

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2562 และงบการเงินในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ มีดังนี้

งบการเงินประจำปี 2562

■ ผู้สอบบัญชี

นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4301 บริษัท ดีลรอยท์ หูซ โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด ชั้น 23 - 27 อาคารเอ ไอ เอ ทาวเวอร์ เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2561

■ ผู้สอบบัญชี

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

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



งบการเงินประจำปี 2560

■ ผู้สอบบัญชี

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

■ ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินไว้ในรายงานการสอบบัญชีแบบไม่มีเงื่อนไข โดยเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



13.1.1 ตารางสรุปงบการเงิน/งบการเงินรวม

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"		ปี 2560 "ปรับปรุงใหม่"	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	695,121	5.39%	896,043	6.23%	647,681	6.17%
เงินลงทุนชั่วคราว	1,112	0.01%	224,808	1.56%	1,086	0.01%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	88,108	0.68%	229,971	1.60%	79,202	0.75%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,102,035	39.54%	5,087,909	35.39%	6,872,485	65.48%
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาระยะสั้น	36,577	0.28%	31,742	0.22%	3,428	0.00%
ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	384,910	2.98%	1,035,292	7.20%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	46,961	0.36%	155,276	1.08%	122,509	1.17%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	0.00%	286,320	1.99%	140,200	1.34%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	0.00%	-	0.00%	2,498	0.02%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	30,107	0.23%	40,892	0.28%	47,090	0.45%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,384,933	49.48%	7,988,253	55.57%	7,916,180	75.42%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	0.00%	14,460	0.10%	360,000	3.43%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,646,965	20.51%	1,156,457	8.04%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน	277,325	2.15%	-	0.00%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,646,025	12.76%	2,150,882	14.96%	506,742	4.83%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68,642	0.53%	339,824	2.36%	111,331	1.06%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,451,226	11.25%	776,270	5.40%	822,747	7.84%
เงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	-	0.00%	-	0.00%	340,673	3.25%
สิทธิการเช่า	192,478	1.49%	1,589,192	11.05%	65,088	0.62%
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาระยะยาว	17,161	0.13%	26,564	0.18%	43,537	0.41%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	96,058	0.74%	132,652	0.92%	130,279	1.24%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	80,124	0.62%	128,328	0.89%	111,285	1.06%
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงาน	-	0.00%	-	0.00%	57,791	0.55%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	29,284	0.23%	30,031	0.21%	9,762	0.09%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,470	0.11%	43,471	0.30%	20,132	0.19%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,519,760	50.52%	6,388,132	44.43%	2,579,367	24.58%
รวมสินทรัพย์	12,904,692	100.00%	14,376,385	100.00%	10,495,547	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560

รายการ	ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"		ปี 2560 "ปรับปรุงใหม่"	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,923,190	14.90%	989,355	6.88%	828,880	7.90%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	228,400	1.77%	304,542	2.12%	237,819	2.27%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	84,646	0.66%	131,762	0.92%	130,131	1.24%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	786,943	6.10%	1,396,929	9.72%	840,071	8.00%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ	1,851,873	14.35%	2,315,736	16.11%	1,025,862	9.77%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	923,772	7.16%	998,710	6.95%	499,492	4.76%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,033	0.09%	135,271	0.94%	0	0.00%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	30,570	0.24%	68,894	0.48%	13,428	0.13%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,269	0.16%	28,317	0.20%	32,759	0.31%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,862,695	45.43%	6,369,517	44.31%	3,608,442	34.38%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	91,753	0.71%	1,192,630	8.30%	0	0.00%
หุ้นกู้	1,149,195	8.91%	921,113	6.41%	1,705,497	16.25%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,271	0.13%	23,788	0.17%	19,073	0.18%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	35,779	0.28%	24,804	0.17%	23,276	0.22%
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	0	0.00%	39,794	0.28%	0	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19,232	0.15%	36,224	0.25%	34,967	0.33%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,312,231	10.17%	2,238,352	15.57%	1,782,813	16.99%
รวมหนี้สิน	7,174,926	55.60%	8,607,869	59.88%	5,391,255	51.37%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนชำระแล้ว	4,172,484	32.33%	4,172,484	29.02%	3,575,484	34.07%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	167,265	1.30%	167,265	1.16%	104	0.00%
ส่วนค่าจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(615,670)	-4.77%	(564,048)	-3.92%	(564,048)	-5.37%
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	28,940	0.22%	28,940	0.20%	28,940	0.28%
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	134,000	1.04%	134,000	0.93%	109,000	1.04%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,839,608	14.26%	1,823,304	12.68%	1,937,569	18.46%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	5,624	0.04%	1,360	0.01%	7	0.00%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,732,251	44.42%	5,763,304	40.09%	5,087,056	48.47%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,484)	-0.02%	5,211	0.04%	17,236	0.16%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,729,766	44.40%	5,768,516	40.12%	5,104,292	48.63%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,904,692	100.00%	14,376,385	100.00%	10,495,547	100.00%

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560

รายการ	ปี 2562		ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"		ปี 2560	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,055,565	84.31%	2,933,316	88.17%	2,866,256	95.04%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	45,063	1.24%	29,348	0.88%	-	0.00%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	48,851	1.35%	63,816	1.92%	63,062	2.09%
รายได้ค่าบริการโครงการ	37,188	1.03%	11,914	0.36%	11,233	0.37%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	56,664	1.56%	48,943	1.47%	22,429	0.74%
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	41,843	1.15%	3,355	0.10%	-	0.00%
ดอกเบี้ยรับ	3,811	0.11%	14,434	0.43%	7,480	0.25%
กำไรจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อย	64,445	1.78%	82,540	2.48%	-	0.00%
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	89,023	2.46%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,008	1.38%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการขายห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	-	0.00%	67,036	2.01%	-	0.00%
รายได้อื่น	131,766	3.64%	72,157	2.17%	45,437	1.51%
รวมรายได้	3,624,226	100.00%	3,326,858	100.00%	3,015,897	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,220,045	69.51%	2,193,176	71.11%	1,934,260	71.94%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	13,679	0.43%	19,125	0.62%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	276,778	8.67%	315,798	10.24%	245,106	9.12%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	683,514	21.40%	555,981	18.03%	509,290	18.94%
รวมค่าใช้จ่าย	3,194,016	100.00%	3,084,080	100.00%	2,688,655	100.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	430,210		242,779		327,242	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(46,707)		(29,223)		-	
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(203,497)		(149,035)		(77,062)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(120,142)		(61,481)		(58,990)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	59,865		3,040		191,190	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	79,305		17,673		192,918	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(19,440)		(14,633)		(1,728)	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	59,865		3,040		191,190	

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2561 และ 2560

รายการ	ปี 2562	ปี 2561 "ปรับปรุงใหม่"	ปี 2560
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	559,562	(849,783)	(904,690)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	163,361	(1,358,857)	(458,259)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(928,011)	2,455,520	877,076
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	4,264	1,536	414
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(200,825)	248,416	(485,459)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(97)	(54)	(594)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	896,043	647,681	1,133,734
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	695,121	896,043	647,681



13.1.2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2562	ปี 2561 ปรับปรุงใหม่	ปี 2560 ปรับปรุงใหม่
(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้น หุ้น / ข้อมูลต่อหุ้นและอัตราส่วนทางการเงิน)			
งบกำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,055.57	2,933.32	2,866.26
รายได้รวม	3,624.23	3,326.86	3,015.90
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,220.04	2,193.18	1,934.26
ค่าใช้จ่ายรวม	3,194.02	3,084.08	2,688.66
กำไรขั้นต้นจากรูกริกหลัก	835.52	740.14	932.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	59.86	3.04	191.19
กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	79.31	17.67	192.92
งบแสดงฐานะการเงิน			
รวมสินทรัพย์	12,904.69	14,376.38	10,495.55
หนี้สินรวม	7,174.93	8,607.87	5,391.25
ทุนเรือนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	4,172.48	4,172.48	3,575.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,729.77	5,768.52	5,104.29
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,732.25	5,763.30	5,087.06
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.09	1.25	2.19
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.15	0.29	0.29
อัตราความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios) (%)			
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹⁾	27.34%	25.23%	32.52%
อัตรากำไรสุทธิ ⁽²⁾	2.19%	0.53%	6.40%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽³⁾	1.38%	0.33%	3.79%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	0.58%	0.14%	1.91%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	0.22	0.24	0.28
อัตราส่วนการชำระหนี้ (Leverage Ratios) (เท่า)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.25	1.49	1.06
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน	1.04	1.14	0.80
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน ⁽⁴⁾	1.13	1.34	0.93
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽⁵⁾	1.88	1.43	4.25
อัตราการเติบโต (% ต่อปี) (%)			
อัตราการเติบโตของสินทรัพย์รวม	-10.24%	36.98%	8.20%
อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	-16.65%	59.66%	17.40%
อัตราการเติบโตของทุน	-0.67%	13.01%	-0.07%
อัตราการเติบโตของรายได้รวม	8.94%	10.31%	-42.07%
อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวม ⁽⁶⁾	4.20%	24.96%	-33.83%

อัตราส่วนต่อหุ้น (Per Share Ratios) (บาท)			
กำไรต่อหุ้น	0.019	0.005	0.054
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ⁽⁷⁾	1.373	1.383	1.428
ข้อมูลทางการเงินอื่นๆ			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	559.56	(849.78)	(904.69)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	163.36	(1,358.86)	(458.26)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมในการจัดหาเงินสุทธิ	(928.01)	2,455.52	877.08

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

โดยรายได้จากการขาย หมายถึง รายได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

(4) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน = หนี้สินทั้งหมดหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด/ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

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

(6) ไม่รวมค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

(7) มูลค่าตามบัญชีรวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย



14. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2562 เป็นต้นมา จนถึงต้นปี 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายถึง 3 ครั้ง จากร้อยละ 1.75 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปีในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งถือเป็นระดับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ต่ำกว่าช่วงหลังเกิดวิกฤตการเงินแฮมเบอร์เกอร์ เมื่อปี 2552 ทั้งนี้เนื่องจากคณะกรรมการฯ ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าประมาณการเดิมและต่ำกว่าระดับศักยภาพมาก จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา ความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี และภัยแล้ง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการจ้างงานที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก โดยการท่องเที่ยวมีแนวโน้มลดลงจากที่ประมาณการไว้เดิมมาก และการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มลดลงตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับห่วงโซ่อุปทานในภูมิภาคด้วย* อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ส่วนหนึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านต้นทุนที่ลดลง ทั้งสำหรับทางบริษัทผู้พัฒนาโครงการและลูกค้าผู้ซื้อโครงการ โดยบริษัทมุ่งเน้นสร้างโครงการเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง และเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนระยะยาว อีกทั้งก่อนการเริ่มต้นทุกโครงการ บริษัทจะสำรวจทำเลและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อน ซึ่งแม้ว่าเศรษฐกิจในภาพรวมจะชะลอตัว แต่กลุ่มที่เป็นลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังคงมีกำลังซื้อตามความจำเป็น

สำหรับธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทได้เริ่มการก่อสร้าง โฮเทล คิทช์ (Hotel Kitch) ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 72 ห้อง แห่งแรกที่บริษัทบริหารเอง บรรยากาศของโรงแรมได้รับการจัดสรรให้รับกับไลฟ์สไตล์นักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ที่ต้องการสัมผัสวัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่นของประเทศไทย โดยชูความโดดเด่นของอาหารไทยซึ่งเป็นวัฒนธรรมที่โด่งดังและเป็นที่ยอมรับทั่วโลก ซึ่งคำว่า "Kitch" นั้นย่อมาจาก "Kitchen" หรือ ห้องครัว นั่นเอง ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะขยายกิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ "โฮเทล คิทช์" ไปในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศต่อไป สำหรับโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในซอยสุขุมวิท 19 ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการออกแบบและคัดเลือกแบรนด์ที่จะมาบริหารโครงการ ทั้งนี้บริษัทมีแผนลงทุนในโครงการโรงแรมรวมราว 1,000 ห้อง ภายในปี 2566 สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2562 บริษัทได้ขยายสาขาร้านก๊วยเตี๋ยดังค์ ดิงค์ ทำให้มีจำนวนร้านอาหารของบริษัทรวม 4 แห่ง ในประเทศสิงคโปร์ 3 แห่ง และในประเทศไต้หวันอีก 1 แห่ง และขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาขยายสาขาเพิ่มเติมอีก โดยบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มรวม 1,000 ล้านบาท ภายในปี 2566

สำหรับการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในปีนี้ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรในอัตราหุ้นละ 0.015 บาท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562 คิดเป็นจำนวนเงินรวม 62.6 ล้านบาท โดยจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผล (Record Date) ณ วันที่ 13 พ.ค. 2563 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 29 พ.ค. 2563 ทั้งนี้การจ่ายปันผลจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ในวันที่ 30 เม.ย. 2563

(* ที่มา: ข่าว ธปท. ฉบับที่ 5/2563, วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563, ธนาคารแห่งประเทศไทย)



ผลประกอบการที่สำคัญปี 2562

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,010.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ยอดฟรีเซลล์ปี 2562 เท่ากับ 2,909.0 ล้านบาท
- รายได้รวมทั้งปี 2562 เท่ากับ 3,624.2 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ 3,055.6 ล้านบาท
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับ 835.5 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.3
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 12,904.7 ล้านบาทหนี้สินรวม 7,174.9 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก 1.14 เท่า ณ สิ้นปี 2561

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในปี 2562

ในระหว่างปี 2562 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นมา กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้ จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติด้วยวิธีปรับย้อนหลังสำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

รายการปรับปรุงมีรายละเอียดดังนี้

- 1) คำนายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จะจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ
- 2) การให้ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน ค่าส่วนกลาง - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ต้องนำไปหักออกจากการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

การจัดประเภทรายการใหม่

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ต่อข้อมูลเปรียบเทียบ สรุปได้ดังนี้

- 1) สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,329.7 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,376.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.7 ล้านบาท
- 2) ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,721.9 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,768.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.7 ล้านบาท

การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงในรายงานนี้อยู่บนฐานนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ที่ปรับปรุงแล้ว

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว



ผลการดำเนินงานปี 2562

รายได้

ที่มาของรายได้	ปี 2562		ปี 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
นอร์ทพ้อยท์	-	-	100.0	3.0	- 100.0	- 100.0
เดอะ ริเวอร์	42.8	1.2	203.8	6.1	- 161.0	- 79.0
185 ราชดำริ	58.7	1.6	617.8	18.6	- 559.1	- 90.5
ขายรังวัดคอมพิวเตอร์	-	-	105.8	3.2	- 105.8	- 100.0
ยูนิกซ์ เซาท์พัตยา	14.0	0.4	798.2	24.0	- 784.2	- 98.2
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	4.5	0.1	40.5	1.2	- 36.0	- 88.9
มิวส์ เอ็นอากาศ	53.8	1.5	203.5	6.1	- 149.7	- 73.5
เดอะ ลอฟท์ อโศก	1,793.0	49.5	227.6	6.8	1,565.4	+ 687.8
เดอะ ดีโพลแมท 39	748.9	20.7	626.5	18.8	+ 122.4	+ 19.5
เดอะ ดีโพลแมท สาทร	20.4	0.6	9.6	0.3	+ 10.8	+ 113.6
เดอะ ลอฟท์ สีลม	319.5	8.8	-	-	+ 319.5	+ 100.0
รวมรายได้จากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,055.6	84.3	2,933.3	88.2	+ 122.3	+ 4.2
กำไรจากการขายห้องชุดของ โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39	-	-	67.0	2.0	- 67.0	- 100.0
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	45.1	1.2	29.4	0.9	+ 15.7	+ 53.5
กำไรจากการขายที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	139.0	3.8	-	-	+ 139.0	+ 100.0
กำไรจากการสูญเสียอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อย	64.4	1.8	82.6	2.5	- 18.2	- 21.9
อื่นๆ	320.1	8.8	214.6	6.5	+ 105.5	+ 49.2
รายได้รวม	3,624.2	100.0	3,326.9	100.0	+ 297.3	+ 8.9

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ("บริษัท") มีรายได้รวม 3,624.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 297.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากปีก่อน โดย 3,055.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.3 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 9 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 45.1 ล้านบาท รายได้อื่นๆ 320.1 ล้านบาท นอกจากนั้นยังมีรายได้พิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ของปีนี้ รวม 203.4 ล้านบาท คือ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวม 64.4 ล้านบาท

รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน ดอกเบี้ย และอื่นๆ



กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 89.0 ล้านบาท และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ โครงการสเปซ 48 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อให้เช่าตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกมูลค่า 50.0 ล้านบาท

ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)¹

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอด Backlog ของบริษัทมีมูลค่ารวม 8,010.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.7 จาก 8,869.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้แม้ว่า Backlog โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ดีโพลแมท 39 จะลดลงเนื่องจากการทยอยโอนรับรู้รายได้มาตั้งแต่ต้นปี 2562 แต่ในขณะเดียวกันในปีนี้มีบริษัทมียอด Backlog เพิ่มขึ้นมาทดแทนจากยอดขายโครงการ เทตต์ ทเวฟส์ และโครงการ ดี เอส เทลส์ พร้อมพงษ์ จากการทำโรดโชว์ในต่างประเทศ ประกอบกับบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วี่ส์โครงการใหม่ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี โดย Backlog ณ สิ้นปี 2562 ร้อยละ 33.3 มาจากโครงการ เทตต์ ทเวฟส์ ร้อยละ 31.3 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 24.9 จากโครงการดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 6.1 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ร้อยละ 4.0 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 0.3 จากโครงการเดอะ ดีโพลแมท 39 และร้อยละ 0.1 จากโครงการ ยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค รวมทั้งหมด 7 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในปี 2562 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 2,220.0 ล้านบาท จาก 2,193.2 ล้านบาทในปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 13.7 ล้านบาท จาก 19.1 ล้านบาทในปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในเดือนมีนาคม ปี 2561 ทำให้ในช่วงปี 2561 บริษัทมีต้นทุนในการเตรียมการจัดตั้งร้านซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 835.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.3 เพิ่มขึ้นจาก 740.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.2 ในปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ในปี 2561 รายได้ร้อยละ 43.1 ของรายได้รวมมาจากการขายโครงการที่ให้ส่วนลดพิเศษ และโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำ ดังนี้ 1) โครงการยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค ทำรายได้เป็นสัดส่วนร้อยละ 24.0 ของรายได้รวม โดยให้ส่วนลดเนื่องจากเป็นโครงการเก่าที่สร้างเสร็จพร้อมโอนตั้งแต่ปี 2558 ทั้งยังเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าแตกต่างจากกลุ่มที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและไม่ได้อยู่ในทำเลที่บริษัททำธุรกิจเป็นหลัก ทำให้บริษัทต้องการปิดการขายโครงการนี้โดยเร็ว 2) โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 และ เดอะ ดีโพลแมท สาทร รวมทำรายได้เป็นสัดส่วนร้อยละ 19.1 ของรายได้รวมในปี 2561 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่ำเนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและรับรู้รายได้ในทันทีซึ่งบริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องรับความเสี่ยงในการดำเนินการก่อสร้าง สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 31.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 69.6 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 10.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.8 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว



ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 960.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.2 จาก 871.8 ล้านบาทในปีก่อน โดยรายการหลักเนื่องมาจาก การบริจาคเงินเข้ามูลนิธิ "Better Lives Foundation" 10 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและการสำรวจโครงการใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 203.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.5 จาก 149.0 ล้านบาทในปีก่อน สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนั้นอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เฉลี่ยในปี 2562 ยังสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เฉลี่ยในปี 2561 อีกด้วย

กำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 59.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,896.6 จากกำไรสุทธิ 3.0 ล้านบาท ในปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.019 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิของส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,904.7 ล้านบาท ลดลง 1,471.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.2 จากสินทรัพย์รวม 14,376.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลัก คือ 1) สิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ("OCC") ซึ่งอยู่ภายใต้บริษัทย่อย ถูกตัดออกไปจากงบการเงินรวมของบริษัท หลังจากที่ MEA Commercial Holding Pte. Ltd. เข้าลงทุนร้อยละ 40 ในบริษัทย่อยดังกล่าว จึงทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวเปลี่ยนสถานะเป็นกิจการร่วมค้า 2) ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงรวม 776.0 ล้านบาทจากการที่บริษัทขายที่ดินเปล่าที่ถือครองไว้บางส่วนในไตรมาส 2 และขายโครงการอาคารสำนักงาน สเปซ 48 บนถนนรัชดาภิเษก ในไตรมาส 3 และ 3) ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลง 650.4 ล้านบาทจากการที่โครงการ เดอะ ดิโพลเมท 39 และ เดอะ ดิโพลเมท สาทร มีการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 7,174.9 ล้านบาท ลดลง 1,432.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

และ หุ้นกู้ของบริษัท สุทธิลดลงรวม 601.0 ล้านบาท จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก อีกทั้งเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ทยอยตัดลดลงเมื่อโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้อย่างได้ผล ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กันยายน 2562 จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งได้ชำระคืนเรียบร้อยแล้ว และมีการออกหุ้นกู้รวม 2 ครั้ง เป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 จำนวน 1,005.0 ล้านบาท และ ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 จำนวน 194.0 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,729.8 ล้านบาท ลดลง 38.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 จาก 5,768.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากการที่บริษัททยอยของบริษัทเพิ่มสัดส่วนการเข้าถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทย่อย

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,951.8 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.04 เท่า ลดลงจาก 1.14 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้จากเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าอัตราส่วนนี้อาจจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับปี 2562 บริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 559.6 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นกำไรสุทธิในปีนี้ เงินสดรับจากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 และ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม โดยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 295.2 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 163.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับสุทธิจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 593.9 ล้านบาท และรับคืนเงินกู้สุทธิจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 587.1 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดจ่ายเพื่อ 1) ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ 333.1 ล้านบาท และ 2) การลงทุนในบริษัทย่อย และการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยกลายเป็นกิจการร่วมค้า 605.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 928.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินจ่ายสุทธิในการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,159.2 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 122.5 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 62.6 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 312.8 ล้านบาท และจากหุ้นกู้ 144.4 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 695.1 ล้านบาท



ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปี 2562


