

สถานการณ์ปัจจุบันและผลกระทบต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 2.25 เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยให้มีผลทันที¹ โดยเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 ในปี 2566 (ลดลงจากเดิมที่คาดไว้ร้อยละ 3.6) และ ร้อยละ 4.4 ในปี 2567 (เพิ่มขึ้นจากเดิมที่คาดไว้ ร้อยละ 3.8) โดยแรงส่งสำคัญมาจากการบริโภคภาคเอกชน เนื่องจากจากการขยายตัวของเศรษฐกิจจะลดลงจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ประกอบกับเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตามก็มีความคาดการณ์ว่า อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะสูงขึ้นในปี 2567 เนื่องมาจากอุปสงค์ในประเทศ และจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว อีกทั้งจะได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ โดยอัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ ร้อยละ 1.6 ในปี 2566 และ ร้อยละ 2.6 ในปี 2567 โดยในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อยังคงมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐและผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ทั้งนี้ยังต้องติดตามความเสี่ยง โดยเฉพาะในปี 2567 จากแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นจากนโยบายภาครัฐ และต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นหากปรากฏการณ์เอลนีโญรุนแรงกว่าคาด

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจจะถูกจำกัด จากผลของหนี้ครัวเรือนยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น ตามราคาวัสดุก่อสร้างและราคาพลังงานที่ยังคงทรงตัวสูง ผนวกกับแนวโน้มค่าจ้างแรงงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยที่จะเปิดตัวหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างจะสูงขึ้น และทิศทางอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น จึงทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในไตรมาส 2 ปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวเป็นร้อยละ 1.8 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยในปี 2565 เศรษฐกิจดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 2.6 ในปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุปสงค์ภายในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีแผนที่จะเปิดตัวโครงการในรูปแบบ อัลตราลิกซ์วีร์ใหม่ 2 โครงการทั้งในพื้นที่ ภูเก็ตและกรุงเทพฯ โดยจะยังคงรักษาความเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับลิกซ์วีร์และอัลตราลิกซ์วีร์ โดยหนึ่งโครงการใหม่คือ โครงการที่หาดกมลา ที่เป็นโครงการลิกซ์วีร์วิลล่ามูลค่า 7 พันล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทได้สังเกตเห็นว่าผู้ซื้อในกลุ่มสินค้าระดับลิกซ์วีร์ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจไม่มากนัก

นอกจากนี้ บริษัทยังคงปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การลงทุนในโครงการต่างๆ จากการระดมทุนด้วยตนเอง ไปสู่การลงทุนร่วมกับบริษัทอื่น (Joint venture) รวมถึงกลยุทธ์ แอสเสท लाईท์ (Asset Light) ซึ่งเน้นเปิดโครงการร่วมกับเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้ประหยัดต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงินมากขึ้น ดังนั้นการรับรู้รายได้และกำไรในงบการเงินของบริษัทจึงเริ่มเปลี่ยนจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า ปัจจุบันบริษัทมี 2 โครงการร่วมทุนอยู่ในระหว่างการขาย ได้แก่ ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ และ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทในไตรมาส 3 ปี 2566 ได้แก่ โครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเกี้ยว ทาเกโมโตะ เอเซีย พีทีอี จำกัด โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ครั้งแรกใน

¹ www.bot.or.th

ไตรมาส 3 ปี 2566 หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานทรดอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (OCC – One City Centre) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับ บริษัท มิตรบุษย์ เอสเตท เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว เหลือเพียงการก่อสร้างทางเชื่อมกับรถไฟฟ้า โดยอาคารสำนักงานนี้เป็นที่รู้กันว่าเป็นอาคารที่มีเทคโนโลยีสีเขียว มีสิ่งอำนวยความสะดวก และตั้งอยู่ในสถานที่ที่ดี โดยมีบริษัท ต่างประเทศชั้นนำ บริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรม และองค์กรที่มีชื่อเสียงระดับโลกมากมายเข้าเซ็นสัญญาแล้ว

ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 3,080.5 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน และ 9 เดือน อยู่ที่ 543.3 ล้านบาท และ 1,604.7 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 3 เดือนเท่ากับ 78.3 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าบริหารโครงการ และรายได้จากค่าธรรมเนียมค่าประกัน 11.9 ล้านบาท และ 14.0 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 9 เดือนเท่ากับ 220.3 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าบริหารโครงการ และรายได้จากค่าธรรมเนียมค่าประกัน 47.2 ล้านบาท และ 41.4 ล้านบาท ตามลำดับ
- ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 7,757.5 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,990.9 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 0.96 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| | 3 เดือน ปี 2566 | | 3 เดือน ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง | | 9 เดือน ปี 2566 | | 9 เดือน ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง | |
|---|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละต่อรายได้รวม | ล้านบาท | ร้อยละต่อรายได้รวม | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละต่อรายได้รวม | ล้านบาท | ร้อยละต่อรายได้รวม | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 7.1 | 9.1 | 12.1 | 10.7 | (5.0) | (41.3) | 7.1 | 3.2 | 42.6 | 14.6 | (35.5) | (83.3) |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 9.6 | 12.3 | 10.7 | 9.5 | (1.1) | (10.3) | 27.3 | 12.4 | 26.0 | 8.9 | 1.3 | 5.0 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | 11.9 | 15.2 | 32.5 | 28.8 | (20.6) | (63.4) | 47.2 | 21.4 | 85.2 | 29.2 | (38.0) | (44.6) |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก | 14.0 | 17.9 | 15.0 | 13.3 | (1.0) | (6.7) | 41.4 | 18.8 | 43.0 | 14.7 | (1.6) | (3.7) |
| รายได้รวม | 78.3 | 100.0 | 112.7 | 100.0 | (34.4) | (30.5) | 220.3 | 100.0 | 291.8 | 100.0 | (71.5) | (24.5) |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 5.0 | 6.4 | 7.2 | 6.4 | (2.2) | (30.6) | 5.0 | 2.3 | 47.6 | 16.3 | (42.6) | (89.5) |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 12.4 | 15.8 | 17.3 | 15.4 | (4.9) | (28.3) | 27.8 | 12.6 | 53.0 | 18.2 | (25.2) | (47.5) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 147.1 | 187.9 | 90.3 | 80.1 | 56.8 | 62.9 | 356.8 | 162.0 | 374.7 | 128.4 | (17.9) | (4.8) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 74.7 | 95.4 | 68.0 | 60.3 | 6.7 | 9.9 | 221.9 | 100.7 | 184.1 | 63.1 | 37.8 | 20.5 |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (115.3) | (147.3) | 23.9 | 21.2 | (139.2) | (582.4) | 143.3 | 65.0 | (10.4) | (3.6) | 153.7 | (1,477.9) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้ (EBT) | (276.2) | (352.7) | (46.3) | (41.1) | (229.9) | 496.5 | (534.5) | (242.6) | (357.2) | (122.4) | (177.3) | 49.6 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | (1.2) | (1.5) | 1.3 | 1.2 | (2.5) | (192.3) | (0.8) | (0.4) | 1.3 | 0.4 | (2.1) | (161.5) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | (275.0) | (351.2) | (47.6) | (42.2) | (227.4) | 477.7 | (533.6) | (242.2) | (358.5) | (122.9) | (175.1) | 48.8 |

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนบริษัทมียอดขาย (Presales) 543.3 ล้านบาท โดยยอดขายที่เพิ่มขึ้นนี้มาจากโครงการ ดี เอส เทกซ์ พร้อมพงษ์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2565 และ เทคต์ สากกร ทเวลฟ์ เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจไทยเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นจากการขยายตัวของเศรษฐกิจจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทมียอดขาย 1,604.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 1,442.4 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2565 โดยได้รับยอดขายในโครงการ ดี เอสเทกซ์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สากกร ทเวลฟ์ ตามที่กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 3,080.5 ล้านบาท ลดลงจาก 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทกซ์ พร้อมพงษ์ และ เทคต์ สากกร ทเวลฟ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้ว โดยสุกฤทัยยอดขายที่เข้ามาเพิ่มในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา

รายได้

| ไตรมาสที่ 3 | 3 เดือน ปี 2566 | | 3 เดือน ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง | | 9 เดือน ปี 2566 | | 9 เดือน ปี 2565 | | เปลี่ยนแปลง | |
|-------------|-----------------|--------|-----------------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |

รายได้

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|------|------|------|-------|--------|------|------|------|------|--------|--------|
| รวมรายได้จากการขาย สังหาริมทรัพย์ | 7.1 | 9.1 | 12.1 | 10.7 | (5.0) | (41.3) | 7.1 | 3.2 | 42.6 | 14.6 | (35.5) | (83.3) |
| รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ | 9.6 | 12.3 | 10.7 | 9.5 | (1.1) | (10.3) | 27.3 | 12.4 | 26.0 | 8.9 | 1.3 | 5.0 |

รายได้อื่น

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| ค่าบริการโครงการ | 11.9 | 15.2 | 32.5 | 28.8 | (20.6) | (63.4) | 47.2 | 21.4 | 85.2 | 29.2 | (38.0) | (44.6) |
| ค่าธรรมเนียม การตลาด | 9.9 | 12.6 | 10.9 | 9.7 | (1.0) | (9.2) | 28.2 | 12.8 | 21.5 | 7.4 | 6.7 | 31.2 |
| ค่าธรรมเนียมการค้า ประกัน | 14.0 | 17.9 | 15.0 | 13.3 | (1.0) | (6.7) | 41.4 | 18.8 | 43.0 | 14.7 | (1.6) | (3.7) |
| กำไรจากการวัดมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงิน | 8.7 | 11.1 | 5.4 | 4.8 | 3.3 | 61.1 | 31.3 | 14.2 | 7.6 | 2.6 | 23.7 | 311.8 |
| กำไรจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยังไม่ เกิดขึ้นจริง | 7.9 | 10.1 | 18.3 | 16.2 | (10.4) | (56.8) | 15.9 | 7.2 | 31.0 | 10.6 | (15.1) | (48.7) |
| รายได้อื่นๆ ³ | 1.7 | 2.2 | 1.8 | 1.6 | (0.1) | (5.6) | 4.3 | 2.0 | 21.4 | 7.3 | (17.1) | (79.9) |
| รายได้รวม | 78.3 | 100.0 | 112.7 | 100.0 | (34.4) | (30.5) | 220.3 | 100.0 | 291.8 | 100.0 | (71.5) | (24.5) |

³รายได้จากเงินมัดจำห้องชุดและอื่นๆ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 7.1 ล้านบาท เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่มีอยู่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุน ซึ่งจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า" ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซิมเมอร์ซีท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน ลดลงเล็กน้อยเป็น 9.6 ล้านบาท จาก 10.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในงวด 9 เดือน ปี 2566 เปรียบเทียบกับปี 2565 เพิ่มขึ้น 1.3 ล้านบาท จาก 26.0 ล้านบาท เป็น 27.3 ล้านบาท

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้ 11.9 ล้านบาท และสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้ 47.2 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่สอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการร่วมทุนทั้ง 3 โครงการ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีบริษัทร่วมทุน 4 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตีซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เกอร์ดีเอก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน เท่ากับ 9.9 ล้านบาทและ 28.2 ล้านบาทตามลำดับ และรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน เท่ากับ 14.0 ล้านบาทและ 41.4 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการจ่ายเงินกู้ของโครงการ ดีเอสเทลส์ พร้อมพงษ์ สุทธิ และ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ กับการเบิกเงินกู้ตามความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการร่วมทุน

กำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน 7.9 ล้านบาท และ 15.9 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีกำไรจากการประเมินมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 8.7 ล้านบาท และ 31.3 ล้านบาทในงวดดังกล่าวตามลำดับ

รายได้อื่น

สำหรับรายได้อื่นๆ ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 9 เดือน ลดลงจาก 21.4 ล้านบาท เหลือ 4.3 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่ เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้เงินมัดจำจากโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงเป็น 5.0 ล้านบาท จาก 7.2 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 12.4 ล้านบาท ลดลง 4.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 28.3 จาก 17.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดนี้เพิ่มขึ้นเป็น 147.1 ล้านบาท จาก 90.3 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 27.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 356.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 53.0 ล้านบาท และ 374.7 ล้านบาทตามลำดับ ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ต้นทุนทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ณ ปัจจุบันบริษัทมีภาระค้ำประกันผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 74.7 ล้านบาท และ 221.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 6.7 ล้านบาท และ 37.8 ล้านบาท จาก 68.0 ล้านบาท และ 184.1 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในเดือนกรกฎาคม 2566 เพื่อคืนหุ้นกู้ชุดเดิมสูงขึ้น

โดย ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทยู่ที่ 3,614.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,533.2 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิ 275.0 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 47.6 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการพัฒนาโครงการ รวมเป็นจำนวนเงิน 251.2 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.07 บาท

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิ 533.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากขาดทุนสุทธิ 358.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่มาจากส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการพัฒนาโครงการ ตามที่กล่าว ข้างต้น โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.13 บาท

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

| | 30 กันยายน 2566 | | 31 ธันวาคม 2565 | | การเปลี่ยนแปลง | |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | 7,757.5 | 100.0 | 8,255.4 | 100.0 | (497.9) | (6.0) |
| หนี้สิน | 3,990.9 | 51.4 | 3,956.5 | 47.9 | 34.4 | 0.9 |
| หนี้สินที่มีดอกเบี้ย | 3,614.6 | 46.6 | 3,533.2 | 42.8 | 81.4 | 2.3 |
| หนี้สินอื่นๆ | 376.3 | 4.9 | 423.3 | 5.1 | (47.0) | (11.1) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 3,766.6 | 48.6 | 4,298.9 | 52.1 | (532.3) | (12.4) |
| รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น | 7,757.5 | 100.0 | 8,255.4 | 100.0 | (497.9) | (6.0) |

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,757.5 ล้านบาท ลดลง 497.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.0 จาก 8,255.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 39.2 ล้านบาท 2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ เพิ่มขึ้น 284.0 ล้านบาท 3) เงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 150.0 ล้านบาท 4) เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ ลดลง 715.1 ล้านบาท และ 5) เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 251.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,990.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,614.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.4 ล้านบาท จาก 3,533.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้มีรายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญดังนี้ 1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพิ่มขึ้น 1,042.2 ล้านบาท 2) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ลดลง 57.8 ล้านบาท 3) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 718.3 ล้านบาท 4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ลดลง 48.1 ล้านบาท 5) หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 44.2 ล้านบาท และ 6) หุ้นกู้สุทธิ ลดลง 226.6 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,766.6 ล้านบาท ลดลง 532.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.4 จาก 4,298.9 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในงวด 9 เดือนปี 2566

อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น⁴

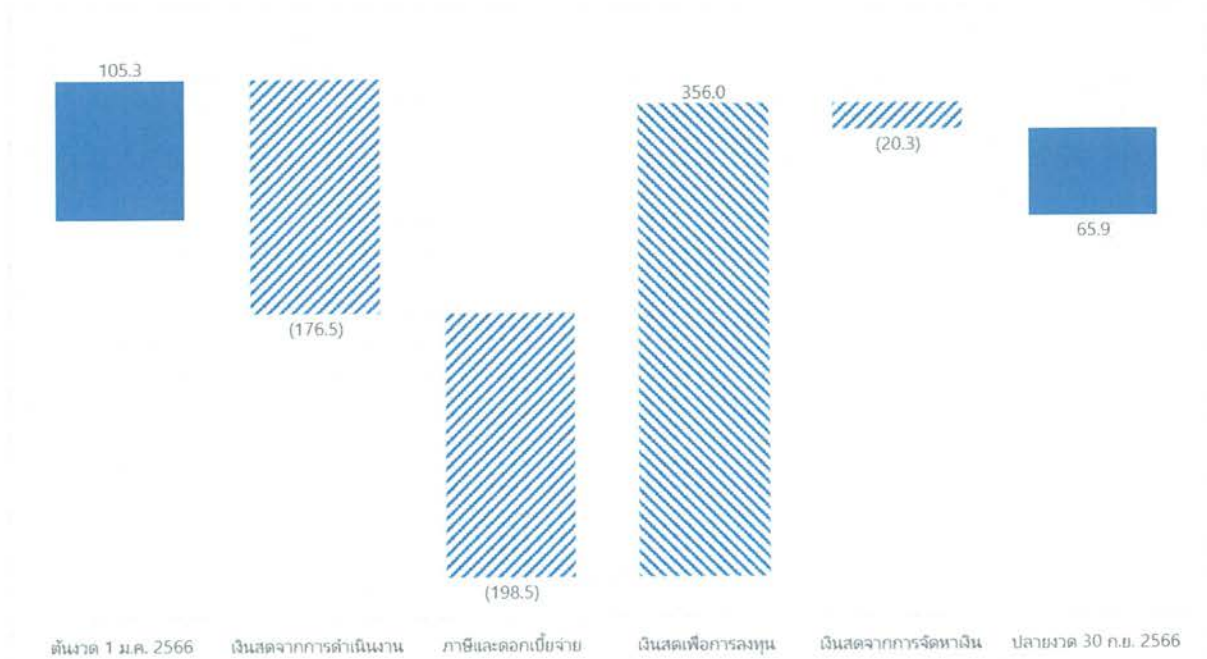
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 0.96 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่าเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กระแสเงินสด

ในระหว่างงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 176.5 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่า ดอกเบี้ยและภาษี 198.5 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 375.0 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 534.5 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2566 และ 2) เงินสดจ่ายเพื่อการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 21.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทมีเงินรับสุทธิ 356.0 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 78.1 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 273.3 ล้านบาท 3) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า 151.5 ล้านบาท 4) เงินสดรับจากการลดเงินลงทุนในการร่วมค้า 502.4 ล้านบาท และ 5) เงินสดรับจากเงินปันผลจากการร่วมค้า 241.3 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 20.3 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 340.0 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 248.3 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 402.2 ล้านบาท และ 4) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 486.7 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 65.9 ล้านบาท

⁴ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 3 ปี 2566 งวด 9 เดือน



Maneeharu

.....
มณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน