

**สถานการณ์ในปัจจุบันและผลกระทบที่มีต่อบริษัท**

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีปัจจัยบวกที่สำคัญคือรัฐบาลได้ขยายมาตรการให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3.0 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 ยังแสดงผลไม่ชัดเจนเนื่องจากมีการระบาดของไวรัส ซึ่งส่งผลให้ภาพรวมอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 แต่คาดว่าจะมีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับในไตรมาสที่เหลือจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ ปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญในปี 2565 ที่กดดันต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์คือภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีแนวโน้มที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาดังกล่าวนี้ อีกทั้งต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อการปรับราคาเพิ่มของที่อยู่อาศัยได้ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและการลงทุน ซึ่งทำให้ต้องติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยเริ่มแสดงสัญญาณการฟื้นตัวจากภาคการใช้จ่ายและภาคการผลิต อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นจากราคาน้ำมันที่กระทบราคาสินค้าในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดภาวะพิษทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติยังคงคาดการณ์ว่าในภาพรวมปี 2565 เศรษฐกิจไทยจะยังคงขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 ถึงร้อยละ 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้า (ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

**มุมมองผู้บริหาร, แผนการในอนาคตและเหตุการณ์สำคัญ**

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยการบริโภคภาคเอกชนปรับเพิ่มขึ้นจากหมวดบริการ ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคระบาดและการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้ภาคการค้าและภาคบริการฟื้นตัวและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ การส่งออกเพิ่มขึ้นตามอุปสงค์ประเทศคู่ค้าที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวจากรายจ่ายประจำและเงินโอนจากภาครัฐเป็นหลัก อย่างไรก็ตามการผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับลดลงจากปัญหาการขาดแคลนชิ้นส่วนการผลิต สำหรับด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นจากราคาพลังงาน, ราคาอาหารสด, และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นจากราคาอาหารสำเร็จรูป ด้านตลาดแรงงานฟื้นตัวต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลเพิ่มขึ้นมากจากดุลการค้าที่เกินดุลน้อยลง ดุลบริการ, รายได้, และเงินโอนที่ขาดดุลมากขึ้นตามการส่งกลับกำไรและเงินปันผลของธุรกิจต่างชาติ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 ทางบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และเป็นหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ, ไม่มีหลักประกัน, และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,050.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 3 ชุดดังนี้

ชุดที่	มูลค่า (ลบ.)	อายุ	อัตราดอกเบี้ย	วันที่ครบกำหนด
ชุดที่ 1	486.7	11 เดือน	7.00%	15 มิถุนายน 2566
ชุดที่ 2	356.4	1 ปี 6 เดือน	7.10%-7.25%	15 มกราคม 2567
ชุดที่ 3	206.9	2 ปี 6 เดือน	7.10%-7.60%	15 มกราคม 2568

ในวันที่ 29 เมษายน 2565 ทางบริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยวาระสำคัญคือขออนุมัติแผนการดำเนินงานกรณีการออกและการเสนอขายหุ้นกู้ ภายใต้วงเงินไม่เกิน 5,900 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นทุนหมุนเวียน และ/หรือ เป็นเงินกู้ที่เหมาะสมสำหรับการดำเนินงาน และ/หรือ ขยายธุรกิจต่อไปในอนาคต และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ และ/หรือ โด่งอนหุ้นกู้ และ/หรือ ชื้อที่ดิน โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติในวาระนี้ และส่งผลให้ทางบริษัทสามารถออกเสนอขายหุ้นกู้ตามที่ขออนุมัติ

สำหรับความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการใหม่ของบริษัท ในไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัท และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ยังคงเดินหน้าการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่พิกาศัย 2 แห่ง ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเทียว ทาเทโมโนะ เอเชีย พิก้า จำกัด คือ โครงการ ดี เอสเทล พร้อมพงษ์ และ โครงการ เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 99 และร้อยละ 46 ตามลำดับ อีกทั้งโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัท กับบริษัท มิทซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (ซึ่งอย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 82

## ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2565

- ยอดขายรอรับรู้อยู่ได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 6,119.0 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน เท่ากับ 434.8 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 753.1 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 75.7 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 171.6 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 10.7 ล้านบาท และ 30.5 ล้านบาท ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เท่ากับ 7,916.5 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,616.4 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<sup>1</sup> เท่ากับ 0.74 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ลดลงจาก 0.81 เท่า ณ สิ้นปี 2564

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

# คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565



## ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

### สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2565		6 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>												
รายได้	18.4	24.3	336.3	82.1	(317.9)	(94.5)	45.8	26.7	1,890.4	94.1	(1,844.6)	(97.6)
รายได้อื่น	42.4	56.1	73.2	17.9	(30.8)	(42.1)	110.9	64.6	118.3	5.9	(7.4)	(6.3)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	12.6	16.7	-	-	12.6	-	12.7	7.4	-	-	12.7	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่า ยติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงิน	2.3	3.0	-	-	2.3	-	2.3	1.3	-	-	2.3	-
<b>รายได้รวม</b>	<b>75.7</b>	<b>100.0</b>	<b>409.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(333.9)</b>	<b>(81.5)</b>	<b>171.6</b>	<b>100.0</b>	<b>2,008.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(1,837.2)</b>	<b>(91.5)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>												
ต้นทุนขาย	12.4	16.4	244.7	59.7	(232.2)	(94.9)	38.3	22.3	1,409.5	70.2	(1,371.2)	(97.3)
ต้นทุนในการจัด จำหน่าย	1.9	2.5	66.0	16.1	(64.1)	(97.1)	24.2	14.1	171.8	8.6	(147.7)	(85.9)
ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร	101.9	134.6	88.1	21.5	13.8	15.6	192.5	112.2	176.3	8.8	16.3	9.2
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ คดีความ	82.0	108.3	-	-	82.0	-	90.3	52.6	-	-	90.3	-
ค่าใช้จ่ายทาง การเงินสุทธิ	59.8	79.1	39.1	9.5	20.8	53.1	123.8	72.1	76.6	3.8	47.1	61.5
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในกิจการร่วมค้า	10.8	14.2	7.4	1.8	3.4	46.5	13.5	7.9	13.9	0.7	(0.4)	(2.9)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษี เงินได้	(0.2)	(0.2)	(1.4)	(0.3)	1.2	(87.3)	0.0	0.0	56.6	2.8	(56.6)	(100.0)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(193.0)</b>	<b>(255.0)</b>	<b>(34.3)</b>	<b>(8.4)</b>	<b>(158.7)</b>	<b>(82.2)</b>	<b>(310.9)</b>	<b>(181.2)</b>	<b>104.0</b>	<b>5.2</b>	<b>(415.0)</b>	<b>(398.8)</b>

# คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565



## รายได้

	3 เดือน ปี 2565		3 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2565		6 เดือน ปี 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>												
เดอะ ลอฟท์ สีลม	-	-	168.5	41.1	(168.5)	(100.0)	19.8	11.5	1,350.8	67.2	(1,331.0)	(98.5)
บอร์คัพพอยท์	10.7	14.1	-	-	10.7	-	10.7	6.2	-	-	10.7	-
เดอะ ริเวอร์	-	-	96.4	23.5	(96.4)	(100.0)	-	-	420.1	20.9	(420.1)	(100.0)
เดอะ ลอฟท์ อโศก	-	-	31.5	7.7	(31.5)	(100.0)	-	-	72.9	3.6	(72.9)	(100.0)
ชาयर วังศอมาตย์	-	-	6.5	1.6	(6.5)	(100.0)	-	-	6.5	0.3	(6.5)	(100.0)
เดอะ ดีโพลแมท 39	-	-	18.2	4.4	(18.2)	(100.0)	-	-	18.2	0.9	(18.2)	(100.0)
เดอะ ดีโพลแมท สาทร	-	-	8.7	2.1	(8.7)	(100.0)	-	-	8.7	0.4	(8.7)	(100.0)
<b>รวมรายได้จากการ ขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>10.7</b>	<b>14.2</b>	<b>329.8</b>	<b>80.5</b>	<b>(319.1)</b>	<b>(96.8)</b>	<b>30.5</b>	<b>17.8</b>	<b>1,877.3</b>	<b>93.5</b>	<b>(1,846.8)</b>	<b>(98.4)</b>
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ	7.7	10.1	6.5	1.6	1.2	18.3	15.3	8.9	13.1	0.7	2.1	16.4
<b>รายได้อื่น</b>												
ค่าบริการโครงการ	23.4	30.9	25.5	6.2	(2.1)	(8.2)	52.6	30.7	43.4	2.2	9.2	21.3
ค่าธรรมเนียม การตลาด	3.7	4.8	7.4	1.8	(3.7)	(50.7)	10.6	6.2	9.9	0.5	0.7	7.2
ค่าธรรมเนียมการ ค้าประกัน	14.3	18.9	12.2	3.0	2.0	16.5	28.0	16.3	23.8	1.2	4.2	17.6
กำไรจากการปิด บริษัทย่อย	-	-	7.0	1.7	(7.0)	(100.0)	-	-	7.2	0.4	(7.2)	(100.0)
กำไรจากการวัดมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินและกำไรจากอัตรา แลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	14.9	19.6	-	-	14.9	-	14.9	8.7	-	-	14.9	-
รายได้อื่นๆ <sup>1</sup>	1.1	1.4	21.1	5.2	(20.0)	(94.9)	19.7	11.5	34.1	1.7	(14.4)	(42.4)
<b>รายได้รวม</b>	<b>75.7</b>	<b>100.0</b>	<b>409.5</b>	<b>100.0</b>	<b>(333.9)</b>	<b>(81.5)</b>	<b>171.6</b>	<b>100.0</b>	<b>2,008.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(1,837.2)</b>	<b>(91.5)</b>

<sup>1</sup>รายได้จากการไม่รับโอนห้องชุดและอื่นๆ

## ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน บริษัทมียอดขายรวม 434.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนเล็กน้อยซึ่งมียอดขายเท่ากับ 432.8 ล้านบาท ยอดขายนี้มาจากโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคือ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เทตต์ สภากรทเวลฟ์

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 บริษัทมียอดขายรวม 753.1 ล้านบาท ลดลงจาก 1,469.1 ล้านบาท เนื่องจากจำนวนห้องชุดพร้อมขายของโครงการสร้างเสร็จที่มีอยู่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และปิดโครงการในปี 2564 เกือบหมดแล้ว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 6,119.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 จาก 5,451.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ยอดขายรอรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น

## รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการนอร์ทพอยท์ มูลค่า 10.7 ล้านบาท รายได้ในส่วนนี้ลดลงจาก 329.8 ล้านบาท ในงวดเดียวกันปีก่อน สาเหตุหลักของการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาจากโครงการสร้างเสร็จที่มีอยู่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์และปิดโครงการในปี 2564 ดังกล่าวข้างต้น

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการคือ ลอฟท์ สีลม และ นอร์ทพอยท์ มูลค่ารวม 30.5 ล้านบาท โดยรายได้ในส่วนนี้ลดลงจาก 1,877.3 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการใหม่คือ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 และ โครงการ เทตต์ สภากรทเวลฟ์ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ วิวมอลล์ ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ และจากโครงการ Somerset Riverside Bangkok (ชื่อเดิม แคลฟสันส์ เดอะ ริเวอร์ เรสซิเดนซ์) บนถนนเจริญนคร สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 7.7 ล้านบาท จาก 6.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในงวด 6 เดือน ปี 2565 ที่เพิ่มขึ้น 2.1 ล้านบาท เป็น 15.3 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากประเทศไทยได้มีนโยบายปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมากขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2564 จึงทำให้อัตราการเข้าพักฟื้นสูงขึ้น ทำให้ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการ Somerset Riverside Bangkok เพิ่มขึ้น

## รายได้ค่าบริหารโครงการ

รายได้ค่าบริหารโครงการเป็นรายได้จากการบริหารโครงการก่อสร้างของกิจการร่วมค้า และรับบริหารนิติบุคคลของโครงการต่างๆ ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้เท่ากับ 23.4 ล้านบาท จาก 25.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลง 2.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 รายได้เพิ่มขึ้นจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการและรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นเป็น 52.6 ล้านบาท จาก 43.4 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

**รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีก**

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดเป็นค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อมีลูกค้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการ ภายใต้กิจการร่วมค้า อีกทั้งเป็นค่าคอมมิชชั่นที่ได้รับเมื่อบริษัทขาย (re-sales) หรือหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง

รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากกิจการร่วมค้าเมื่อรับเป็นผู้ค้าปลีกนี้สินให้กับกิจการร่วมค้า ในปี 2565 บริษัทมีกิจการร่วมค้า 4 แห่งประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทล พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ เพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ และ 4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์รี่อ็อก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38 ที่กำลังรอการเปิดตัว

สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน และ 6 เดือนเท่ากับ 3.7 ล้านบาท และ 10.6 ล้านบาท จาก 7.4 ล้านบาท และจาก 9.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ในภาพรวม 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากค่าคอมมิชชั่นที่ได้รับเมื่อบริษัทขาย (re-sales) หรือหาผู้เช่าให้กับเจ้าของห้อง ส่วนรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าปลีกเพิ่มขึ้นทั้งงวด 3 เดือน และ 6 เดือนมาจากกิจการร่วมค้า 3 แห่งที่มีโครงการอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง มียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้างและดำเนินการโครงการ

**กำไรจากการปิดกิจการของบริษัทย่อย**

ในปี 2565 ไม่มีรายการนี้เกิดขึ้น อย่างไรก็ตามในปี 2564 บริษัทได้ดำเนินการปิดกิจการของบริษัทย่อย 2 แห่งเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ไรมอน แลนด์ดิจิตอล (สิงคโปร์) และ LIVVZ.com Pte. Ltd. และได้บันทึกกำไรจากการปิดกิจการเป็นจำนวน 7.2 ล้านบาท โดยรายได้ในกลุ่มนี้เป็นรายการที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

**รายได้อื่น**

สำหรับรายได้อื่นๆ ในงวด 3 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 1.1 ล้านบาท ลดลงจาก 21.1 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ ในงวด 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 19.7 ล้านบาท ลดลงจาก 34.1 ล้านบาท ซึ่งในปี 2564 รายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้เงินมัดจำโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม และ เดอะ ลอฟท์ อโศก จากการที่ลูกค้าไม่มารับโอนห้องชุด

**ต้นทุนขาย, ขาดทุนขั้นต้นและอัตราขาดทุนขั้นต้นจากรุจกจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน ต้นทุนขายสำหรับรุจกจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 12.4 ล้านบาท ลดลงจากต้นทุนขาย 244.7 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่ลดลงเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง คิดเป็นขาดทุนขั้นต้น 1.7 ล้านบาท หรือขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 16.1

ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนขายสำหรับรุจกจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 38.3 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนขั้นต้น 7.8 ล้านบาท ลดลงจากกำไรขั้นต้น 467.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 25.6 ลดลงจากอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.9 ในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการมอบส่วนลดเพื่อปิดโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม และ นอร์คพ้อยท์

**ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 103.8 ล้านบาท ลดลง 50.3 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 32.7 จาก 154.1 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายเช่น ค่าโฆษณา, ค่าทำการตลาด, ค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุดลดลง 64.1 ล้านบาท ลดลงตามรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 101.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันไตรมาส 2 ปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากผลประโยชน์พนักงาน

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 216.7 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 24.2 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 192.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวม 348.1 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย 171.8 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 176.3 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักในการลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายเป็นตามดิ่งที่กล่าวแล้วข้างต้น แต่การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารเกิดจากเหตุผลดิ่งกล่าวข้างต้นและจากค่าใช้จ่ายในรายการภาษีที่ดินของการขายที่ดินพญาไท

**ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ**

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีคดีความที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิดซึ่งมีมูลฟ้องร้องรวม 31.0 ล้านบาทและ 58.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความจำนวน 8.3 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลคอนโดมิเนียมแห่งหนึ่งเกี่ยวกับข้อกล่าวหาเรื่องการผิดสัญญาจะซื้อขายและปัญหาทรัพย์สินกลางบางส่วนในโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 1,401.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2563 ศาลมีคำสั่งให้จำหน่ายคดีนี้ออกจากสารบบความ เนื่องจากโจทก์ละทิ้งคำสั่งฟ้อง อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยอีกสองแห่งได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งแยกกันให้ศาลพิจารณาต่อไป จากคำพิพากษาของศาลอุธรณ์ คดีนี้จึงยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้ทำสัญญาระงับข้อพิพาทนิติบุคคลคอนโดมิเนียมดังกล่าว มูลค่ารวม 11.9 ล้านบาท และต้องจ่ายเงินชดเชยเป็นเงินสดให้นิติบุคคลดังกล่าวอีกจำนวน 70.1 ล้านบาท กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความจำนวน 82.0 ล้านบาท

**ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินเกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทางบริษัททำสัญญาเงินกู้กับทางสถาบันการเงินเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นดอกเบี้ยเงินกู้นี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุนและเงินกู้อาจจะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ในปัจจุบันทางบริษัทได้มีการระดมทุนโดยการออกหุ้นกู้และเงินกู้ที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจึงมาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ในไตรมาส 2 ปี 2565 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 59.8 ล้านบาท และ 123.8 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 20.8 ล้านบาท และ 47.1 ล้านบาท ตามลำดับ จาก 39.1 ล้านบาท และ 76.6 ล้านบาท ตามลำดับในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทมียอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,166.7 ล้านบาท

**ขาดทุนสุทธิ**

ในไตรมาส 2 ปี 2565 วงด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 193.0 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิ 34.3 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2564 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 310.9 ล้านบาท จากผลกำไรสุทธิ 104.0 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนปี 2563 โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น



**ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565**

	30 มิถุนายน 2565		31 ธันวาคม 2564		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>7,916.5</b>	<b>100.0</b>	<b>9,451.1</b>	<b>100.0</b>	<b>(1,534.6)</b>	<b>(16.2)</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>3,616.4</b>	<b>45.7</b>	<b>4,874.5</b>	<b>51.6</b>	<b>(1,258.1)</b>	<b>(25.8)</b>
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,166.7	40.0	3,689.2	39.0	(522.5)	(14.2)
หนี้สินอื่นๆ	449.7	5.7	1,185.3	12.5	(735.6)	(62.1)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,300.1</b>	<b>54.3</b>	<b>4,576.5</b>	<b>48.4</b>	<b>(276.5)</b>	<b>(6.0)</b>
<b>รวมหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,916.5</b>	<b>100.0</b>	<b>9,451.1</b>	<b>100.0</b>	<b>(1,534.6)</b>	<b>(16.2)</b>

**สินทรัพย์**

ณ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,916.5 ล้านบาท ลดลง 1,534.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.2 จากสินทรัพย์รวม 9,451.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 1,054.3 ล้านบาท จากสาเหตุหลักคือการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกับสถาบันการเงิน, 2) ต้นทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ลดลง 1,001.5 ล้านบาท จากการขายที่ดินของบริษัทและห้องชุดที่เหลืออยู่, 3) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น เพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท, 4) เงินลงทุนในการร่วมค้าและเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 85.4 ล้านบาท และ 5) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 248.2 ล้านบาท จากรายการที่บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพกับบริษัทแห่งหนึ่ง ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา

**หนี้สิน**

บริษัทมีหนี้สินรวม 3,616.4 ล้านบาท ลดลง 1,258.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.8 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,874.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยแบ่งเป็นยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยเท่ากับ 3,166.7 ล้านบาท ลดลง 522.5 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,689.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่นลดลง 92.5 ล้านบาท, 2) เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 555.7 ล้านบาท, 3) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 65.5 ล้านบาท และ 4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 618.2 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,300.1 ล้านบาท ลดลง 276.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.0 จาก 4,576.5 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิในปี 2565

**อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>**

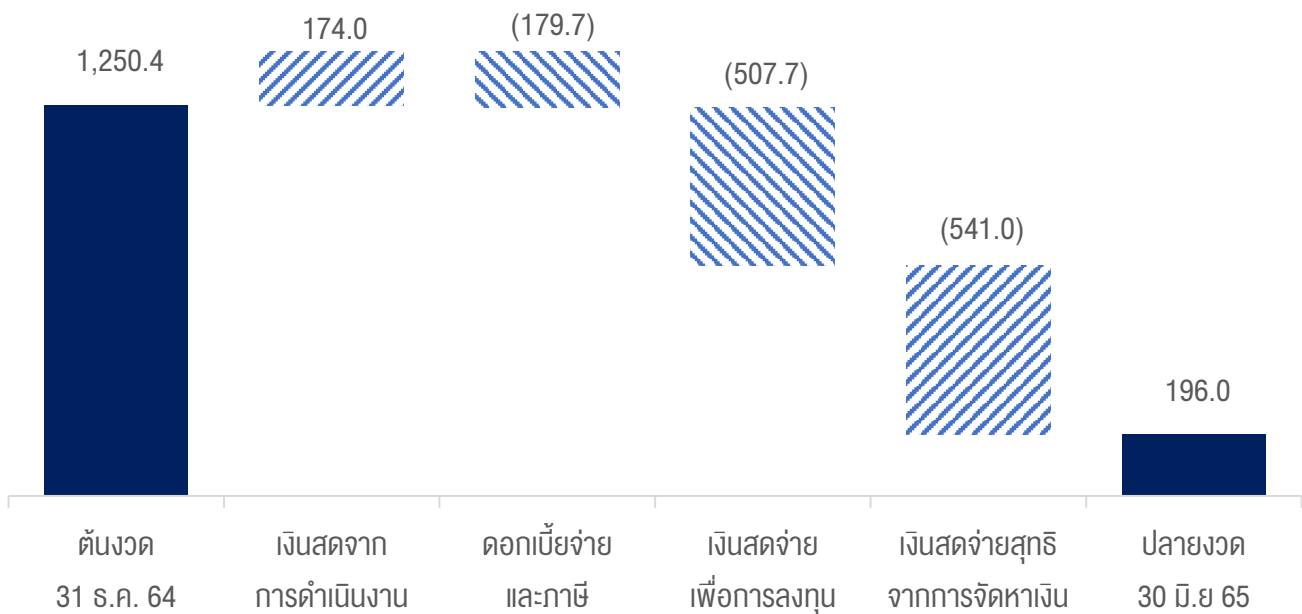
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 0.74 เท่า ลดลงจาก 0.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

**กระแสเงินสด**

ในไตรมาส 2 ปี 2565 สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน 174.0 ล้านบาท, กระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษีรวม 179.7 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิจากการดำเนินงาน 5.6 ล้านบาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงของรายการสำคัญ ดังนี้ 1) ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ไตรมาส 2 งวด 6 เดือน เท่ากับ 310.9 ล้านบาท, 2) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดมีไว้เพื่อขายลดลง 1,004.1 ล้านบาท, 3) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 575.2 ล้านบาท, และ 4) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 65.5 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 507.7 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจาก 1) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 150.0 ล้านบาท, 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น 233.3 ล้านบาท, 3) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 68.9 ล้านบาท, และ 4) เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน 30.0 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 541.0 ล้านบาท โดยเป็นรายการเงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 622.3 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ 196.0 ล้านบาท

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 2 ปี 2565**



จรรยา จิรา พนิตพล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน