

สถานการณ์ในปัจจุบันและผลกระทบต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.75 เป็นร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้มาจากความคาดหวังในการขยายตัวของเศรษฐกิจที่เสถียร การเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว และความจำเป็นในการตรวจสอบความเสี่ยงในทางบวกที่เกี่ยวข้องกับการเกิดภาวะเงินเฟ้อ กนง. ยังคาดหวังว่าการเติบโตของเศรษฐกิจจะอยู่ระหว่างร้อยละ 3.6 และร้อยละ 3.8 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ ภาวะเงินเฟ้อถูกคาดการณ์ว่าจะยังคงลดลงเรื่อยๆ จนกลับเข้าสู่ช่วงร้อยละ 2.5 และร้อยละ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ เหมือนกับที่ได้มีการคาดการณ์ในไตรมาสก่อนหน้า การคาดการณ์อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าการฟื้นตัวด้านการท่องเที่ยวซึ่งจะกระตุ้นรายได้จากการจ้างงานและการบริโภคในภาคเอกชน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบโดยตรงจากสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอย และการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน อย่างไรก็ตาม บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) สามารถที่จะบริหารจัดการกับผลกระทบดังกล่าวได้ โดยบริษัทได้มีการตรึงราคาต้นทุนดังกล่าวสำหรับโครงการปัจจุบันทั้งหมดตั้งแต่ช่วงที่มีการเปิดตัวโครงการ อีกทั้งบริษัทมีการบริหารต้นทุนทางการเงินที่เป็นดอกเบี้ยทั้งแบบอัตราลอยตัวและอัตราคงที่ ส่งผลให้ทางบริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนักจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในไตรมาส 1 ปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวเป็นร้อยละ 2.7 ซึ่งดีขึ้นจากร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ในปี 2565 เศรษฐกิจดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ไปเป็นร้อยละ 2.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2023 บริษัทมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการในรูปแบบ อัลตรา ลักซ์วารีใหม่ 2 โครงการทั้งในพื้นที่ภูเก็ตและกรุงเทพฯ โดยจะยังคงรักษาความเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วารีและอัลตราลักซ์วารี หนึ่งในโครงการใหม่คือ โรสวูด เรสซิเดนซ์สกลมา ที่เป็นโครงการลักซ์วารีมูลค่า 7 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้สังเกตเห็นว่าผู้ซื้อในกลุ่มสินค้าระดับลักซ์วารีได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจไม่มากนัก ซึ่งพิสูจน์ได้จากการซื้อขายที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่องถึงแม้จะอยู่ในช่วงการระบาดของโควิด-19

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

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทในไตรมาส 2 ปี 2566 ได้แก่ โครงการ เกตต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท โดเทียว ทาเคโมโตะ เอเชีย พีทีอี จำกัด โดยจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดครั้งแรกในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (OCC - One City Centre) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิตรบุษิ เอสเทล เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว เหลือเพียงการก่อสร้างทางเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า โดย

อาคารสำนักงานนี้เป็นที่รู้จักกันว่าเป็นอาคารที่มีเทคโนโลยีสีเขียว มีสิ่งอำนวยความสะดวก และตั้งอยู่ในสถานที่ที่ดี โดยมีบริษัทต่างประเทศชั้นนำ บริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรม และองค์กรที่มีชื่อเสียงระดับโลกมากมายเข้าเซ็นสัญญาแล้ว

ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 4,681.5 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน เท่ากับ 554.5 ล้านบาท และงวด 6 เดือน เท่ากับ 1,072.2 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 70.2 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าบริหารโครงการและรายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน จำนวน 13.7 ล้านบาทและ 13.9 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวมงวด 6 เดือน เท่ากับ 131.9 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าบริหารโครงการและรายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน จำนวน 35.3 ล้านบาทและ 27.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เท่ากับ 8,057.0 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 4,016.1 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น¹ เท่ากับ 0.89 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566



ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2566		6 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้	9.0	12.8	18.4	24.3	(9.4)	(51.1)	17.7	13.4	45.8	26.7	(28.1)	(61.4)
รายได้อื่น	38.2	54.4	42.4	56.1	(4.2)	(9.9)	83.6	63.4	110.9	64.6	(27.3)	(24.6)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	11.3	16.1	12.6	16.7	(1.3)	(10.3)	8.0	6.1	12.7	7.4	(4.7)	(37.0)
ผลกำไรจากการวัดมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	11.7	16.7	2.3	3.0	9.4	408.7	22.6	17.1	2.3	1.3	20.3	882.6
รายได้รวม	70.2	100.0	75.7	100.0	(5.5)	(7.3)	131.9	100.0	171.6	100.0	(39.7)	(23.1)
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย	-	-	14.5	19.2	(14.5)	(100.0)	-	-	40.4	23.5	(40.4)	(100.0)
ต้นทุนในการจัด จำหน่าย	13.7	19.5	13.5	17.8	0.2	1.5	15.4	11.7	35.7	20.8	(20.3)	(56.9)
ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร	104.3	148.6	185.7	245.3	(81.4)	(43.8)	209.6	158.9	284.4	165.7	(74.8)	(26.3)
ค่าใช้จ่ายทาง การเงินสุทธิ	69.3	98.7	44.4	58.7	24.9	56.1	137.2	104.0	108.5	63.2	28.7	26.5
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในกิจการร่วมค้า	40.1	57.1	10.8	14.2	29.3	271.3	28.0	21.2	13.5	7.9	14.5	107.4
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษี เงินได้	0.2	0.3	(0.2)	(0.2)	0.4	(200.0)	0.4	0.3	-	-	0.4	100.0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(157.4)	(224.2)	(193.0)	(255.0)	35.6	(18.4)	(258.7)	(196.1)	(310.9)	(181.2)	52.2	(16.8)

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog)

ในไตรมาส 2 ปี 2566 วงด 3 เดือน บริษัทมียอดขาย (Presales) รวม 554.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนซึ่งมียอดขายเท่ากับ 434.8 ล้านบาท ยอดขายที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2565 ดังนั้นลูกค้าจึงสามารถเข้าเยี่ยมชมโครงการเพื่อดูพื้นที่ส่วนกลางสิ่งอำนวยความสะดวกและห้องพักอาศัยจริงเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้มากขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 บริษัทมียอดขายรวม 1,072.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 753.1 ล้านบาท โดยยอดขายที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ตามที่กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมียอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) จำนวน 4,681.5 ล้านบาท ลดลงจาก 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการโอนห้องชุดของโครงการ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ซึ่งเริ่มในไตรมาส 3 ปี 2565 โดยสุทธิกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นในระหว่างไตรมาส 1 และ 2 ปี 2566

รายได้

	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2566		6 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
เดอะ ลอฟท์ สีลม	-	-	-	-	-	-	-	-	19.8	11.5	(19.8)	(100.0)
นอร์คัพพอยท์	-	-	10.7	14.1	(10.7)	(100.0)	-	-	10.7	6.2	(10.7)	(100.0)
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	10.7	14.2	(10.7)	(100.0)	-	-	30.5	17.8	(30.5)	(100.0)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.0	12.8	7.7	10.1	1.3	16.9	17.7	13.4	15.3	8.9	2.4	15.7
รายได้อื่น												
ค่าบริการโครงการ	13.7	19.5	23.4	30.9	(9.7)	(41.5)	35.3	26.8	52.6	30.7	(17.3)	(32.9)
ค่าธรรมเนียมการตลาด	9.5	13.5	3.7	4.8	5.8	156.8	18.3	13.9	10.6	6.2	7.7	72.6
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	13.9	19.8	14.3	18.9	(0.4)	(2.8)	27.3	20.7	28.0	16.3	(0.7)	(2.5)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	23.0	32.8	14.9	19.6	8.1	54.4	30.6	23.2	14.9	8.7	15.7	105.4
รายได้อื่นๆ ¹	1.1	1.6	1.1	1.4	-	-	2.7	2.0	19.7	11.5	(17.0)	(86.3)
รายได้รวม	70.2	100	75.7	100.0	(5.5)	(7.3)	131.9	100	171.6	100.0	(39.7)	(23.1)

¹รายได้จากการไม่รับโอนห้องชุดและอื่นๆ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2566 เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซัมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 9.0 ล้านบาท จาก 7.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในงวด 6 เดือน ปี 2566 ที่เพิ่มขึ้น 2.4 ล้านบาท จาก 15.3 ล้านบาท เป็น 17.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวเริ่มกลับสู่ภาวะปกติ

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้ 13.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 23.4 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 รายได้ลดลงเป็น 35.3 ล้านบาท จาก 52.6 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ทั้งในไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือน ปี 2566 ที่ลดลงสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุนทั้ง 3 โครงการ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากรุทกานายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรตเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน และ 6 เดือนเท่ากับ 9.5 ล้านบาท และ 18.3 ล้านบาท จาก 3.7 ล้านบาท และจาก 10.6 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 5.8 ล้านบาท และ 7.7 ล้านบาท ตามลำดับ จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน เท่ากับ 13.9 ล้านบาท และ 27.3 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งสอดคล้องกับการจ่ายเงินกู้ของโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ สุกฤกับการเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุนอื่น

กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง

เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพกับบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยตัวเงินแปลงสภาพดังกล่าวสามารถนำมาแปลงสภาพให้กลายเป็นหุ้นของบริษัดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพฉบับใหม่มูลค่า 7.28 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เป็นผลให้ตัวเงินฉบับเดิม รวมถึงสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพฉบับเดิมถูกยกเลิกไป

ในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 6 เดือน บริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากตัวแลกเปลี่ยนแปลงสภาพดังกล่าวจำนวน 30.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7 ล้านบาท จากการทำสัญญาดังกล่าว

รายได้อื่น

สำหรับรายได้อื่นๆ ไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 6 เดือน ลดลงเหลือ 2.7 ล้านบาท จาก 19.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้เงินมัดจำโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีม และ เดอะ ลอฟท์ อีสท จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

ต้นทุนขาย ขาดทุนขั้นต้นและอัตราขาดทุนขั้นต้นจากรุจกอสั่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัทไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2566 เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนการจัดจำหน่าย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 13.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.2 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.5 จาก 13.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเหลือ 104.3 ล้านบาท จาก 185.7 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความในไตรมาส 2 ปี 2565

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 15.4 ล้านบาท ลดลง 20.3 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 56.9 จาก 35.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเหลือ 209.6 ล้านบาท จาก 284.4 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความในไตรมาส 2 ปี 2565

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้

ในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 69.3 ล้านบาท และ 137.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.9 ล้านบาท และ 28.7 ล้านบาท จาก 44.4 ล้านบาท และ 108.5 ล้านบาท ตามลำดับ ในงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในช่วงปี 2565 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 หนี้สินที่มีการระดมทุนของกลุ่มบริษัทอยู่ที่ 3,590.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,533.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 157.4 ล้านบาท ลดลง 35.6 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิ 193.0 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 258.7 ล้านบาท ลดลง 52.2 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิ 310.9 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนปี 2565 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	30 มิถุนายน 2566		31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	8,057.0	100	8,255.4	100.0	(198.4)	(2.4)
หนี้สิน	4,016.1	49.8	3,956.5	47.9	59.6	1.5
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,590.7	44.5	3,533.2	42.8	57.5	1.6
หนี้สินอื่นๆ	425.4	5.3	423.3	5.1	2.1	0.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,040.9	50.2	4,298.9	52.1	(258.0)	(6.0)
รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น	8,057.0	100	8,255.4	100.0	(198.4)	(2.4)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 8,057.0 ล้านบาท ลดลง 198.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 จาก 8,255.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 70.8 ล้านบาท เพื่อชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และใช้ในการดำเนินงานของบริษัท 2) เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 432.3 ล้านบาท 3) ลูกหนี้ค่าหุ้นลดทุนเพิ่มขึ้น 148.8 ล้านบาท 4) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้น 88.6 ล้านบาท และ 5) เงินให้กู้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นสุทธิ 9.4 ล้านบาท จากการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งจำนวน 150 ล้านบาท สุทธิกับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทร่วมทุนอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 159.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,016.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยแบ่งเป็นยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,590.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.5 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,533.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินส่วนใหญ่เกิดจาก 1) เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น 81.9 ล้านบาท 2) หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 49.3 ล้านบาทจากการทำสัญญาเช่าสำนักงานแห่งใหม่ และ 3) หักส่วนลดลง 73.3 ล้านบาท จากหักบัญชีที่ถึงกำหนดชำระ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,040.9 ล้านบาท ลดลง 258.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 จาก 4,298.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในไตรมาส 1 และ 2 ปี 2566

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 0.89 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอันเป็นผลมาจากผลประกอบการในระหว่างงวด

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

กระแสเงินสด

ในไตรมาส 1 และ 2 ปี 2566 บริษัทมีเงินจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 86.7 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 153.2 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 239.9 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) พลาดทศก่อนภาษีในไตรมาส 1 และ 2 ปี 2566 จำนวน 258.3 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 14.1 ล้านบาท และ 3) จ่ายชำระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความ 33.3 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินสดรับสุทธิ 191.6 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญ 1) จ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 159.4 ล้านบาท แก่บริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่ง 2) เงินสดรับคืนจากการให้กู้ยืมระยะสั้น 78.1 ล้านบาทจากบริษัทร่วมทุนอีกแห่งหนึ่ง 3) จ่ายเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า 139.6 ล้านบาท และ 4) เงินสดรับจากการลดทุนและจ่ายเงินปันผลของกิจการร่วมค้า บริษัท โรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี ชิค จำกัด จำนวนเงิน 294.4 ล้านบาท และ 172.6 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 22.5 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ 84.5 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม 16.5 ล้านบาท 3) เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2.4 ล้านบาท และ 4) เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นสุทธิจำนวน 82.7 ล้านบาท จากที่กล่าวมา ส่งผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 34.5 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 2 ปี 2566

หน่วย : ล้านบาท



Manakorn

.....
มณีกาญจน์ วุฒิกุลเสิศ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน