

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 และเดือนกรกฎาคม 2561

- เมษายน 1) แจ้งข่าวการขาย Big lot หุ้น RML จำนวน 375 ล้านหุ้น โดยบมจ. คันทรีกรุ๊ป ผู้ขาย และนายจิรวุฒิ คุวานันท์ ผู้ซื้อ ในราคาเฉลี่ย 1.20 บาทต่อหุ้น ซึ่งการซื้อขายดังกล่าวไม่มีผลต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 2) ประกาศลงนามในสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเชีย พีทีอี จำกัด (“โตเกียว ทาเทโมโนะ”) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี 2 โครงการบริเวณซอยสาทร 12 และพร้อมพงษ์ มูลค่ารวมประมาณ 9,000.0 ล้านบาท
- พฤษภาคม จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.0313 บาท จากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2561 (Record Date) โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 พฤษภาคม 2561
- มิถุนายน ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 ของบริษัทฯ (RML-W4) ในวันที่ 14 มิถุนายน 2561 โดยในครั้งนี้มีหุ้นเพิ่มทุนที่เกิดจากการใช้สิทธิเพียง 520 หุ้น
- กรกฎาคม 1) หุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของ RML-W4 เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 ทำให้จำนวนหุ้นสามัญที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 3,575,483,607 หุ้น เป็น 3,575,484,127 หุ้น
- 2) ครบกำหนดชำระคืนหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันมูลค่ารวม 500 ล้านบาทเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2561 โดยบริษัทฯ ได้ชำระคืนแล้วเต็มจำนวน

## มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ผู้บริหารคงมุมมองที่เป็นบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระดับบน โดยประเมินจากฐานข้อมูลลูกค้าของบริษัทฯ และจากแหล่งข้อมูลภาครัฐและเอกชน ทั้งนี้จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย<sup>1</sup> ระบุว่าภาวะเศรษฐกิจในไตรมาส 2 มีการขยายตัวต่อเนื่องโดยกำลังซื้อปรับตัวดีขึ้นซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของรายได้ครัวเรือนในภาคเกษตรกรรมและรายได้รวมลูกจ้างนอกภาคเกษตรกรรม อีกทั้งความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมยังเพิ่มขึ้นโดยวัดจากความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันและในอีก 6 เดือนข้างหน้า สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกมีการขยายตัว 9.1% และ 12.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ทั้งนี้ในลูกค้าในภาพรวมของบริษัทฯ กว่า 30% เป็นชาวต่างชาติ

สำหรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 8 พันล้านบาทต่อปีนั้น ในไตรมาส 4 ปีนี้ บริษัทฯ เตรียมการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ คือ โครงการในซอยสาทร 12 และโครงการในบริเวณพร้อมพงษ์ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส นอกจากนี้ในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 2 แปลงในบริเวณใจกลางเมือง เพื่อพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวในปี 2562 แล้ว นอกจากนั้น ไตรมาสนี้เป็นไตรมาสแรกที่บริษัทฯ รับรู้รายได้เต็มไตรมาสจากรูจิกอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดตัวใหม่ในประเทศสิงคโปร์ภายใต้บริษัทร่วมทุนกับ บ้านหญิง กรุ๊ป บริษัทฯ เห็นแนวโน้มที่ดีในธุรกิจนี้และกำลังดำเนินการปรับปรุงระบบเพื่อรองรับการขยายสาขาต่อไป

ในด้านความพร้อมทางการเงินและกระแสเงินสด บริษัทฯ ได้จ่ายคืนหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันมูลค่ารวม 500 ล้านบาทเต็มจำนวนเมื่อช่วงสิ้นเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องที่แข็งแกร่งของบริษัทฯ

<sup>1</sup> รายงานเศรษฐกิจและการเงิน เดือนมิถุนายน ปี 2561 ของธนาคารแห่งประเทศไทย

## ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 2 ปี 2561

- ยอด Backlog<sup>1</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 5,698.2 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561
- ยอดพีเชลล์ มีมูลค่ารวม 932.0 ล้านบาท
- รายได้รวม 831.1 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 774.2 ล้านบาท
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้น 215.8 ล้านบาท ลดลง 24.6% YoY โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น 27.9%
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับ 12,753.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,295.0 ล้านบาท
- อัตราส່วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<sup>2</sup> เท่ากับ 1.11 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2561

### รายได้

บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมอยู่ที่ 831.1 ล้านบาท ลดลง 71.9 ล้านบาท หรือ 8.0% จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 774.2 ล้านบาท หรือ 93.2% ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง ส่วนที่เหลือคือ 10.7 ล้านบาท มาจากรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ 46.1 ล้านบาท มาจากรายได้อื่นๆ<sup>3</sup>

โครงการ	ไตรมาส 2 ปี 2561		ไตรมาส 2 ปี 2560	
	รายได้ (ล้านบาท)	%ของ รายได้รวม	รายได้ (ล้านบาท)	%ของ รายได้รวม
ยูนิคซ์ เซาท์พัตยา	271.9	32.7%	178.9	19.8%
185 ราชดำริ	173.3	20.9%	78.9	8.7%
เดอะริเวอร์	160.6	19.3%	64.4	7.1%
นอร์ทพอยท์	100.0	12.0%	-	-
ชาयर วังศ์อมตย์	13.4	1.6%	118.9	13.2%
มิวส์ เย็นอากาศ	55.0	6.6%	-	-
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	-	-	431.7	47.8%
<b>รวม</b>	<b>774.2</b>	<b>93.2%</b>	<b>872.8</b>	<b>96.7%</b>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ยอด Backlog<sup>1</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 5,698.2 ล้านบาท โดย 47.0% มาจากโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม 43.9% จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก 3.7% จากโครงการ ยูนิคซ์ เซาท์พัตยา 2.7% จากโครงการ 185 ราชดำริ 2.0% จากโครงการมิวส์ เย็นอากาศ และ 0.7% จากโครงการ ชาयर วังศ์อมตย์ รวมทั้งหมด 6 โครงการ

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในไตรมาสนี้ลดลงเป็น 558.5 ล้านบาท จาก 586.7 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นเป็น 6.4 ล้านบาท จากการดำเนินงานในธุรกิจนี้เต็มไตรมาสเป็นไตรมาสแรก

<sup>1</sup> Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

<sup>2</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

<sup>3</sup> รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

### กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 215.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 27.9% ลดลงจาก 286.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 32.8% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการโอนห้องชุดที่เกิดขึ้นในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมาจากโครงการที่มีราคาขายต่อห้องสูง สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 4.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 40.6%

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 191.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.8 ล้านบาท หรือ 7.8% จาก 177.8 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขายกิจการ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับบริษัทใหม่ที่ตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่อาคารสำนักงานและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ซึ่งในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 34.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 52.0% จาก 22.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน จากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมเป็นจำนวน 34.5 ล้านบาท ทั้งนี้กำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 0.01 บาทต่อหุ้น

## ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561)

### สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 12,753.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,295.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 21.9% จากสินทรัพย์รวม 10,458.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการหลักเป็นสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น 1,209.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบนถนนเพลินจิตที่บริษัทฯ ได้รับมอบที่ดินและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินในเดือนเมษายน 2561 นอกจากนี้ยังมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 357.0 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น 260.1 ล้านบาท แก่กิจการที่ควบคุมร่วมกันเพื่อมัดจำการซื้อที่ดินสำหรับโครงการที่จะเปิดตัวในปี 2562 (คำอธิบายเพิ่มเติมในหัวข้อ “กระแสเงินสด”)

### หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 7,837.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,445.9 ล้านบาท หรือ 45.4% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 5,391.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยหลักจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น โดยเงินกู้ระยะสั้น (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เพิ่มขึ้น 1,596.4 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น 567.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,915.9 ล้านบาท ลดลง 150.8 ล้านบาท หรือ 3.0% จาก 5,066.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ลดลง

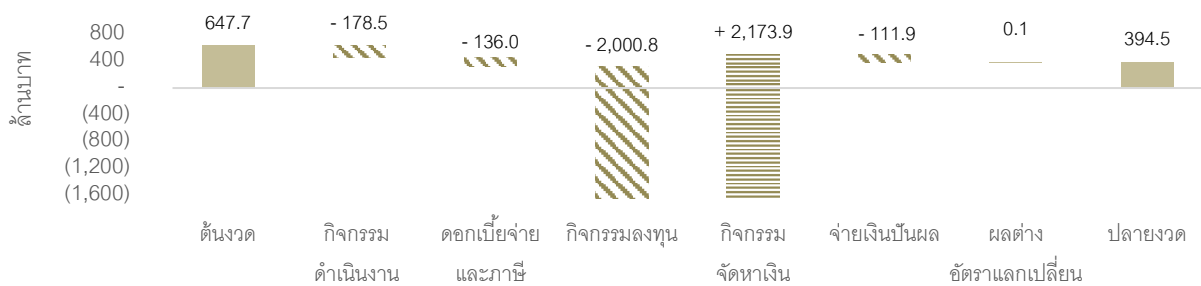
### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 6,238.4 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 774.2 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup> เท่ากับ 1.11 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เพิ่มขึ้นจาก 0.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้จากการที่บริษัทฯ มีเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

### กระแสเงินสด

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 314.5 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นผลประกอบการที่ขาดทุนสุทธิในงวด 6 เดือนของปีนี้ และเงินมัดจำซื้อที่ดิน สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 2,000.8 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายสำหรับสิทธิการเช่าที่ดินที่เพลินิจิตเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน 1,220.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว 364.4 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน 260.1 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิ 2,062.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1,204.2 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 959.3 ล้านบาท สุทธิกับการจ่ายเงินปันผล 111.9 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือ 394.5 ล้านบาท

### ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2561



(สถาพร อมรรพพัทธ์)

กรรมการและเลขานุการบริษัท

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด