

เหตุการณ์สำคัญไตรมาส 1 และเดือนเมษายน 2561

- กุมภาพันธ์ แจ้งข่าวการขาย Big lot หุ่น RML จำนวน 250 ล้านหุ้น โดยกองทุนไทยทวิทุน ผู้ขาย และ บมจ. คันทรีกรุ๊ป ผู้ซื้อ ในราคาเฉลี่ย 1.10 บาท ซึ่งการซื้อขายดังกล่าวไม่มีผลต่อการบริหารงานของบริษัทฯ
- มีนาคม เปิดร้านอาหารบ้านหญิง และร้านบะหมี่ ดิงค์ ดิงค์ สาขาแรก ที่ รอยัลสแควร์ แอท โนวีน่า ประเทศสิงคโปร์
- เมษายน 1) แจ้งข่าวการขาย Big lot หุ่น RML จำนวน 375 ล้านหุ้น โดย บมจ. คันทรีกรุ๊ป ผู้ขาย และ นายจิรวัฒน์ คุวานันท์ ผู้ซื้อ ในราคาเฉลี่ย 1.20 บาท ซึ่งการซื้อขายดังกล่าวไม่มีผลต่อการบริหารงานของบริษัทฯ
- 2) ประกาศลงนามในสัญญาว่าร่วมทุนกับบริษัท โตเกียว ทาเทโมโตะ เอเชีย พีทีอี จำกัด (“โตเกียว ทาเทโมโตะ”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์ลด์ 2 โครงการบริเวณซอยสาทร 12 และพร้อมพงษ์ มูลค่ารวมประมาณ 9,000.0 ล้านบาท
- 3) จัดงานประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2561 ที่โรงแรม ฮิลตันแกรนด์ สาทร โดยที่ประชุมฯ อนุมัติการจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.0313 บาท จากกำไรสะสมของบริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อ ณ วันที่ 8 พ.ค. 2561 (Record Date) โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 พ.ค. 2561

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ผู้บริหารคงมุมมองที่เป็นบวกต่อแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจไทย โดยประเมินจากฐานข้อมูลลูกค้าของบริษัทฯ และจากการประมาณการของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งคาดว่า ในปี 2561 การขยายตัวทางเศรษฐกิจจะอยู่ที่ 4.1% จากปัจจัยดังนี้ มูลค่าการส่งออกจะเติบโต 7% จากปีก่อนจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะอยู่ที่ 37.6 ล้านคน หรือจะเติบโต 6.2% จากปีก่อน อีกทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวขึ้น นำโดยกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-สูง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม รายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวถึงภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ว่า ตลาดยังคงมีความเสี่ยงที่สะสมเพิ่มขึ้นจากภาวะอุปทานอสังหาริมทรัพย์คงค้างในบางระดับราคาและบางพื้นที่ โดยเฉพาะอาคารชุดระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทที่ยังมีจำนวนเพิ่มขึ้นทั้งนี้โครงการของบริษัทฯ เป็นอาคารชุดระดับลักซ์วอร์ลด์ราคาเฉลี่ยต่อห้องสูงกว่า 10 ล้านบาท

สำหรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์ลด์มูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 8 พันล้านบาทต่อปี นอกเหนือจาก 2 โครงการที่บริษัทฯ ได้ประกาศความร่วมมือกับ โตเกียว ทาเทโมโตะ แล้วนั้น ขณะนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มเตรียมการซื้อที่ดินในเขตใจกลางเมืองเพื่อพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวในปี 2562 แล้ว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการเจรจากับพันธมิตรต่างๆ เพื่อเตรียมขยายธุรกิจพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะสามารถสร้างการเติบโตของรายได้จากพื้นที่เช่าได้ในเร็วนี้ สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม หลังจากเปิดร้านอาหารบ้านหญิง และร้านบะหมี่ ดิงค์ ดิงค์ สาขาแรก แล้ว บริษัทฯ ได้วางแผนที่จะเปิดสาขาบ้านบะหมี่ ดิงค์ ดิงค์ อีก 5 สาขาที่ประเทศสิงคโปร์ โดยคาดว่าจะมีรายได้จากธุรกิจนี้รวมไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาทในปี 2561

ในด้านความพร้อมทางการเงินและกระแสเงินสด บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ที่ผ่านมาให้คงวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้รวม 4,500 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีหุ้นกู้เพียง 2,212 ล้านบาท ซึ่งยังมีวงเงินเพื่อออกหุ้นกู้ได้อีก 2,288 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยร่วมกับพันธมิตรซึ่งสามารถให้ความสนับสนุนทั้งในด้านการเงิน และเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ซึ่งจะเป็นการช่วยประหยัดต้นทุนอีกทางหนึ่งด้วย

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 1 ปี 2561

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 5,517.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561
- ยอดพีเชลล์ไตรมาส 1 มีมูลค่ารวม 1,388.8 ล้านบาท
- รายได้รวม 544.7 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายโครงการ 502.0 ล้านบาท
- กำไรขั้นต้น 102.2 ล้านบาท ลดลง 66.8% YoY โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 20.4% ลดลงจาก 29.2% ในงวดเดียวกันของปีก่อน
- สินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,187.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,729.2 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 0.79 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2561

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมอยู่ที่ 544.7 ล้านบาท ลดลง 548.1 ล้านบาท หรือ 50.2% จากงวดเดียวกันของปีก่อนโดย 502.0 ล้านบาท หรือ 92.2% ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการยูนิกซ์ เซาท์พัตยา 262.3 ล้านบาท โครงการ 185 ราชดำริ 161.4 ล้านบาท โครงการชาयरวิงศ์อมาตย์ 55.3 ล้านบาท และโครงการเดอะลอฟท์ เอกมัย 23.0 ล้านบาท รายละเอียดดังตารางด้านล่าง

โครงการ	ไตรมาส 1 ปี 2561		ไตรมาส 1 ปี 2560	
	รายได้ (ล้านบาท)	%	รายได้ (ล้านบาท)	%
โครงการเดอะริเวอร์	-	-	118.8	10.9
โครงการ 185 ราชดำริ	161.4	29.6	48.0	4.4
โครงการชาयरวิงศ์อมาตย์	55.3	10.2	67.7	6.2
โครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย	23.0	4.2	684.37	62.6
โครงการยูนิกซ์ เซาท์พัตยา	262.3	48.2	133.0	12.2
อื่นๆ ³	42.7	7.8	40.9	3.7
รวม	544.7	100.0	1,092.7	100.0

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่า รวม 5,517.3 ล้านบาท โดย 44.5% มาจากโครงการ เดอะลอฟท์ อโศก 43.1% จากโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม 3.9% จากโครงการ 185 ราชดำริ 3.1% จากโครงการ มิวส์ เย็นอากาศ 2.7% จากโครงการ ยูนิกซ์ เซาท์พัตยา 1.8% จากโครงการ นอร์ท พ้อยท์ และ 0.9% จากโครงการ ชาयरวิงศ์อมาตย์ รวมทั้งหมด 7 โครงการ

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนขายสำหรับอาคารชุดพักอาศัย โดยไตรมาสนี้ ต้นทุนลดลงเป็น 399.8 ล้านบาท จาก 744.4 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งลดลงตามรายได้จากการขาย

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

³ รวมถึงรายได้จากรูกรักอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการดอกเบี้ย และอื่นๆ

กำไรขั้นต้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้น 102.2 ล้านบาท ลดลงจาก 307.5 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการโอนห้องชุดที่ลดลงทำให้ไม่เกิดการประหยัดจากขนาด (economies of scale)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 206.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 18.5 ล้านบาท หรือ 9.8% จาก 188.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขยายกิจการรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับบริษัทใหม่ที่ตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่อาคารสำนักงานและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จหลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 23.1 ล้านบาท ลดลง 1.8 ล้านบาท หรือลดลง 7.4% จาก 25.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อนเนื่องจาก 1) บริษัทได้พัฒนาโครงการใหม่ 2 โครงการต่อเนื่องจากปี 2560 ซึ่งดอกเบี้ยเงินกู้จะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ นอกจากนี้ 2) มีการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดของโครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ขาดทุนสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมเป็นจำนวน 73.9 ล้านบาท ซึ่งรวมรายการพิเศษอยู่ 83.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการปรับลดต้นทุนเพียงครั้งเดียว เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 100.8 ล้านบาท ทั้งนี้ถ้าไม่รวมรายการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับบริษัทจะมีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 9.1 ล้านบาท

ทั้งนี้ขาดทุนสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 เท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน(ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561)

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,187.2 ล้านบาท มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 1,729.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 16.5% จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยหลักจากการเพิ่มขึ้นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 575.5 ล้านบาทและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวในกองทุนเพิ่มขึ้นรวม 1,069.5 ล้านบาท (คำอธิบายในหัวข้อ “กระแสเงินสด”)

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 7,194.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1,802.9 ล้านบาท หรือ 33.4% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้จากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย โดยเป็นเงินกู้ระยะสั้น 676.1 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาว (สุทธิ) 815.1 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,993.0 ล้านบาท ลดลง 73.7 ล้านบาท หรือ 1.5% จาก 5,066.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ลดลง

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,551.9 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 1,618.8 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน¹ เท่ากับ 0.79 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 เพิ่มขึ้นจาก 0.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้จากการที่บริษัทฯ มีเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 256.5 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้จ่ายในโครงการระหว่างการพัฒนา คือ โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม ประกอบกับผลประกอบการที่ขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ สำหรับกิจกรรมลงทุนบริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 223.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนระยะสั้น 98.5 ล้านบาท เงินฝากเพื่อการค้ำประกัน 64.0 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับค่าออกแบบอาคารและค่างานอื่น 34.0 ล้านบาท สำหรับ กิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิ 1,502.8 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 676.1 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากสถาบันการเงิน 815.1 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือ 1,618.8 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 1 ปี 2560



(สถาพร อมรรวพภัคตรี)

¹คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน