

สถานการณ์ในปัจจุบันและผลกระทบที่มีต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการคาดการณ์ของตลาด การปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายดังกล่าวสอดคล้องกับความเชื่อของกนง.ว่าการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างค่อยเป็นค่อยไปเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้การเติบโตทางเศรษฐกิจและแนวโน้มเงินเฟ้อกลับสู่สภาวะปกติ การท่องเที่ยวและการบริโภคของภาคเอกชนจะช่วยสนับสนุนเศรษฐกิจไทย โดยคาดว่าจะเติบโตที่ร้อยละ 3.6 ในปี 2566 และร้อยละ 3.8 ในปี 2567 นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะกลับเข้าสู่ช่วงร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 3 ภายในกลางปี 2566 เนื่องจากแรงกดดันด้านอุปทานผ่อนคลายลง อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังคงสูง ซึ่งมีความเสี่ยงต่อผู้ประกอบการเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุน

บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซา และจากราคาวัสดุก่อสร้างและอัตราค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถที่จะบริหารจัดการกับผลกระทบดังกล่าวได้ โดยบริษัทได้มีการตั้งราคาต้นทุนดังกล่าวสำหรับโครงการปัจจุบันทั้งหมดตั้งแต่ช่วงที่มีการเปิดตัวโครงการ อีกทั้งบริษัทมีการบริหารต้นทุนทางการเงินที่เป็นดอกเบี้ยทั้งแบบอัตราลอยตัวและอัตราคงที่ ส่งผลให้ทางบริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนักจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในปี 2565 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2566 บริษัทจึงมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในรูปแบบ อัลตรา ลักซ์วรี แบรินด์เด็ต เรสซิเดนซ์ (ultra luxury branded residences) 3 แห่ง โครงการแรกคือ โรสวูด เรสซิเดนซ์เซส กมลา (Rosewood Residences Kamala) จังหวัดภูเก็ต โดยจะพัฒนาในรูปแบบโครงการวิลล่าสุดหรูส่วนตัวเพียงไม่กี่หลัง และอีกสองโครงการในโซนสุขุมวิท รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้นกว่า 18 พันล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสู่การเป็นผู้นำอันดับ 1 ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรี และอัลตราลักซ์วรี

นอกจากนี้ บริษัทมียังคงปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การลงทุนในโครงการต่างๆ จากการระดมทุนด้วยตนเองไปสู่การลงทุนร่วมกับบริษัทอื่น (Joint venture) รวมทั้งกลยุทธ์ แอสเสท लाई (Asset light) ซึ่งเน้นเปิดโครงการร่วมกับเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้ประหยัดต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงินมากขึ้น ดังนั้นการรับรู้รายได้และกำไรในงบการเงินของบริษัทจึงเริ่มเปลี่ยนจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาเป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปัจจุบันบริษัทมี 2 โครงการร่วมทุนที่อยู่ในระหว่างการขาย ได้แก่ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัท ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทยังคงเดินหน้าการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่พัทลุง ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเทียว ทาเคโมโตะ เอเชีย พีทีอี จำกัด คือ โครงการ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 90 อีกทั้งโครงการอาคารสำนักงานเทรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (OCC - One City Centre) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิตรบุษิณี เอสเตท เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 99 ซึ่งโครงการดังกล่าวได้รับผลตอบรับที่ดีมาก แม้ยังไม่ได้เปิดทำการเต็มรูปแบบก็ตาม ปัจจุบันมีอัตราการขาย รวมถึงความสนใจจากลูกค้า (Letter of Intent) แล้วกว่า 68% และบริษัทชั้นนำและองค์กรระดับโลกมากมายเข้าเซ็นสัญญาแล้ว

ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2566

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 4,959.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
- ยอดขาย (Presales) ในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 517.7 ล้านบาท
- รายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 65.1 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าบริการโครงการและรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันจำนวน 21.6 ล้านบาทและ 13.4 ล้านบาท ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เท่ากับ 8,155.6 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,958.0 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น¹ เท่ากับ 0.84 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2566

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.7	13.4	27.4	28.6	(18.7)	(68.2)
รายได้อื่น	56.4	86.6	68.4	71.4	(12.0)	(17.5)
รายได้รวม	65.1	100	95.8	100.0	(30.7)	(32.0)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	25.9	27.0	(25.90)	(100)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1.7	2.5	22.2	23.2	(20.5)	(92.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	105.3	161.6	98.9	103.2	6.4	6.5
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	3.3	5.1	-	-	3.3	100
ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ	67.9	104.3	63.9	66.7	4.0	6.3
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(12.1)	(18.6)	2.7	2.8	(14.8)	(548.1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.2	0.3	0.2	0.2	-	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(101.3)	(155.6)	(118.0)	(123.1)	16.7	(14.2)

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมียอดขาย (Presales) รวม 517.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนซึ่งมียอดขายเท่ากับ 318.3 ล้านบาท ยอดขายที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2565 ดังนั้นลูกค้าจึงสามารถเข้าเยี่ยมชมโครงการเพื่อดูพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และห้องพักอาศัยจริงเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้มากขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมียอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) จำนวน 4,959.0 ล้านบาท ลดลงจาก 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการโอนห้องชุดของโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ซึ่งเริ่มในไตรมาส 3 ปี 2565 โดยสุกตรงกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2566

รายได้

	ไตรมาส 1 ปี 2566		ไตรมาส 1 ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
เดอ- ลอฟท์ สีลม	-	-	19.8	20.6	(19.8)	(100.0)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	19.8	20.6	(19.8)	(100.0)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.7	13.4	7.6	7.9	1.1	14.5
รายได้อื่น						
ค่าบริการโครงการ	21.6	33.2	29.2	30.5	(7.6)	(26.0)
ค่าธรรมเนียมการตลาด	8.8	13.5	7.0	7.3	1.8	25.7
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	13.4	20.6	13.7	14.3	(0.3)	(2.2)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	11.0	16.9	-	-	11.0	100.0
รายได้อื่นๆ ¹	1.6	2.4	18.5	19.4	(16.9)	(91.3)
รายได้รวม	65.1	100	95.8	100.0	(30.7)	(32.0)

¹รายได้จากการไม่รับโอนห้องชุดและอื่นๆ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซัมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 8.7 ล้านบาท จาก 7.6 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากรัฐบาลไทยและต่างประเทศยกเลิกข้อจำกัดมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีรายได้ 21.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 29.2 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุนทั้ง 3 โครงการ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากรุทกานายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนต์ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เกตต์ สาทร ทเวนท์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ต็อก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 8.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 1.8 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 13.4 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งสอดคล้องกับการจ่ายเงินกู้ของโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ สรุปรักกับการเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุน

กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

ในปี 2565 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพกับบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 7 ล้านเหรียญสหรัฐฯ โดยตัวเงินแปลงสภาพดังกล่าวสามารถนำมาแปลงสภาพให้กลายเป็นหุ้นของบริษัทดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทได้บันทึกกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมตัวเงินแปลงสภาพดังกล่าวจำนวน 11.0 ล้านบาท

รายได้อื่น

สำหรับรายได้อื่นๆ ไตรมาส 1 ปี 2566 ลดลงเหลือ 1.6 ล้านบาท จาก 18.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้เงินมัดจำโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

ต้นทุนขาย ขาดทุนขั้นต้นและอัตราขาดทุนขั้นต้นจากรุทกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2566 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม เท่ากับ 25.9 ล้านบาท ขาดทุนขั้นต้น 6.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 30.8

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 1.7 ล้านบาท ลดลง 20.5 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 92.3 จาก 22.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นเป็น 105.3 ล้านบาท จาก 98.9 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าที่ปรึกษาทางธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้นี้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 67.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8 ล้านบาท จาก 4.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในช่วงปี 2565 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้เดิม เป็นเงินกู้หมุนเวียนบริษัท และเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 หนังสือที่มีการระดมเงินของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ 3,544.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,533.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 101.3 ล้านบาท ลดลง 16.7 ล้านบาท จากผลขาดทุนสุทธิ 118.0 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.02 บาท ต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	8,155.6	100.0	8,255.4	100.0	(99.8)	(1.2)
หนี้สิน	3,958.0	48.5	3,956.5	47.9	1.5	-
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,544.1	43.5	3,533.2	42.8	10.9	0.3
หนี้สินอื่นๆ	413.9	5.0	423.3	5.1	(9.4)	(2.2)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,197.6	51.5	4,298.9	52.1	(101.3)	(2.4)
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	8,155.6	100.0	8,255.4	100.0	(99.8)	(1.2)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 8,155.6 ล้านบาท ลดลง 99.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.2 จาก 8,255.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 24.7 ล้านบาท เพื่อชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และใช้ในการดำเนินงานของบริษัท และ 2) เงินให้กู้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 96.6 ล้านบาท จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งจำนวน 150 ล้านบาท สุทธิกับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทร่วมทุนอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 53.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,958.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.04 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็นยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,544.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.9 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,533.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินส่วนใหญ่เกิดจาก 1) หุ้นกู้เพิ่มขึ้น 13.6 ล้านบาท เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้และดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอดัตตบัญญัติ 2) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 9.2 ล้านบาท และ 3) หนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 1.4 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,197.6 ล้านบาท ลดลง 101.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.4 จาก 4,298.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2566

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

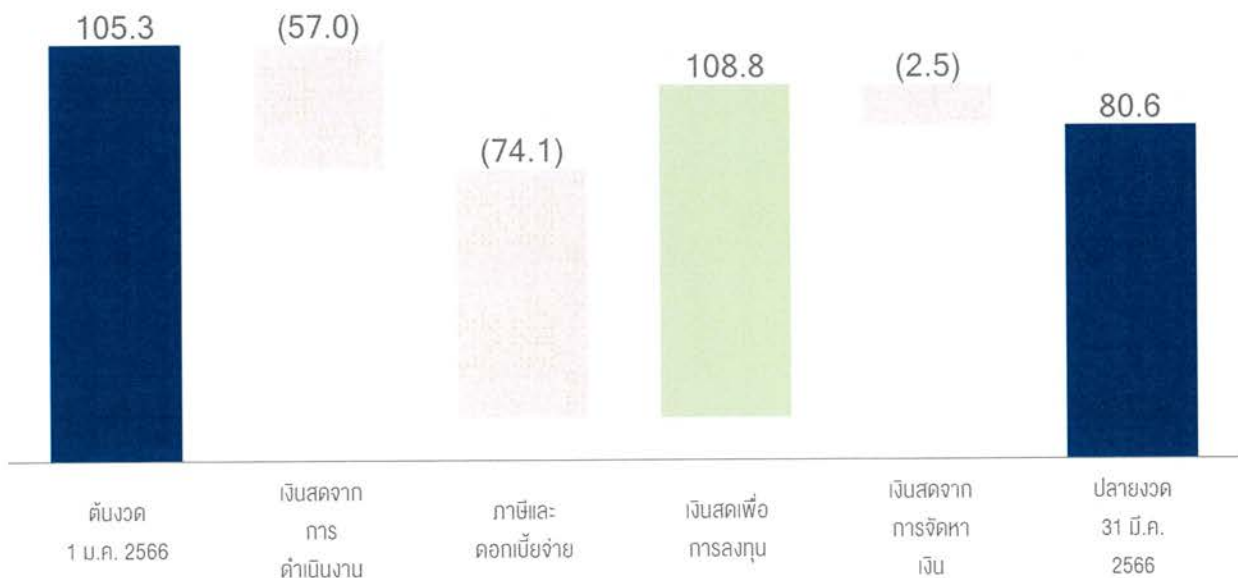
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 0.84 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอันเป็นผลมาจากผลประกอบการในระหว่างงวด

กระแสเงินสด

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีเงินจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 57.0 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 74.1 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 131.0 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษีในไตรมาสนี้ 108.9 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6.4 ล้านบาท และ 3) จ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นๆ และเงินสดจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา รวมเป็นเงิน 13.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินสดรับสุทธิ 108.8 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) จ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 53.4 ล้านบาท แก่บริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่ง 2) เงินสดรับคืนจากการให้กู้ยืมระยะสั้น 150 ล้านบาทจากบริษัทร่วมทุนอีกแห่งหนึ่ง 3) จ่ายเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 127.8 ล้านบาท และ 4) เงินสดรับจากการลดทุนและจ่ายเงินปันผลของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี ชิค จำกัด จำนวนเงิน 99.6 ล้านบาท และ 124.7 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 2.5 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1.2 ล้านบาท และ 2) เงินสดจ่ายชำระหนี้สิ้นตามสัญญาเช่า 1.3 ล้านบาท จากที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 80.6 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 1 ปี 2566

หน่วย : ล้านบาท





 มณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ
 รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน