

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 ไคโอเนล เป็นประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (CEO) แทนที่นายลี เซ เซง เอเดรียน ซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็น ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (COO) มีผล 1 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป
- 3) เปิดตัว 2 โครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์ “ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์” และ “เทตต์ ทเวล์ฟ” โดยมียอดขายพีรเชลล์ในสัปดาห์แรกกว่า ร้อยละ 40 และร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ
- พฤศจิกายน แต่งตั้งนายบัญชา วุฒิมปรีชา เป็นกรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ มีผล 14 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป
- ธันวาคม เพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทให้แก่ KPNL จำนวน 597 ล้านหุ้น เพื่อชำระเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 4,172,484,127 บาท
- กุมภาพันธ์ ลงนามในสัญญาร่วมทุนที่สาม กับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเชีย ฟิซึอึ ลิมิเต็ด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์บริเวณทองหล่อ สุขุมวิท 38

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

แม้ว่าภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ปี 2562 จะดูขบเซาะและต้องเพิ่มความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ แต่ผู้บริหารยังคงมุมมองที่เป็นบวกสำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์¹ โดยประเมินจากยอดขายโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 4 ของบริษัท และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) คือ “ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์” และ “เทตต์ ทเวล์ฟ” รวมถึงโครงการอื่นในระดับเดียวกัน นอกจากนั้นการเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานเนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาโครงการที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้องสูงกว่า 10 ล้านบาทมาโดยตลอด และเป็นปกติที่บริษัทฯ มีเกณฑ์การเก็บเงินดาวน์รวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของมูลค่าห้อง ทั้งนี้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้าบริษัทฯ ยังคงดำเนินงานตามแผนธุรกิจหลักเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์ โดยเมื่อเร็วๆ นี้บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เอเชีย ฟิซึอึ ลิมิเต็ด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์ในย่านทองหล่อ ซอยสุขุมวิท 38 ซึ่งจะเปิดตัวภายในปี 2562

¹ โครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วย 10 ล้านบาทขึ้นไป

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 4 และปี 2561

- ยอด Backlog¹ 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
- อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.96 เท่า

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ ปี 2561

รายได้ และรายได้รอการรับรู้ในอนาคต (Backlog¹)

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	-	-
เดอะ ริเวอร์	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
ชาयीร์ วงศ์อมตย์	23.5	1.6	92.6	20.5	105.8	3.2	402.2	13.30
ยูนิกซ์ เซาท์พัตยา	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 ดิโพลแมท 39	626.5	41.4	-	-	626.5	18.8	-	-
เดอะ ดิโพลแมท สาทร	9.6	0.6	-	-	9.6	0.3	-	-
กำไรจากการขายห้องชุด						2.0		
เดอะ ดิโพลแมท	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 ³	82.8	5.5	49.1	10.9	214.5	6.4	149.6	5.0
รายได้รวม	1,514.0	100.0	452.2	100.0	3,326.9	100.0	3,015.9	100.0

¹ Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายและยอดจอง

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

³ 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 Backlog¹ ของบริษัทฯ มีมูลค่ารวม 11,081.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 107.4 จาก 5,359.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 ยอด Backlog¹ 11,081.7 ล้านบาทประกอบด้วย ร้อยละ 26.1 จาก เดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 23.3 จาก เทตต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 21.8 จาก เดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 19.3 จาก ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 7.3 จาก เดอะ ดีโพลแมท 39 ร้อยละ 1.6 จาก เดอะ ริเวอร์ ร้อยละ 0.5 จากมิวส์ เย็นอากาศ และ ร้อยละ 0.1 จาก ยูนิกซ์ เซาท์พัทธา รวมทั้งหมด 8 โครงการ

ต้นทุนขาย

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

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

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

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 740.1 ล้านบาท ลดลงจาก 932.0 ล้านบาท ในปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับร้อยละ 25.2 ลดลงจากร้อยละ 32.5 ในปีก่อน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงในปีนี้เป็นเนื่องจากการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการยูนิกซ์ เซาท์พัทธา ประกอบกับมีการโอนโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำดังกล่าวข้างต้น 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 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

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

¹ Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายและยอดจอง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ซึ่งในไตรมาส 4 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 47.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.1 ล้านบาท จาก 0.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน 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 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบนถนนเพลินจิต ที่บริษัทฯ ได้รับมอบที่ดินและจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินในเดือนเมษายน 2561 และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,631.4 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด 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 นอกจากนี้ยังมีเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้น 408.2 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 556.9 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 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

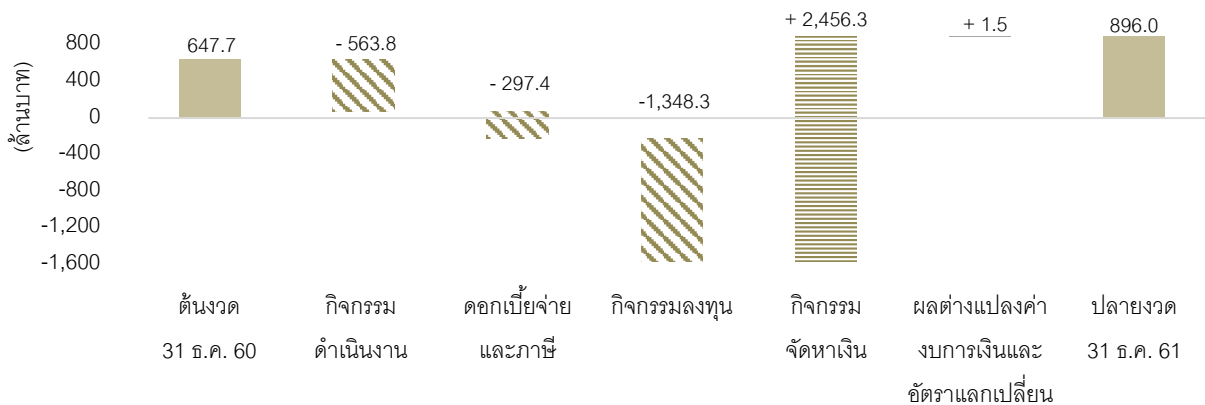
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 6,561.4 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 896.0 ล้านบาทและเงินลงทุนชั่วคราว 224.9 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน¹ เท่ากับ 0.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจาก 0.67 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้เกิดจากการลงทุนในที่ดินสำหรับทำโครงการที่พักอาศัยใหม่ๆ บริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 563.8 ล้านบาท โดยรายการหลักจากการซื้อห้องชุดโครงการเดอะ ดีโพลแมท 2 แห่ง เงินมัดจำซื้อที่ดิน สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 1,348.3 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายสำหรับสิทธิการเช่าที่ดินที่เพลินจิตเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน 1,220.9 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิ 2,456.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือ 896.0 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปี 2561



(สถาพร อมรรวพัตร์)

กรรมการและเลขานุการบริษัท

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด