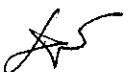


ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2561 และงบการเงินในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ มีดังนี้

งบการเงินประจำปี 2561

■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลอริชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่าการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2560

■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลอริชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่าการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



งบการเงินประจำปี 2559

■ ผู้สอบบัญชี

นางชลรส สันติอัครวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4523 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น
33 อาคารเลครัชดา เลขที่ 193/136-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบ
การเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงิน



13.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน/งบการเงินรวม
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะทางการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	896,043	6.25%	647,681	6.19%	1,133,734	11.69%
เงินลงทุนชั่วคราว	224,808	1.57%	1,086	0.01%	1,073	0.01%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	209,367	1.48%	53,374	0.51%	10,492	0.11%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,087,909	35.51%	6,872,485	65.72%	6,265,031	64.59%
ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	1,035,292	7.22%	-	0.00%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	155,276	1.08%	122,509	1.17%	72,817	0.75%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	286,320	2.00%	140,200	1.34%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	61,496	0.43%	75,417	0.72%	89,767	0.93%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,956,512	55.62%	7,912,752	75.66%	7,572,814	78.07%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	14,460	0.10%	360,000	3.44%	3,800	0.04%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1,156,457	8.07%	-	0.00%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	2,150,882	15.01%	506,742	4.85%	506,742	5.22%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	339,824	2.37%	111,331	1.06%	129,481	1.33%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	776,270	5.42%	822,747	7.87%	835,899	8.62%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	144,313	1.01%	139,672	1.34%	164,967	1.70%
เงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	-	0.00%	340,673	3.26%	300,000	3.09%
สิทธิการเช่า	1,589,192	11.09%	65,088	0.62%	68,080	0.70%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	128,328	0.90%	111,285	1.06%	99,536	1.03%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	73,503	0.51%	87,685	0.84%	18,712	0.19%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,373,229	44.48%	2,545,223	24.34%	2,127,218	21.93%
รวมสินทรัพย์	14,329,741	100.00%	10,457,975	100.00%	9,700,132	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559

รายการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	989,355	6.90%	828,880	7.93%	467,482	4.82%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	291,846	2.04%	231,824	2.22%	222,979	2.30%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	131,762	0.92%	130,131	1.24%	178,534	1.84%
เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,396,929	9.75%	840,071	8.03%	1,102,029	11.36%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,315,736	16.16%	1,025,862	9.81%	466,341	4.81%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	998,710	6.97%	499,492	4.78%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	143,808	1.00%	-	0.00%	-	0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	68,894	0.48%	13,428	0.13%	25,613	0.26%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	32,476	0.23%	38,754	0.37%	50,495	0.52%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,369,517	44.45%	3,608,442	34.50%	2,513,473	25.91%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,192,630	8.32%	-	0.00%	510,000	5.26%
หุ้นกู้ - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	921,113	6.43%	1,705,497	16.31%	1,493,744	15.40%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23,788	0.17%	19,073	0.18%	22,966	0.24%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24,804	0.17%	23,276	0.22%	18,118	0.19%
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	39,794	0.28%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	36,224	0.25%	34,967	0.33%	33,939	0.35%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,238,352	15.62%	1,782,813	17.05%	2,078,766	21.43%
รวมหนี้สิน	8,607,869	60.07%	5,391,255	51.55%	4,592,239	47.34%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนชำระแล้ว	4,172,484	29.12%	3,575,484	34.19%	3,575,484	36.86%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	167,265	1.17%	104	0.00%	104	0.00%
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	(564,048)	-3.94%	(564,048)	-5.39%	(564,048)	-5.81%
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	28,940	0.20%	28,940	0.28%	27,721	0.29%
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	134,000	0.94%	109,000	1.04%	109,000	1.12%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,776,660	12.40%	1,899,997	18.17%	1,957,360	20.18%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,360	0.01%	7	0.00%	(240)	0.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,716,660	39.89%	5,049,484	48.28%	5,105,381	52.63%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	5,211	0.04%	17,236	0.16%	2,512	0.03%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,721,871	39.93%	5,066,720	48.45%	5,107,893	52.66%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,329,741	100.00%	10,457,975	100.00%	9,700,132	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559

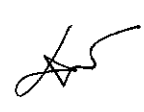
รายการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,933,316	88.17%	2,866,256	95.04%	5,073,583	97.45%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	29,248	0.88%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	63,816	1.92%	63,062	2.09%	53,504	1.03%
รายได้ค่าบริการโครงการ	11,914	0.36%	11,233	0.37%	17,796	0.34%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	48,943	1.47%	22,429	0.74%	19,803	0.38%
รายได้ค่าธรรมเนียมการดำเนินงาน	3,355	0.10%	-	0.00%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	14,434	0.43%	7,480	0.25%	4,326	0.08%
กำไรจากการขายของคงเหลือเพื่อขาย	67,036	2.01%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการลดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	82,540	2.48%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้อื่น	72,157	2.17%	45,437	1.51%	37,419	0.72%
รวมรายได้	3,326,858	100.00%	3,015,897	100.00%	5,206,430	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,193,176	70.85%	1,934,260	71.94%	3,181,417	78.81%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	19,125	0.62%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	327,138	10.57%	245,106	9.12%	291,148	7.21%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	555,981	17.96%	509,290	18.94%	564,483	13.98%
รวมค่าใช้จ่าย	3,095,420	100.00%	2,688,655	100.00%	4,037,048	100.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	231,438		327,242		1,169,382	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(29,223)		-		-	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(149,035)		(77,062)		(94,167)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(59,213)		(58,990)		(224,616)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(6,033)		191,190		850,600	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8,601		192,918		850,653	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(14,633)		(1,728)		(53)	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559

รายการ	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(849,783)	(904,690)	1,592,347
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,358,857)	(458,259)	(795,836)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,455,520	877,076	(148,993)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	1,536	414	28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	248,416	(485,459)	647,547
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(54)	(594)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ เริ่มต้นปี	647,681	1,133,734	486,187
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	896,043	647,681	1,133,734



13.1.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้น หุ้น / ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนทางการเงิน)			
งบกำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,933.32	2,866.26	5,073.58
รายได้รวม	3,326.86	3,015.90	5,206.43
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,193.18	1,934.26	3,181.42
ค่าใช้จ่ายรวม	3,095.42	2,688.66	4,037.05
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก	740.14	932.00	1,892.17
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(6.03)	191.19	850.60
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	8.60	192.92	850.65
งบแสดงฐานะการเงิน			
รวมสินทรัพย์	14,329.74	10,457.97	9,700.13
หนี้สินรวม	8,607.87	5,391.25	4,592.24
ทุนเรือนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	4,172.48	3,575.48	3,575.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,721.87	5,066.72	5,107.89
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,716.66	5,049.48	5,105.38
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.25	2.19	3.01
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.29	0.29	0.52
อัตราความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) (%)			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾	25.23%	32.52%	37.29%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽²⁾	0.26%	6.40%	16.34%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽³⁾	0.16%	3.80%	17.81%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	0.07%	1.91%	8.66%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.24	0.28	0.52
อัตราส่วนการชำระหนี้ (Leverage Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.50	1.06	0.90
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน	1.15	0.80	0.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน ⁽⁴⁾	0.99	0.67	0.35
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽⁵⁾	1.36	4.25	12.42
อัตรากำไรเติบโต (% ต่อปี) (%)			
อัตรากำไรเติบโตของสินทรัพย์รวม	37.02%	7.81%	-2.48%
อัตรากำไรเติบโตของหนี้สินรวม	59.66%	17.40%	-16.44%
อัตรากำไรเติบโตของทุน	12.93%	-0.81%	14.76%
อัตรากำไรเติบโตของรายได้รวม	10.31%	-42.07%	1.18%
อัตรากำไรเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม ⁽⁶⁾	18.65%	-33.83%	4.03%

อัตราส่วนต่อหุ้น (Per Share Ratios) (บาท)			
กำไรต่อหุ้น	0.002	0.054	0.238
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ⁽⁷⁾	1.371	1.417	1.429
ข้อมูลทางการเงินอื่นๆ			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	(849.78)	(904.69)	1,592.35
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	(1,358.86)	(458.26)	(795.84)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	2,455.52	877.08	(148.99)

⁽¹⁾ อัตรากำไรขั้นต้น = (รายได้จากการขาย-ต้นทุนขาย) / รายได้จากการขาย

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ถูกรับรู้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

⁽²⁾ อัตรากำไรสุทธิ = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท / รายได้รวม

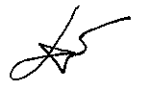
⁽³⁾ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท / ค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปีนี้อยู่และปีที่แล้ว

⁽⁴⁾ อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อทุน = หนี้สินที่มีดอกเบี้ยเช่น เงินกู้ธนาคารและหุ้นกู้ หักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด / ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

⁽⁵⁾ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี / ค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมจัดหาเงินทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้

⁽⁶⁾ ไม่รวมขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่ได้รับ

⁽⁷⁾ มูลค่าตามบัญชีรวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ MD&A

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 4 และเดือนกุมภาพันธ์ 2562

- ตุลาคม 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 11 ตุลาคม 2561 อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด และจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทให้แก่ KPNL
- 2) แต่งตั้งนายระพีพร ศรีมงคล เป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัท มีผล 12 ตุลาคม 2561 เป็นต้นไป แต่งตั้งศาสตราจารย์ ดร. สุรเกียรติ์ เสถียรไทย เป็นประธานกรรมการบริษัท และแต่งตั้งนายลี เซ เต็ก ไค โดเนล เป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (CEO) แทนที่นายลี เซ เชน เอเดรียน ซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO) มีผล 1 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป
- 3) เปิดตัว 2 โครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วูร์ส "ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์" และ "เทตต์ ทเวลฟ์" โดยมี ยอดขายฟรีเซลส์ในสัปดาห์แรกกว่า ร้อยละ 40 และร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ
- พฤศจิกายน แต่งตั้งนายบัญชา วุฑฒิปรีชา เป็นกรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ มีผล 14 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป
- ธันวาคม เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทให้แก่ KPNL จำนวน 597 ล้านหุ้น เพื่อชำระเป็นส่วนหนึ่งของ ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มขึ้น เป็น 4,172,484,127 บาท
- กุมภาพันธ์ ลงนามในสัญญาร่วมทุนที่สาม กับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเซีย ฟิทีอี ลิมิเต็ด เพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมระดับลักซ์วูร์สบริเวณทองหล่อ สุขุมวิท 38

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ปี 2562 จะดูขบเซาและต้องเพิ่มความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ แต่ผู้บริหารยังคงมุมมองที่เป็นบวกสำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วูร์ส โดยประเมินจากยอดขายโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 4 ของบริษัท และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") คือ "ดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์" และ "เทตต์ ทเวลฟ์" รวมถึงโครงการอื่นในระดับเดียวกัน นอกจากนั้นการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานเนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาโครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้องสูงกว่า 10 ล้านบาทมาโดยตลอด และเป็นปกติที่บริษัทฯ มีเกณฑ์การเก็บเงินดาวน์รวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าห้อง ทั้งนี้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้าบริษัทฯ ยังคงดำเนินงานตามแผนธุรกิจหลักเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วูร์ส โดยเมื่อเร็ว ๆ นี้บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเซีย ฟิทีอี ลิมิเต็ด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วูร์สในย่านทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 38 ซึ่งจะเปิดตัวภายในปี 2562

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 4 และปี 2561

- ยอด Backlog² ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีมูลค่ารวม 11,081.7 ล้านบาท
- ยอดขายไตรมาส 4 มีมูลค่า 3,486.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.8 ของยอดขายรวมปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 6,034.8 ล้านบาท
- ไตรมาส 4 มีรายได้รวม 1,514.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 234.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 246.4 จากไตรมาสก่อน
- รายได้จากการโอนห้องชุดแก่ลูกค้าในไตรมาส 4 เท่ากับ 1,355.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 236.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 349.3 จากไตรมาสก่อน
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 14,329.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,871.8 ล้านบาท จากปีก่อน
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของทุน³ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.96 เท่า

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ ปี 2561

รายได้ และรายได้รอการรับรู้ในอนาคต (Backlog²)

ที่มาของรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 4 ปี 2561		ไตรมาส 4 ปี 2560		ปี 2561		ปี 2560	
	ร้อยละของ รายได้	รายได้รวม	ร้อยละของ รายได้	รายได้รวม	ร้อยละของ รายได้	รายได้รวม	ร้อยละของ รายได้	รายได้รวม
นอร์ท พ้อยท์	-	-	-	-	100.0	3.0	-	-
เดอะริเวอร์	43.2	2.9	51.9	11.5	203.8	6.1	269.9	8.90
185 ราชดำริ	252.7	16.7	174.7	38.6	617.8	18.6	414.5	13.70
ชาयरวิงศ์มาตย์	23.5	1.6	92.6	20.5	105.8	3.2	402.2	13.30
ยูนิกซ์ เซาท์พอยท์	57.7	3.8	37.0	8.2	798.2	24.0	496.1	16.40
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	-	-	46.9	10.4	40.5	1.2	1,283.60	42.60
มิวส์ เอ็นอากาศ	114.5	7.6	-	-	203.5	6.1	-	-
เดอะ ลอฟท์ อโศก	227.6	15.0	-	-	227.6	6.8	-	-
เดอะ ดีโพลแมท 39	626.5	41.4	-	-	626.5	18.8	-	-
เดอะ ดีโพลแมท สาทร	9.6	0.6	-	-	9.6	0.3	-	-
กำไรจากการขายห้องชุด						2.0		
เดอะ ดีโพลแมท	17.0	1.1	-	-	67.0		-	-
กำไรจากการสูญเสียการ						2.5		
ควบคุมในบริษัทย่อย	49.7	3.3	-	-	82.8		-	-
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	9.2	0.6	-	-	29.3	0.9	-	-
อื่นๆ ⁴	82.8	5.5	49.1	10.9	214.5	6.4	149.6	5.0
รายได้รวม		1,514.0		452.2		3,326.9		3,015.9
		100.0		100.0		100.0		100.0

² Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายและยอดจอง

³ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

⁴ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

ในไตรมาส 4 บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,514.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,061.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 234.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 1,355.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.5 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดแก่ลูกค้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 8 โครงการ

สำหรับรายได้รวมปี 2561 อยู่ที่ 3,326.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 311.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.3 จากปีก่อน โดย 2,933.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.2 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดแก่ลูกค้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอด Backlog⁵ ของบริษัทฯ มีมูลค่ารวม 11,081.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.4 จาก 5,359.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ยอด Backlog⁵ 11,081.7 ล้านบาทประกอบด้วยร้อยละ 26.1 จาก เดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 23.3 จาก เทตต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 21.8 จาก เดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 19.3 จาก ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 7.3 จาก เดอะ ดีโพลแมท 39 ร้อยละ 1.6 จาก เดอะ ริเวอร์ ร้อยละ 0.5 จากมิวส์ เอ็นอากาศ และร้อยละ 0.1 จาก ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา รวมทั้งหมด 8 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 4 บริษัทฯ มีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,010.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 752.9 ล้านบาท จาก 257.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,193.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 258.9 ล้านบาท จาก 1,934.3 ล้านบาทในปีก่อน ตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 4 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 344.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.4 ซึ่งลดลงจาก อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.0 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการโอนโครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 เป็นจำนวนมากซึ่งเป็นโครงการที่ซื้อมาเพื่อขายจึงมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการที่บริษัทสร้างเอง

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 740.1 ล้านบาท ลดลงจาก 932.0 ล้านบาท ในปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับร้อยละ 25.2 ลดจากร้อยละ 32.5 ในปีก่อน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงในปีนี้เนื่องจากการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการยูนิกซ์ เซาท์พัททยา ประกอบกับการโอนโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำดังกล่าวข้างต้น หากไม่รวม 2 โครงการดังกล่าว บริษัทฯ จะมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 เท่ากับร้อยละ 34.8

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 4 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 316.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.4 จาก 230.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการมีค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

⁵ Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายและยอดจอง

สำหรับปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 883.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 128.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.1 จาก 754.4 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากมีการเริ่มพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบกับ ค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีในไตรมาส 4 ดังที่กล่าวข้างต้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการ โอนห้องชุด ซึ่งในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 47.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.1 ล้านบาท จาก 0.2 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจาก ในไตรมาส 4 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ KPNL ซึ่งเป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวมาบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการได้

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 149.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.3 จาก 77.1 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ KPNL ดังกล่าวข้างต้น

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 107.1 ล้านบาท คิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 8.6 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 14,329.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,871.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.0 จากสินทรัพย์รวม 10,458.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการหลักเป็นสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น 1,524.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิ การเช่าที่ดินบนถนนเพลินจิต ที่บริษัทฯ ได้รับมอบที่ดินและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินในเดือนเมษายน 2561 และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,631.4 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ภายใต้กระบวนการโอน กิจการทั้งหมด ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,216.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.7 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 5,391.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยเงินกู้ระยะสั้น (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เพิ่มขึ้น 2,093.4 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้ ส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก จำนวน 1,130.7 ล้านบาท ซึ่งจะมีการทยอยคืนเงินกู้ตามการโอนห้องชุด นอกจากนั้นยังมีเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้น 408.2 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 556.9 ล้านบาท



ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผูถือหุ้น 6,561.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 655.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.9 จาก 5,066.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สาเหตุหลักจากการออกหุ้นเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทฯ ให้แก่ KPNL จำนวน 597.0 ล้านหุ้น เพื่อชำระเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL

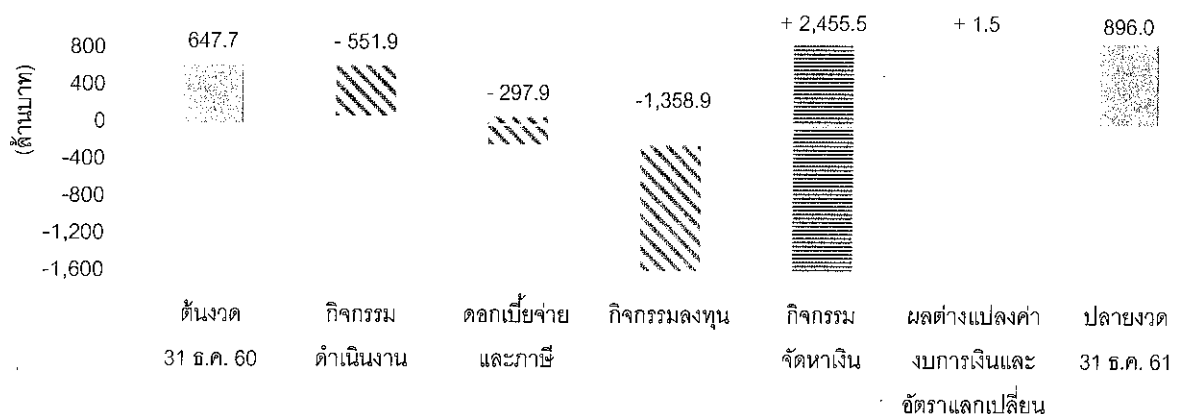
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 6,561.4 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 896.0 ล้านบาทและเงินลงทุนชั่วคราว 224.9 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน^๑ เท่ากับ 0.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจาก 0.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้เกิดจากการลงทุนในที่ดินสำหรับทำโครงการที่พักอาศัยใหม่ๆ บริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายในกิจกรรมดำเนินงาน 551.9 ล้านบาท โดยรายการหลักจากการซื้อห้องชุด โครงการเดอะ ดิโพลแมท 2 แห่ง และเงินมัดจำซื้อที่ดิน สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 1,358.9 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายสำหรับสิทธิการเช่าที่ดินที่เพลนิจิตเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน 1,220.9 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิ 2,455.5 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือ 896.0 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปี 2561



^๑ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด