

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 และเดือนกรกฎาคม 2562

- เมษายน ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ของบริษัทมีมติอนุมัติ 1) การเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 49 ในบริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด จากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นเจ้าของและมีอำนาจตัดสินใจแต่เพียงผู้เดียวในโครงการ SHAA อโศก 2) อนุมัติการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน เกรด เอ (โครงการ ONE CITY CENTRE หรือ “OCC”) มูลค่ารวม 8,771.4 ล้านบาท
- พฤษภาคม 1) จ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.015 บาท จากกำไรสะสมของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อ ณ วันที่ 9 พ.ค. 2562 (Record Date) โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 28 พฤษภาคม 2562
- 2) วันที่ 28 พฤษภาคม 2562 ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับ มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (ซีโอเอ็ม - บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด) จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อลงทุนโครงการ OCC อาคารสำนักงาน เกรดเอ ให้เช่า บนทำเลศักยภาพใจกลางเมืองบนถนนเพลินจิต
- มิถุนายน เปิดเผยข้อมูลโครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี เป็นครั้งแรกและจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนกันยายน 2562
- กรกฎาคม ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,005 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ระยะเวลา 3 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 สิงหาคม 2565



มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในไตรมาส 2 มีเหตุการณ์สำคัญที่สร้างภาวะผันผวนต่อเศรษฐกิจทั่วโลก โดยในช่วงเดือนพฤษภาคม สงครามการค้าระหว่างสหรัฐกับจีนกลับมาเป็นประเด็นอีกครั้งเมื่อสหรัฐปรับขึ้นอัตราภาษีนำเข้าสินค้าจากจีนในวงเงินราว 2 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ อีกทั้งยังมีการชุมนุมประท้วงในเกาะฮ่องกงในช่วงต้นเดือนมิถุนายนและทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับในช่วงเดือนกรกฎาคม เงินบาทมีการแข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ จากการประเมินว่าธนาคารกลางสหรัฐจะลดอัตราดอกเบี้ยลงในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ค่าเงินบาทจะอ่อนค่าลงไปอยู่ในระดับเดิม

ท่ามกลางสภาวะการณ์ที่ผันผวนในหลายประเทศ อย่างไรก็ตามในเดือนมิถุนายน ประเทศไทยมีการจัดตั้งรัฐบาลชุดใหม่ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนภาพลักษณ์ความมีเสถียรภาพของประเทศไทยท่ามกลางความผันผวนของสถานการณ์โลก เมื่อประกอบกับเป้าหมายของรัฐบาลในการดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาในประเทศไทยโดยการเร่งลงทุนโครงการขนาดใหญ่ด้านการคมนาคมและสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานในประเทศแล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัท มีมุมมองที่เป็นบวกต่อสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในระยะยาว โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัย รวมไปถึงอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูง

สำหรับแผนการดำเนินงานของบริษัทสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายนั้น ในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับ มิตรบุษิ เอสเตท เอเชีย เพื่อลงทุนโครงการ OCC อาคารสำนักงาน เกรดเอ เพื่อเช่า สำหรับในครึ่งปีหลังของปี 2562 บริษัทเตรียมเปิดตัวคอนโดมิเนียม 2 โครงการ คือ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี และอีกหนึ่งโครงการคอนโดมิเนียมระดับอัลตราลักซ์วีสในซอยสุขุมวิท 38 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ทองหล่อ ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนโครงการที่ 3 ระหว่างบริษัท และ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (“TTA”)

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,012.4 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562
- ยอดพีเชลล์ไตรมาส 2 งวด 3 เดือน เท่ากับ 241.8 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 1,603.4 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 887.7 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 2,351.6 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 685.6 ล้านบาท และ 2,072.0 ล้านบาท ตามลำดับ
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นงวด 3 เดือน 179.1 ล้านบาทและงวด 6 เดือน 576.2 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.1 และร้อยละ 27.8 ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 13,034.6 ล้านบาท หนี้สินรวม 7,174.4 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 0.92 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ลดลงจาก 0.94 เท่า ณ สิ้นปี 2561

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 3 เดือนและ 6 เดือน

ในระหว่างงวด 3 เดือน และ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติด้วยวิธีปรับย้อนหลังสำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

สำหรับงบแสดงฐานะการเงินมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

- 1) สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,329.7 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 14,376.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.7 ล้านบาท
- 2) กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ก่อนการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,721.9 ล้านบาท หลังการปรับย้อนหลังเท่ากับ 5,768.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.7 ล้านบาท

สำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

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

การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงในรายงานนี้อยู่บนฐานนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ที่ปรับปรุงแล้ว

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

รายได้

ในไตรมาส 2 บริษัทและบริษัทย่อย ("บริษัท") มีรายได้รวมงวด 3 เดือน 887.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 685.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 77.2 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง นอกจากนี้ยังมีรายได้จากรูกรักษาอาหารและเครื่องดื่ม 11.3 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ¹ 98.9 ล้านบาท และในไตรมาส 3 นี้ ยังมีรายได้พิเศษคือ กำไรจากการขายที่ดิน 89.1 ล้านบาท และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2.9 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทมีรายได้รวม 2,351.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 975.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.9 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 2,071.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.1 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง นอกจากนี้ยังมีรายได้จากรูกรักษาอาหารและเครื่องดื่ม 21.6 ล้านบาท รายได้อื่นๆ² 166.2 ล้านบาท และรายได้พิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 ดังที่กล่าวข้างต้น

¹ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

ที่มาของรายได้ ไตรมาส 2	3 เดือน ปี 2562		3 เดือน ปี 2561		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2562		6 เดือน ปี 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
นอร์ทพ้อยท์	-	-	100.0	12.0	- 100	- 100.0	-	-	100.0	7.3	- 100	- 100.0
เดอะริเวอร์	-	-	160.6	19.3	- 160.6	- 100.0	42.8	1.8	160.6	11.7	- 117.8	- 73.3
185 ราชดำริ	58.6	6.6	173.3	20.9	- 114.7	- 66.2	58.6	2.5	334.7	24.3	- 276.1	- 82.5
ชาयर้ วงศ์อมตย์	-	-	13.4	1.6	- 13.4	- 100.0	-	-	68.7	5.0	- 68.7	- 100.0
ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา	6.9	0.8	271.9	32.7	- 265.0	- 97.5	14.0	0.6	534.2	38.8	- 520.2	- 97.4
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	-	-	-	-	-	-	-	-	23.0	1.7	- 23.0	- 100.0
มิวส์ เย็นอากาศ	-	-	55.0	6.6	- 55.0	- 100.0	53.8	2.3	55.0	4.0	- 1.2	- 2.2
เดอะ ลอฟท์ อโศก	421.9	47.5	-	-	421.9	+ 100.0	1,433.2	60.9	-	-	1,433.2	+ 100.0
เดอะ ดีโพลแมท 39	198.1	22.3	-	-	198.1	+ 100.0	469.4	20.0	-	-	469.4	+ 100.0
ธุรกิจอาหารและ เครื่องดื่ม	11.3	1.3	10.7	1.3	0.6	+ 5.6	21.6	0.9	10.7	0.8	10.9	+ 101.1
กำไรจากการขายที่ดิน	89.1	10.0	-	-	89.1	+ 100.0	89.1	3.8	-	-	89.1	+ 100.0
กำไรจากการขายเงิน												
ลงทุนในบริษัทย่อย	2.9	0.3	-	-	2.9	+ 100.0	2.9	0.1	-	-	2.9	+ 100.0
อื่นๆ ¹	98.9	11.1	46.2	5.6	52.7	+ 114.1	166.2	7.1	88.8	6.5	77.4	+ 87.2
รายได้รวม	887.7	100.0	831.1	100.0	56.6	+ 6.8	2,351.6	100.0	1,375.7	100.0	975.9	+ 70.9

ยอดขายรอรับรู้อยู่รายได้ (Backlog)²

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ยอด Backlog² ของบริษัทมีมูลค่ารวม 8,012.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.4 จาก 8,655.8 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 สาเหตุหลักจากการเริ่มต้นโอนและรับรู้รายได้ของโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ตั้งแต่โครงการสร้างเสร็จในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2561 เป็นต้นมา ประกอบกับการที่บริษัทยังไม่ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปีนี้ โดยจาก Backlog¹ ณ สิ้นไตรมาส 2 ร้อยละ 35.3 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 30.1 จากโครงการเทคต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 20.4 จากโครงการดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 9.9 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 4.2 จากโครงการเดอะ ดีโพลแมท 39 และร้อยละ 0.1 จากโครงการ ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา รวมทั้งหมด 6 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงเป็น 506.5 ล้านบาท จาก 558.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 3.3 ล้านบาท จาก 6.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในเดือนมีนาคม ปี 2561 ทำให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัทยังมีต้นทุนในการเตรียมการจัดตั้งร้านซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

ในไตรมาส 2 งวด 6 เดือน ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 1,495.8 ล้านบาท จาก 958.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเล็กน้อยเป็น 6.3 ล้านบาท จาก 6.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการจัดตั้งร้านอาหารเป็นครั้งแรกดังที่อธิบายข้างต้น

¹ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

² Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 179.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.1 ลดลงจาก 215.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.9 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ร้อยละ 22.3 ของรายได้รวมมาจากการโอนโครงการ เดอะ ดิโพลเมท 39 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำเนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและรับรู้รายได้ในทันทีซึ่งบริษัทซื้อเข้ามาเพื่อขาย ทำให้บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงในการดำเนินการก่อสร้าง สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 8.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 71.1 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 4.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.6 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 576.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.8 เพิ่มขึ้นจาก 318.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.9 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากแม้ว่าในครึ่งปีแรกนี้ ร้อยละ 20.0 ของรายได้รวมจะมาจากการโอนโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำดังที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ร้อยละ 60.9 ของรายได้รวมมาจากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นปกติ จึงช่วยปรับสมดุลอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ให้สูงขึ้น สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 15.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 70.8% ปรับเพิ่มขึ้นจาก 4.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.6 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 238.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.2 จาก 190.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งคือ 1.5 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นในต้นทุนการจัดจำหน่าย สืบเนื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่อธิบายในหัวข้อการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ข้างต้น และ 34.4 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 494.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.0 จาก 392.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งคือ 6.2 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นในต้นทุนการจัดจำหน่าย สืบเนื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ตามที่อธิบายข้างต้น และ 43.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นโดยมากตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น ส่วน 52.8 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกรับเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ จนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 48.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.5 จาก 34.6 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนั้น เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 2 ปี 2561, ไตรมาสนี้ บริษัทมียอดเงินกู้เพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) 2 โครงการ คือ โครงการ เดอะ ดิโพลเมท 39 และ

โครงการ เดอะ ดิโพลแมท สาทร ซึ่งเป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวมาบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการได้

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 100.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 73.8 จาก 57.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และ เพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ KPNL ดังที่อธิบายข้างต้น

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 54.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.6 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 3 เดือน เท่ากับ 0.01 บาทต่อหุ้น

ในไตรมาส 2 ปี 2562 งวด 6 เดือน บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 150.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185.2 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน 34.4 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับงวด 6 เดือน ไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 0.04 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 13,034.6 ล้านบาท ลดลง 1,341.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.3 จากสินทรัพย์รวม 14,376.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักคือ 1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 634.2 ล้านบาท จากการที่โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว 2) หองชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลง 394.1 ล้านบาทจากการที่โครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 และ เดอะ ดิโพลแมท สาทร มีการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว และ 3) ที่ดินรอการพัฒนาลดลง 504.9 ล้านบาทจากการที่บริษัทขายที่ดินเปล่าที่ถือครองไว้บางส่วน

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 7,174.4 ล้านบาท ลดลง 1,433.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินของบริษัททยอยที่ลดลง จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว โดยเงินกู้ระยะสั้น (รวมเงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) ลดลง 562.9 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาว (รวมหุ้นกู้) ลดลง 428.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทจะมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 1,000 ล้านบาท ในวันที่ 21 กันยายน 2562 เพื่อคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนี้ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่ คือ หุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 มูลค่าที่ออกจำนวน 1,005.0 ล้านบาท เพื่อรองรับการคืนเงินหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,860.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 จาก 5,768.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นหักลบกับเงินปันผลที่จ่ายในไตรมาสนี้

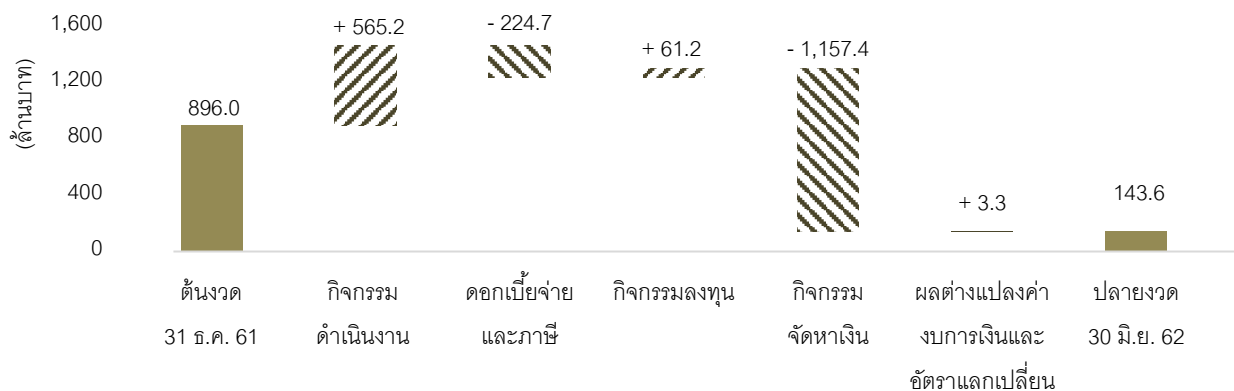
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน¹

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,561.9 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 169.5 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน¹ เท่ากับ 0.92 เท่า ลดลงจาก 0.94 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้จากเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าอัตราส่วนนี้อาจจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 565.2 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนของปีนี้ เงินสดรับจากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และโครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 โดยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 224.7 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 61.2 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับสุทธิจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 593.9 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโครงการ OCC 271.1 ล้านบาท เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว 194.0 ล้านบาท และเงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย 34.6 ล้านบาท และเงินสดจ่ายในการเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้า 364.5 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 1,157.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินจ่ายสุทธิในการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,646.4 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 143.6 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562



(สถาพร อมรรวพภัคตรี)

กรรมการและเลขานุการบริษัท

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด