นอกจากนี้บริษัทมี รายได้จากการบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารโครงการ ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการ ร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืม เงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท โรมอน แลนด์ ทาวน์ดีซิก จำกัด ผู้พัฒนา โครงการคอนโดมิเนียม ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท โรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท โรมอน แลนด์ เทอร์รี่ท็อก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 4 ปี 2565 และ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 9.7 ล้านบาทและ 31.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 1.8 ล้านบาทและ 10.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็น นายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 14.4 ล้านบาทและ 57.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการเบิกเงินกู้ที่สูงขึ้นตามความคืบหน้าในการ ก่อสร้างของโครงการร่วมทุน

กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย

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

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 13.6 ล้านบาทและ 59.1 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจาก 314.5 ล้านบาทและ 1,837.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สาเหตุมาจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง สำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ปี 2565 เท่ากับ 11.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45.6 และในปี 2565 กำไรขั้นต้นลดลงเป็น 8.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 12.6 ตาม การขายที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมขายในโครงการต่างๆ ลดลง ทั้งนี้ห้องชุดในโครงการ ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ โครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า”

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 86.9 ล้านบาท ลดลง 101.3 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 53.8 จาก 187.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 10.6 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 76.3 ล้านบาท

และสำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 406.5 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนในการจัดจำหน่าย 51.9 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 354.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจาก 209.4 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเป็น 354.6 ล้านบาท จาก 451.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 ลดลงจากในปี 2564 นั้นสาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายและค่าดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ดินพญาไทและค่าใช้จ่ายจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ

ในปี 2565 บริษัทได้บันทึกประมาณการค่าใช้จ่ายในการระงับคดีฟ้องร้องเป็นจำนวนเงิน 88.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อกล่าวหาเรื่องการละเมิดสัญญาจะซื้อขาย ซึ่งถูกฟ้องโดยลูกค้าบางราย และคดีละเมิดซึ่งเป็นการเข้าใจผิดถึงสิทธิความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการระงับคดีฟ้องร้องได้มีการปรับประมาณการลดลงจาก 90.3 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 1-3 ของปี 2565

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในไตรมาส 4 ปี 2565 และสำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 42.9 ล้านบาท และ 233.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 3.9 ล้านบาทและ 73.3 ล้านบาท จาก 39.0 ล้านบาทและ 160.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่มักเกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในปี 2565 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์ไปทดแทนหุ้นกู้เดิม, เป็นเงินทุนหมุนเวียนบริษัท, และเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ โดย ณ สิ้นปี 2565 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทยู่ที่ 3,533.2 ล้านบาท ลดลงจาก 3,689.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส ปี 2564

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ 43.4 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนที่มีผลขาดทุนสุทธิ 47.6 ล้านบาท และดีขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 456.9 ล้านบาท โดยในไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น และในปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 315.1 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	8,255.4	100.0	9,451.1	100.0	(1,195.7)	(12.7)
หนี้สิน	3,956.5	47.9	4,874.5	51.6	(918.0)	(18.8)
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,533.2	42.8	3,689.2	39.0	(156.0)	(4.2)
หนี้สินอื่นๆ	423.3	5.1	1,185.3	12.5	(762.0)	(64.3)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,298.9	52.1	4,576.5	48.4	(277.6)	(6.1)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,255.4	100.0	9,451.1	100.0	(1,195.7)	(12.7)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 8,255.4 ล้านบาท ลดลง 1,195.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.7 จาก 9,451.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,145.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หักกู้และการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 22.3 ล้านบาท สาเหตุจากค่าออกแบบโครงการที่ทางบริษัทได้จ่ายให้กับผู้รับเหมาแทนหุ้นส่วนไปก่อน 3) ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 920.8 ล้านบาท จากการขายที่ดินโครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ของบริษัทและห้องชุดที่เหลืออยู่ 4) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในโครงการร่วมทุนเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท 5) เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 410.1 ล้านบาท และ 6) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 237.2 ล้านบาท จากการที่บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพกับบริษัทอื่นซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ลดลง 918.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,533.2 ล้านบาท ลดลง 156.0 ล้านบาท จาก 3,689.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 81.6 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายเงินสดจำนวน 44.8 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินของบริษัท กมลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด 2) เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 555.7 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าค่าลงทุนลดลง 34.0 ล้านบาท จากการที่บริษัทย่อยได้นำเงินไปจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า 4) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 103.1 ล้านบาท จากการทยอยโอนห้องชุดเพื่อรับรู้รายได้ และ 5) หนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลง 156.0 ล้านบาท จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกับสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,298.9 ล้านบาท ลดลง 277.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 จาก 4,576.5 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2565

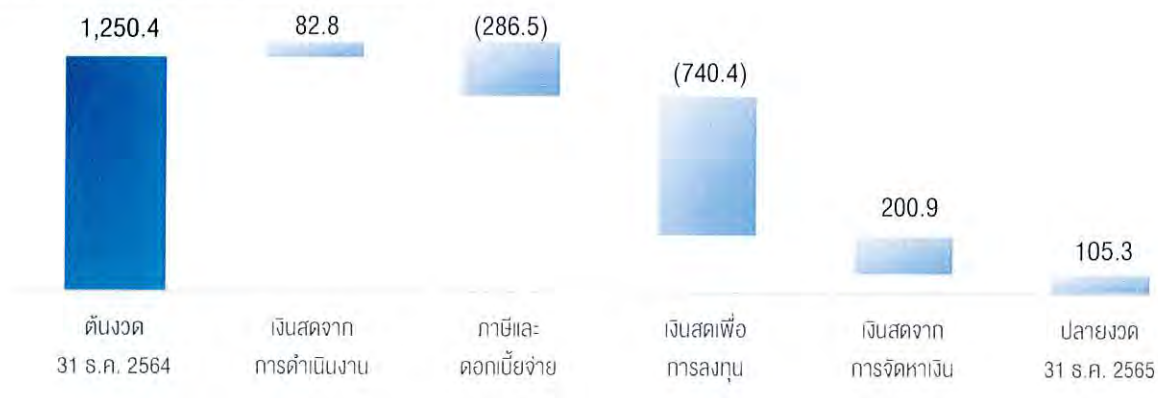
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการคดกเบียดต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.82 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กระแสเงินสด

ในปี 2565 บริษัทมีเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 82.8 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 286.5 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 203.7 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงาน คือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 315.1 ล้านบาท ในปี 2565 2) เงินสดรับ 927.4 ล้านบาท จากการขายสินค้าคงเหลือและที่ดิน (ต้นทุนการพัฒนาโครงการ) และ 3) จ่ายชำระคืนหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นๆ และตัดยอดเงินรับล่วงหน้าที่ได้รับจากลูกค้าเมื่อโอนห้องชุดรวม 678.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทจ่ายเงินสดสุทธิ 740.4 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) จ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 150.0 ล้านบาท แก่บริษัทร่วมทุน บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ต็อก จำกัด 2) เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น 233.3 ล้านบาท 3) จ่ายเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 273.2 ล้านบาท และ 4) จ่ายซื้อที่ดินอาคาร อุปกรณ์ 51.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 200.9 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลอื่น 51.3 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 624.5 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 105.3 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2565



Maneehan

นางสาวมณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน