

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

เหตุการณ์สำคัญไตรมาส 1 และเดือนเมษายน 2562

กุมภาพันธ์ ลงนามในสัญญาร่วมทุนสัญญาที่สามกับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (“TTA”) เพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมระดับอัลตราลักซ์ชูรีส์ ในซอยสุขุมวิท 38 ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีเทา ทองหล่อ ซึ่งคาดว่าจะมีมูลค่า โครงการราว 7 พันล้านบาท

เมษายน ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ของบริษัทฯ มีมติอนุมัติรายการสำคัญ ดังนี้

- 1) อนุมัติการจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.015 บาท จากกำไรสะสมของบริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อ ณ วันที่ 9 พ.ค. 2562 (Record Date) โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 พ.ค. 2562
- 2) อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในบริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด จากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นเจ้าของ และมีอำนาจตัดสินใจแต่เพียงผู้เดียวในโครงการ SHAA อโศก
- 3) อนุมัติการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน เกรด เอ (โครงการ ONE CITY CENTER หรือ “OCC”) มูลค่ารวม 8,771.4 ล้านบาท

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังถูกมองว่ามีความผันผวน โครงการของบริษัทฯ ยังคงได้รับการตอบรับที่ดี โดยล่าสุดโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือน ธ.ค. 2561 และได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว ซึ่ง ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากยอดโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก คิดเป็นมูลค่า 1,238.9 ล้านบาท ส่วนโครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 มียอดโอนในไตรมาสนี้รวม 271.3 ล้านบาท สำหรับโครงการในอนาคตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเดือน ก.พ. ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุน สัญญาที่ 3 กับ บริษัท โตเกียว ทาเทมอน เอเชีย ฟิฟตี ลิมิเต็ด เพื่อพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมระดับอัลตราลักซ์ชูรีส์ในซอยสุขุมวิท 38 ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สายสีเทา ทองหล่อ ซึ่งจะเปิดตัวในไตรมาส 3 ปี 2562 นี้ นอกจากนี้จะมีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชูรีส์ในย่านราชเทวีอีกหนึ่งโครงการภายในปีนี้

สำหรับการพัฒนาโครงการที่สร้างรายได้ประจำ ซึ่งโครงการสำคัญแห่งแรกของบริษัทฯ เป็นอาคารสำนักงาน เกรด เอ บนถนนเพลินจิต หรือ โครงการ ONE CITY CENTER ซึ่งใช้เงินลงทุนรวมมูลค่าราว 9 พันล้านบาทนั้น เมื่อวันที่ 29 เม.ย. 2562 บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ให้ดำเนินการพัฒนาโครงการตามแผนงาน โดยจะมีการเปิดตัวโครงการภายในเดือน พ.ค. 2562 นี้ สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการศึกษาขยายสาขาร้านบะหมี่ ดิงค์ ดิงค์ ที่ประเทศสิงคโปร์ และได้หวั่น

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 1 ปี 2562

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทฯ มีมูลค่า 8,655.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562
- ยอดพีเชลส์ไตรมาส 1 มีมูลค่ารวม 1,361.6 ล้านบาท
- รายได้รวม 1,463.9 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ 1,386.4 ล้านบาท

¹ Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายเท่านั้น

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

- กำไรขั้นต้น 397.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 288.4 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.6 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.1 หากไม่รวมโครงการ ยูนิคส์¹ ซึ่งมีส่วนลดพิเศษ และ เดอะดีโพลแมท 39 ที่เข้ามาเพื่อขาย
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ¹ ลดลงเป็น 0.84 เท่า ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2562

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2562 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 ม.ค. 2562 มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติด้วยวิธีปรับย้อนหลังสำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

สำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- 1) ค่านายหน้าที่ย้ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ
- 2) ในกรณีการให้ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน ค่าส่วนกลาง (หากมี) ถือเป็นเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ต้องนำไปหักออกจากการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

สำหรับงบแสดงฐานะการเงินมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- 1) สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,329.7 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,376.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.6 ล้านบาท
- 2) กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,721.9 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,768.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.6 ล้านบาท

การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงในรายงานนี้อยู่บนฐานนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ที่ปรับปรุงแล้ว

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562

รายได้ และรายได้รอการรับรู้ในอนาคต (Backlog)¹

บริษัทฯ มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,463.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 919.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 168.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 1,386.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.7 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการ รายละเอียดดังตาราง

ที่มาของรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2562		ไตรมาส 1 ปี 2561	
	รายได้	ร้อยละของรายได้รวม	รายได้	ร้อยละของรายได้รวม
เดอะ ริเวอร์	42.8	2.9	-	-
185 ราชดำริ	-	-	161.4	29.6
ชาयर้ วงศ์อมตย์	-	-	55.3	10.2
ยูนิกซ์ เซาท์พัทยา	7.1	0.5	262.3	48.2
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	-	-	23.0	4.2
มิวส์ เอ็นอากาศ	53.8	3.7	-	-
เดอะ ลอฟท์ อโศก	1,011.3	69.1	-	-
เดอะ ดิโพลแมท 39	271.3	18.5	-	-
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	10.3	0.7	-	-
อื่นๆ ²	67.3	4.6	42.7	7.8
รายได้รวม	1,463.9	100.0	544.7	100.0

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,655.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.4 จาก 8,869.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากที่มีการเริ่มต้นโอนและรับรู้รายได้ของโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ตั้งแต่วันที่ ๑๕ ธ.ค. ปี 2561 เป็นต้นมา โดยจาก Backlog ณ สิ้นไตรมาส 1 ร้อยละ 32.8 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 26.7 จากโครงการ เทตต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 17.9 จากโครงการดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 15.7 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 6.2 จากโครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และร้อยละ 0.7 จากโครงการ 185 ราชดำริ รวมทั้งหมด 6 โครงการ

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอาคารชุดพักอาศัยเท่ากับ 989.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 589.5 ล้านบาท จาก 399.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 3.0 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเริ่มดำเนินงานในช่วงสัปดาห์สุดท้ายของไตรมาส 1 ปี 2561 จึงเริ่มมีรายได้และต้นทุนขายที่มีนัยสำคัญตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2561 เป็นต้นมา

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดพักอาศัย 397.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 102.2 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสนี้เท่ากับร้อยละ 28.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20.4 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเนื่องจาก

¹ Backlog นับรวมยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายเท่านั้น

² รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

โครงการที่รับรู้รายได้ในไตรมาสนี้เป็นโครงการใหม่ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นจึงมีอัตรากำไรเป็นไปตามค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมธุรกิจอาคารชุด อย่างไรก็ดี ในไตรมาสนี้มีการโอนโครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 ซึ่งเป็นโครงการที่ซื้อเข้ามาเพื่อขายจึงมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการที่บริษัทสร้างเอง อีกทั้งมีการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการยูนิคซ์ เซาท์พัทยา โดยหากไม่รวมสองโครงการดังกล่าว ในไตรมาสนี้ บริษัทจะมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 33.1

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 256.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.8 จาก 202.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ดี เมื่อคิดเป็นอัตราค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม ในไตรมาส 1 ปี 2562 มีอัตราร้อยละ 6.5 และร้อยละ 11.0 ตามลำดับ ลดลงจากร้อยละ 10.9 และร้อยละ 26.1 ในไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นทำให้มีการประหยัดจากขนาด ประกอบกับ ในปีก่อน บริษัทฯ มีการขยายกิจการ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่อาคารสำนักงาน และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 52.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.3 ล้านบาทจาก 23.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 126.5 สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินเต็มไตรมาสในไตรมาสนี้หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือน ธ.ค. 2561

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวมเป็นจำนวน 96.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 70.1 ล้านบาท ทั้งนี้กำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 0.02 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562)

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 13,179.7 ล้านบาท ลดลง 1,196.7 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม 14,376.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 โดยรายการหลักมาจากเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวลดลงจากการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ดิโพลแมท 39 ในไตรมาสนี้

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 7,314.4 ล้านบาท ลดลง 1,293.5 ล้านบาท จากหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 สาเหตุหลักเงินกู้จากสถาบันการเงินของบริษัทฯ ลดลง โดยเป็นเงินกู้ระยะยาว (สุทธิ) 991.7 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้เมื่อมีการโอนห้องชุดของโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ดิโพลแมท 39 ในไตรมาส 1 ปี 2562 นี้

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,865.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.8 ล้านบาท จาก 5,768.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ

บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,562.0 ล้านบาท มีเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว 661.3 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มี อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสุทธิ¹ เท่ากับ 0.84 เท่า ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562 ลดลงจาก 0.94 เท่า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 ทั้งนี้จากการที่ บริษัทฯ มีเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วนนี้จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

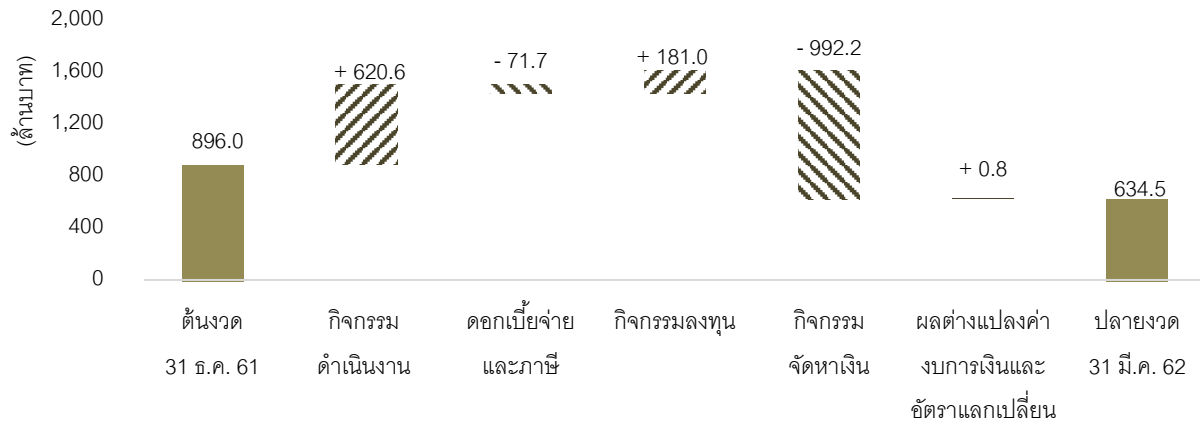
ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 548.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้จ่ายในโครงการระหว่างการพัฒนา คือ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม โครงการ ดิ เอสเทลล์ และ โครงการ เทดด์ ทเวลฟ์ สุทธิกับกำไรสุทธิในไตรมาสนี้ สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับสุทธิ 181.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 198.1 ล้านบาท สุทธิกับเงินจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 17.8 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 992.2 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นการทยอยคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 991.7 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 มี.ค. 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือ 634.5 ล้านบาท

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในไตรมาส 1 ปี 2562



(สถาพร อมรรพรพัทธ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน