

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2559	2560	2561
ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน			
รายได้รวม	553.0	758.3	879.6
กำไรขั้นต้น	98.2	152.4	156.2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นผู้ถือหุ้น	5.6	6.4	(-17.4)
สินทรัพย์รวม	2,264.9	2,496.2	2,409.5
หนี้สินรวม	1,539.4	1,527.2	1,464.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น	725.5	969.0	944.9
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratios)			
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	0.8%	0.7%	-1.8%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	0.3%	0.3%	-0.7%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E)	2.11	1.58	1.55
กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) (EPS)	0.02	0.02	-0.04

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ประจำปี 2561 มีผลขาดทุนสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่เท่ากับ 17.4 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิ เท่ากับ 6.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.3 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ เนื่องจากบริษัทมีรายได้รวมลดลง ซึ่งเป็นผลหลักมาจากรายได้จากค่าเช่ารวม และรายได้ส่งเสริมการขายที่ลดลง ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายทางด้านการเงินที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้บริษัทมีผลการขาดทุนสุทธิในปี 2561 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2560		2561		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	708.0	94.9%	628.7	68.7%	-79.3	-11.2%
รายได้จากการขาย	18.4	2.5%	250.3	27.3%	231.9	1260.3%
รายได้อื่น	19.9	2.7%	36.1	3.9%	16.2	81.4%
รายได้จากการให้บริการ	-	-	0.6	0.1%	0.6	100.0%
รายได้รวม	746.3	100.0%	915.7	100.0%	169.4	22.7%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	561.1	75.2%	565.9	61.8%	4.8	0.9%
ต้นทุนขาย	12.9	1.7%	157.5	17.2%	144.6	1120.9%
กำไรขั้นต้น	152.4	20.4%	156.2	17.1%	3.8	2.5%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.4	0.9%	-3.6	-0.4%	-10.0	-156.3%
กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าของสินทรัพย์	5.6	0.8%	-3.6	-0.41%	-9.2	-164.3%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	184.3	24.7%	185.1	20.2%	0.8	0.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.9	10.8%	96.5	10.5%	15.6	19.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54.5	7.3%	65.0	7.1%	10.5	19.3%
EBIT	49	6.6%	23.6	2.6%	-25.4	-51.8%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	53.6	7.2%	63.0	6.9%	9.4	17.5%
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	6.4	0.9%	-17.4	-1.90%	-23.8	-371.9%

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัท

ตลอดช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศมีการเติบโตที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3.9 ต่อปีในปี 2561 ที่ผ่านมา โดยบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจค้าปลีกที่มีพื้นที่เช่าให้กับร้านค้าลูกค้ารายย่อยมากกว่า 1,500 ราย และมีศูนย์การค้าประเภท Community Mall จำนวน 3 ศูนย์ ได้รับผลกระทบจากการทรงตัวของอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวม

อย่างไรก็ตาม ในด้านผลการดำเนินงานของศูนย์การค้า บริษัทยังคงสามารถรักษาอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไว้ได้ค่อนข้างดี รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ในการหารายได้เสริม เพื่อทดแทนรายได้ส่วนที่หายไป เช่น การเปิดตัวของธุรกิจ F&B และการเริ่มการขายและก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในโครงการคอนโดมิเนียม แบรินด์ Newera ซึ่งเป็นการกระจายธุรกิจให้ไปยังส่วนของธุรกิจเพิ่มที่มีมาร์จิ้นที่ดี

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2561 เท่ากับ 628.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ที่ผ่านมา เท่ากับ 79.3 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งจากบริษัทได้ทำการปิดสาขา IT Junction ที่มีผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย และรายได้ส่งเสริมการขายที่ลดลงจากปี 2560

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจโดยการจัดทำโปรโมชั่น และกิจกรรมเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในศูนย์การค้า และพื้นที่เช่า และมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าให้เหมาะสมกับศูนย์การค้า ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี อีกทั้ง ยังมีการร่วมมือกับผู้ประกอบการเครือข่ายมือถืออันดับ 1 ของประเทศเพื่อจะเพิ่มยอดการจำหน่าย SIM และกระตุ้นยอดขายมือถือ พร้อมทำกิจกรรมส่งเสริมการขายให้กับร้านค้ารายย่อยที่เข้ามาเช่าพื้นที่ของบริษัท

ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทประสบความสำเร็จค่อนข้างดีจากการขยายธุรกิจไปยังธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ และ F&B ส่งผลให้รายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 22.7

ต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ และต้นทุนขาย ปี 2561 เท่ากับ 565.9 ล้านบาท และ 157.5 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 0.9 เนื่องจากต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้กำไรขั้นต้นเท่ากับ 156.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 17.1

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2561 รวมเท่ากับ 161.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 26.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.3 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายบริหารเป็นผลจากการที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ เช่น ธุรกิจร้านอาหาร

กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี

บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี ปี 2561 เท่ากับ 23.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 51.8 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษิลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2561 เท่ากับ 63.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 9.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.5 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมจากทั้งสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

สรุปฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.0	0.2%	21.4	0.9%	15.4	256.7%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	39.0	1.6%	56.0	2.3%	17.0	43.6%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	243.9	9.8%	156.7	6.5%	-87.2	-35.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	520.4	20.8%	518.8	21.5%	-1.6	-0.3%

	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
ที่ดินและอุปกรณ์	151.7	6.1%	130.8	5.4%	-20.9	-13.8%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,330.8	53.3%	1,284.4	53.3%	-46.4	-3.5%
เงินมัดจำ	136.8	5.5%	132.5	5.5%	-4.3	-3.1%
รวมสินทรัพย์	2,496.2	100.0%	2,409.5	100.0%	-86.7	-3.5%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	115.9	7.6%	60.0	2.5%	-16.3	-21.4%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	123.6	8.0%	102.7	4.3%	-20.9	-16.9%
เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	115.4	7.5%	122.4	5.1%	7.0	6.1%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	644.8	42.2%	562.7	23.4%	-82.1	-12.7%
หุ้นกู้	366.2	23.9%	467.0	19.4%	100.8	27.5%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	138.7	9.1%	125.7	5.2%	-13.0	-9.4%
รวมหนี้สิน	1,527.2	61.2%	1,464.6	60.8%	-62.6	-4.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	969.0	38.8%	944.9	39.2%	-24.1	-2.5%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,409.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 86.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 เนื่องจาก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อันเนื่องจากการจำหน่ายที่ดินที่เตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,464.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 62.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 เนื่องจากบริษัทมีการคืนเงินกู้ระยะสั้น ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.55 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.28 เท่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทตระหนักดีว่าในปี 2561 ธุรกิจของบริษัทยังอยู่ในช่วงของการลงทุน เพื่อสร้างผลตอบแทนในอนาคต ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้พยายามที่จะดำเนินธุรกิจให้ได้ตามเป้าหมายของบริษัท และดำเนินมาตรการลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น ซึ่งบริษัททำได้ค่อนข้างดีในช่วงปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 นี้ ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต มีดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจพื้นที่เช่าของบริษัท ได้รับการคัดสรรหาผู้เช่าที่เป็นผู้เช่ารายใหญ่เข้ามาในศูนย์การค้ามากขึ้น โดยมีการปรับปรุงสถานที่ และจัดกิจกรรมเพื่อเพิ่มผู้เช่าเข้ามาในศูนย์การค้า
2. การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คอนโดมิเนียม Newera ในปี 2562 ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้กับลูกค้าที่จองซื้อคอนโดมิเนียมได้ในปี 2562 นี้ บางส่วน และคาดว่าจะทยอยโอนได้ครบทั้งหมดภายในปี 2663
3. การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ซึ่งจะเป็นโครงการศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในเชิงทำเลเนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรม และชุมชน ประกอบกับมีผู้เช่าหลักที่สำคัญทั้งส่วนของปั๊มน้ำมัน และผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งจะเป็นรายได้ส่วนเพิ่มให้กับบริษัทเริ่มตั้งแต่ปี 2563

4. ธุรกิจร้านค้าแฟฟายใต้แบรนด์ Casa Lapin มียอดขายที่เติบโตดีขึ้น และคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนเป็นบวกให้กับบริษัทได้ตามแผนงบประมาณที่วางไว้