

## สถานการณ์ในปัจจุบันและผลกระทบที่มีต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 รายงานจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.2-3.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการกลับมาขยายตัวของ การส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของ การค้าโลก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว

## มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ธุรกิจที่อยู่อาศัยในปี 2567 - 2569 มีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยหนุนจาก กำลังซื้อผู้บริโภคมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทย โครงการลงทุนต่อเนื่องของภาครัฐโดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม จะกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่รถไฟฟ้าเข้าถึง การเติบโตต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยว ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อของชาวต่างชาติทั้งเพื่อลงทุนและเป็นบ้านหลังที่ 2 และการเข้ามาลงทุนหรือทำงานในไทยของชาวต่างชาติ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น สำหรับปัจจัยท้าทายของธุรกิจ อาทิ การระเหิดเร็วร้อนที่ทรงตัวสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว ขณะที่สถาบันการเงินยังคงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ นอกจากนี้ อุปทานเฉลี่ยขายที่สะสมสูงในบางพื้นที่ ทำให้การกำหนดราคาขายตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอาจทำได้จำกัด

สำหรับเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในระหว่างปีคือ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด มหาชน (RML) ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายเบรินตัน จิสติน มอเรลโล ผู้ประสานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) แทนที่นายกรณ์ ณรงค์เดช มีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2567 เป็นต้นไป นอกจากนี้ ในวันที่ 22 เมษายน 2567 ทางบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 โดยวาระสำคัญคือ การรับทราบผลการดำเนินงานในปี 2566 เป้าหมายธุรกิจในปี 2567 และการพิจารณานโยบายการเลือกตั้งกรรมการบริษัทที่ออกตามวาระ โดยวาระนี้ได้พิจารณาอนุมัติให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช นายกรณ์ ณรงค์เดช และ นายเบรินตัน จิสติน มอเรลโล กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกครั้ง และในวันที่ 26 เมษายน 2567 ทางบริษัทได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 โดยการประชุมเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ เพื่อชำระคืนหนี้ตามตัวแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติในวาระนี้ และส่งผลให้ทางบริษัทสามารถเพิ่มทุนตามที่ขออนุมัติได้

## ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2567

- ยอดขายรอรับรายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 1,273.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
- ยอดขาย (Presales) เท่ากับ 173.0 ล้านบาท
- รายได้รวมเท่ากับ 52.5 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 7,292.4 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 4,079.1 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<sup>1</sup> เท่ากับ 1.09 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 เพิ่มขึ้นจาก 1.06 เท่า ณ สิ้นปี 2566

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

**ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2567**

**สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

	ไตรมาส 1 ปี 2567		ไตรมาส 1 ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.6	18.3	8.7	12.5	0.9	10.3
รายได้ค่าบริการโครงการ	12.7	24.2	21.6	30.8	(8.9)	(41.2)
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	6.8	13.0	8.8	12.6	(2.0)	(22.7)
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก	11.6	22.0	13.4	19.1	(1.8)	(13.4)
<b>รายได้รวม</b>	<b>52.5</b>	<b>100.0</b>	<b>70.1</b>	<b>100.0</b>	<b>(17.6)</b>	<b>(25.1)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6.9	13.1	1.7	2.4	5.2	305.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	196.6	374.5	105.3	150.2	91.3	86.7
ต้นทุนทางการเงิน	86.0	163.8	72.9	104.0	13.1	18.0
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(27.7)	(52.8)	12.2	17.4	(39.9)	(327.0)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีเงินได้	(245.6)	(467.8)	(101.1)	(144.2)	(144.5)	(142.9)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	10.7	20.4	0.2	0.3	10.5	5,250.0
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(256.3)</b>	<b>(488.2)</b>	<b>(101.3)</b>	<b>(144.5)</b>	<b>(155.0)</b>	<b>(153.0)</b>

**ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)**

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมียอดขาย 173.0 ล้านบาท ลดลงจาก 517.8 ล้านบาท ในปี 2566 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทยังมีมูลค่ารวม 1,273.1 ล้านบาท ลดลงจาก 4,959.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และโครงการ เกตต์ สภากร ทาวน์ ซึ่งสร้างเสร็จและอยู่ในระหว่างการโอน ทอยขายหมดลง

**รายได้ค่าเช่าและบริการ**

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ซิมเมอร์เซ็ก ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ ในไตรมาส 1 ในปี 2567 รายได้เพิ่มขึ้นเป็น 9.6 ล้านบาท จาก 8.7 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

**รายได้ค่าบริการโครงการ**

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีรายได้ 12.7 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 21.6 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุนที่ทยอยแล้วเสร็จในสองปีที่ผ่านมา

**รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน**

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากรุทิงนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

โดยรายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 6.8 ล้านบาท โดยลดลงเมื่อเทียบกับ 8.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากจำนวนโครงการพร้อมโอนทยอยหมดลง สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 1 ปี 2567 เป็น 11.6 ล้านบาท โดยลดลงเมื่อเทียบกับ 13.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับเงินกู้ที่ลดลงของโครงการร่วมทุนที่แล้วเสร็จและมีการทยอยคืนเงินกู้ในปีที่ผ่านมา

**ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 6.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1.7 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 196.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 105.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพื่อการพัฒนาโครงการในไตรมาส 1 ปี 2567

**ต้นทุนทางการเงิน**

ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ และเงินกู้ดังกล่าว ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 86.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 72.9 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในระหว่างปี 2566 และ ต้นปี 2567 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์ได้ก่อนหุ้นกู้เดิม, เป็นเงินกู้หมุนเวียนบริษัท, และเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทยังอยู่ที่ 3,486.0 ล้านบาท ลดลงจาก 3,682.0 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566

**กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 256.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนสุทธิ 101.3 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น

**ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567**

	31 มีนาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>7,292.4</b>	<b>100.0</b>	<b>7,557.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(265.1)</b>	<b>(3.5)</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>4,079.1</b>	<b>55.9</b>	<b>4,089.1</b>	<b>54.1</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(0.2)</b>
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,486.0	47.8	3,682.0	48.7	(196.0)	(5.3)
หนี้สินอื่นๆ	593.1	8.1	407.1	5.4	186.0	45.7
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,213.3</b>	<b>44.1</b>	<b>3,468.4</b>	<b>45.9</b>	<b>(255.1)</b>	<b>(7.4)</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,292.4</b>	<b>100.0</b>	<b>7,557.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(265.1)</b>	<b>(3.5)</b>

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,292.4 ล้านบาท ลดลง 265.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.5 จากสินทรัพย์รวม 7,557.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) การลงทุนในกิจการร่วมค้าสุทธิ ลดลง 297.5 ล้านบาท 2) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิเพิ่มขึ้น 148.2 ล้านบาท 3) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนลดลง 101.8 ล้านบาท 4) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 29.9 ล้านบาท และ 5) เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 23.2 ล้านบาท

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,079.1 ล้านบาท ลดลง 10.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,089.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยแบ่งเป็นยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,486.0 ล้านบาท ลดลง 196.0 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,682.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 การลดลงของหนี้สินเกิดจากรายการดังนี้ 1) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น 457.6 ล้านบาท 2) หุ้นกู้สุทธิลดลง 433.8 ล้านบาท 3) เงินรับล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 171.1 ล้านบาท 4) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นลดลง 156.8 ล้านบาท และ 5) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 51.5 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,213.3 ล้านบาท ลดลง 255.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.4 จาก 3,468.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>

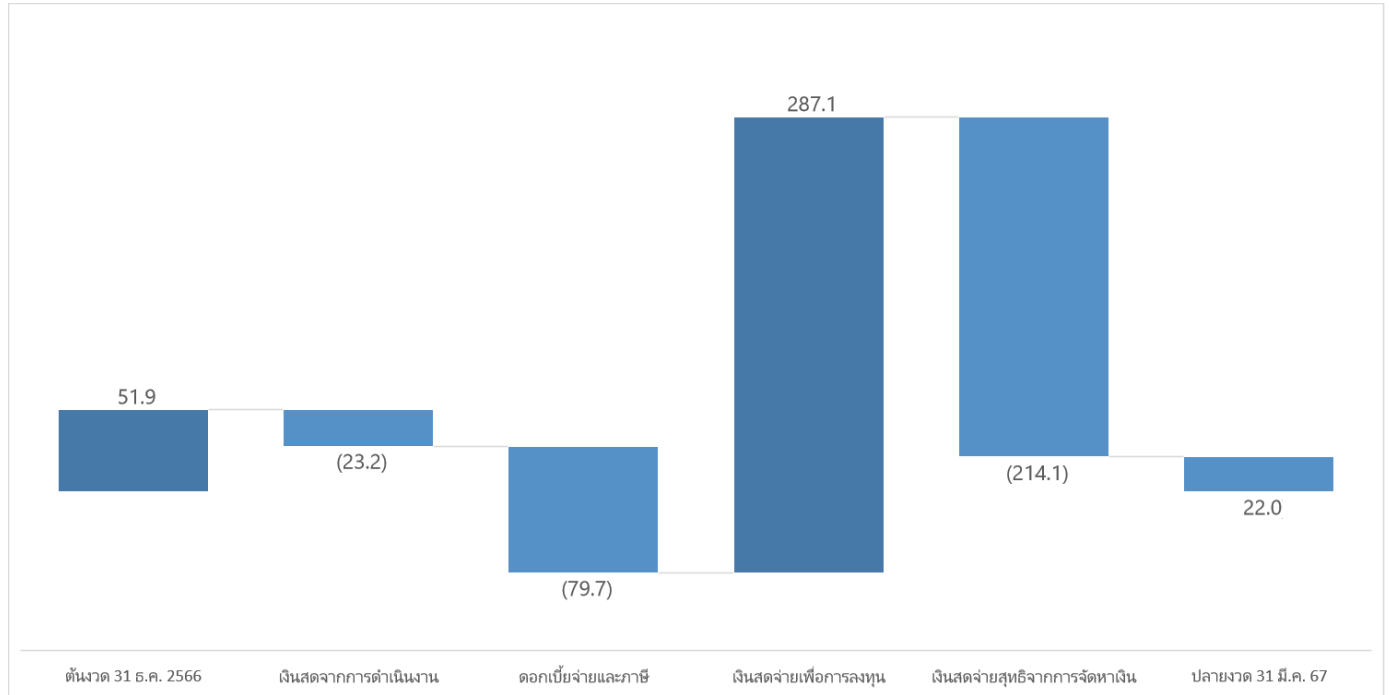
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 1.09 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.06 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### กระแสเงินสด

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีเงินสดจ่ายจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 23.2 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 79.7 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 102.9 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 245.6 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2567 2) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน 101.8 ล้านบาท 3) ต้นทุนทางการเงิน 86.0 ล้านบาท 4) เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน 82.3 ล้านบาท และ 5) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 31.9 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทรับเงินสดสุทธิ 287.1 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าค่าเงินลงทุน 165.5 ล้านบาท 2) เงินสดรับจากการลดเงินลงทุนในการร่วมค้า 110.2 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากเงินปันผลจากการร่วมค้า 55.2 ล้านบาท 4) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 23.2 ล้านบาท และ 5) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 13.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 214.1 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 477.5 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 456.4 ล้านบาท 3) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น 226.5 ล้านบาท 4) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น 67.0 ล้านบาท และ 5) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 60.0 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 22.0 ล้านบาท

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 1 ปี 2567**



- มณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ -

.....  
 มณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ  
 รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน