

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3

- กรกฎาคม ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่ารวม 1,005.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ระยะเวลา 3 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 สิงหาคม 2565
- สิงหาคม เปิดตัว “เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี” โครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วี่ส์ สโตร์ลอฟท์ จำนวนยูนิตรวม 273 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมกว่า 3,600 ล้านบาท เปิดขายอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 6-9 กันยายน 2562
- กันยายน เปิดสำนักงานขายโครงการ ดี เอสเทลล์ ฟร้อมพงษ์ ในประเทศสิงคโปร์เพื่อขยายฐานลูกค้าต่างชาติ

### มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในช่วงครึ่งปีหลังตั้งแต่เดือนสิงหาคม คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายถึง 2 ครั้ง จากร้อยละ 1.75 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปีในเดือนสิงหาคม และอีกครั้งปรับลดลงเป็นร้อยละ 1.25 ในต้นเดือนพฤศจิกายน ซึ่งถือเป็นระดับอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่ำสุด ใกล้เคียงกับช่วงหลังเกิดวิกฤตการเงินแฮมเบอร์เกอร์ เมื่อปี 2552 ทั้งนี้เนื่องจากคณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้และต่ำกว่าศักยภาพ จากการส่งออกที่ลดลง ส่งผลต่อการจ้างงานและอุปสงค์ในประเทศ อย่างไรก็ตามบริษัทเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม เนื่องจากทำให้ต้นทุนลดลงทั้งทางบริษัทผู้พัฒนาโครงการและลูกค้าผู้ซื้อโครงการ แม้ว่าเศรษฐกิจในภาพรวมจะชะลอตัว แต่กลุ่มที่เป็นลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังคงมีกำลังซื้อในระดับที่ดี

สำหรับธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ บริษัทได้ปรับแผนการสร้างโครงการคอนโดมิเนียมที่ซอยสุขุมวิท 19 ให้เป็นโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยในขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการปรับการออกแบบและคัดเลือกแบรนด์ผู้ที่จะมาบริหารโครงการดังกล่าว โดยบริษัทมีแผนที่จะมีการลงทุนในโครงการโรงแรมรวมราว 1,000 ห้อง ภายในปี 2566 นอกจากนี้สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทได้ขยายสาขาร้านอาหารเดี่ยวดิงค์ ดิงค์ ในประเทศสิงคโปร์ เพิ่มอีก 2 สาขา ทำให้มีสาขา รวม 3 สาขา และขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาขยายสาขาเพิ่มเติมอีก โดยบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มรวม 1,000 ล้านบาท ภายในปี 2566

(\* ที่มา: ข่าว ธปท. ฉบับที่ 65/2562, วันที่ 6 พฤศจิกายน 2562, ธนาคารแห่งประเทศไทย )

### ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 3 เดือน และ 9 เดือน

- ยอด Backlog<sup>1</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,115.3 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
- ยอดพิเศษไตรมาส 3 งวด 3 เดือน เท่ากับ 787.9 ล้านบาท และ งวด 9 เดือน เท่ากับ 2,391.3 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 715.1 ล้านบาท และงวด 9 เดือนเท่ากับ 3,066.8 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ 484.6 ล้านบาท และ 2,556.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นงวด 3 เดือน 112.8 ล้านบาทและงวด 9 เดือน 689.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 23.3 และร้อยละ 27.0 ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 12,192.2 ล้านบาท หนี้สินรวม 6,331.9 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น<sup>2</sup> เท่ากับ 0.80 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ลดลงจาก 0.94 เท่า ณ สิ้นปี 2561

### การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 3 เดือนและ 9 เดือน

ในระหว่างงวด 3 เดือน และ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ โดยบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติด้วยวิธีปรับย้อนหลังสำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

#### รายการปรับปรุงมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ
- 2) การให้ฟรีค่าธรรมเนียมการโอน ค่าส่วนกลาง - กลุ่มบริษัทพิจารณาว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ต้องนำไปหักออกจากการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

#### การจัดประเภทรายการใหม่

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ต่อข้อมูลเปรียบเทียบ สรุปได้ดังนี้

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

การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงในรายงานนี้อยู่บนฐานนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ที่ปรับปรุงแล้ว

<sup>1</sup> Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

<sup>2</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

**ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 3 เดือน และ 9 เดือน**

ที่มาของรายได้	3 เดือน ปี 2562		3 เดือน ปี 2561		เปลี่ยนแปลง		9 เดือน ปี 2562		9 เดือน ปี 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ไตรมาส 3												
นอร์ทพอยท์	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0	5.5	- 100.0	- 100.0
เดอะริเวอร์	-	-	-	-	-	-	42.8	1.4	160.6	8.9	- 117.8	- 73.3
185 ราชดำริ	-	-	30.4	7.0	- 30.4	- 100.0	58.6	1.9	365.1	20.1	- 306.5	- 83.9
ชาयरวิงศ์อมาตย์	-	-	13.5	3.1	- 13.5	- 100.0	-	-	82.3	4.5	- 82.3	- 100.0
ยูนิกซ์ เซาท์พัตยา	-	-	206.2	47.2	- 206.2	- 100.0	14.0	0.5	740.5	40.8	- 726.5	- 98.1
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	4.5	0.6	17.5	4.0	- 13.0	- 74.3	4.5	0.1	40.5	2.2	- 36.0	- 88.9
มิวส์ เอ็นอากาศ	-	-	34.0	7.8	- 34.0	- 100.0	53.8	1.8	89.0	4.9	- 35.2	- 39.5
เดอะ ลอฟท์ อโศก	198.4	27.7	-	-	198.4	100.0	1,631.6	53.2	-	-	1,631.6	100.0
เดอะ ดิโพลแมท 39	281.8	39.4	-	-	281.8	100.0	751.2	24.5	-	-	751.2	100.0
กำไรจากการขายห้อง ชุดของโครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39	-	-	50.1	11.5	- 50.1	- 100.0	-	-	50.1	2.8	- 50.1	- 100.0
ธุรกิจอาหารและ เครื่องดื่ม	12.9	1.8	9.4	2.2	3.5	36.7	34.4	1.1	20.1	1.1	14.3	71.2
กำไรจากการขาย ที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	50.0	7.0	-	-	50.0	100.0	139.1	4.5	-	-	139.1	100.0
กำไรจากการสูญเสีย อำนาจควบคุมใน บริษัทย่อย	61.6	8.6	33.0	7.5	28.6	86.6	64.4	2.1	33.0	1.8	31.4	95.3
อื่นๆ <sup>1</sup>	106.1	14.8	42.9	9.8	63.2	147.3	272.3	8.9	131.6	7.3	140.7	106.9
<b>รายได้รวม</b>	<b>715.1</b>	<b>100.0</b>	<b>437.1</b>	<b>100.0</b>	<b>278.0</b>	<b>63.6</b>	<b>3,066.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,812.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,254.0</b>	<b>69.2</b>

**รายได้**

ในไตรมาส 3 บริษัทและบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีรายได้รวมงวด 3 เดือน 715.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 278.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.6 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 484.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.8 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการตามรายละเอียดตาราง นอกจากนั้นยังมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 12.9 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ<sup>1</sup> 106.1 ล้านบาท และในไตรมาส 3 นี้ ยังมีรายได้พิเศษคือ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 50.0 ล้านบาท โดยขายโครงการ สเปซ 48 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนรัชดาภิเษก และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 61.6 ล้านบาท

<sup>1</sup> รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

สำหรับงวด 9 เดือน บริษัทมีรายได้รวม 3,066.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,253.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 2,556.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 83.4 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง นอกจากนี้ยังมีรายได้จากรูจิกอาหารและเครื่องดื่ม 34.4 ล้านบาท รายได้อื่นๆ<sup>1</sup> 272.3 ล้านบาท และรายได้พิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 และ 3 คือ กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวม 139.1 ล้านบาท และกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 64.4 ล้านบาท

### ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)<sup>2</sup>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ยอด Backlog ของบริษัทมีมูลค่ารวม 8,115.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จาก 8,012.4 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2562 ทั้งนี้แม้ว่า Backlog โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ดิโพลแมท 39 จะลดลงเนื่องจากการทยอยโอนรับรู้รายได้ในไตรมาส 3 แต่ในขณะเดียวกันในไตรมาสนี้บริษัทมียอด Backlog เพิ่มขึ้นจากยอดขายโครงการ เทตต์ ทเวฟล์ และโครงการ ดิ เอส เทลล์ พร้อมพงษ์ จากการทำโรดโชว์ในต่างประเทศ ประกอบกับบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีส์โครงการใหม่ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี โดยจาก Backlog ณ สิ้นไตรมาส 3 ร้อยละ 34.7 มาจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 32.1 จากโครงการ เทตต์ ทเวฟล์ ร้อยละ 22.7 จากโครงการดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 6.5 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 3.6 จากโครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ร้อยละ 0.3 จากโครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และร้อยละ 0.1 จากโครงการ ยูนิคซ์ เซาท์พัททยา รวมทั้งหมด 7 โครงการ

### ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 3 งวด 3 เดือน ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นเป็น 371.8 ล้านบาท จาก 224.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 3.8 ล้านบาท จาก 6.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในเดือนมีนาคม ปี 2561 ทำให้ในช่วงปี 2561 บริษัทมีต้นทุนในการเตรียมการจัดตั้งร้านซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

ในไตรมาส 3 งวด 9 เดือน ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 1,867.5 ล้านบาท จาก 1,182.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเล็กน้อยเป็น 10.1 ล้านบาท จาก 12.7 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการจัดตั้งร้านอาหารเป็นครั้งแรกในปีก่อนดังที่อธิบายข้างต้น

### กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 112.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 77.5 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 ลดลงเป็นร้อยละ 23.3 จาก 25.7 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ร้อยละ 39.4 ของรายได้รวม มาจากโครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำเนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและรับรู้รายได้ในทันทีซึ่งบริษัทซื้อเข้ามาเพื่อขาย ทำให้บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงในการดำเนินการก่อสร้างสำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 9.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 70.6 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.5 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

<sup>1</sup> รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

<sup>2</sup> Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

สำหรับไตรมาส 3 งวด 9 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 689.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.0 เพิ่มขึ้นจาก 395.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.1 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก แม้ว่าในงวด 9 เดือน ร้อยละ 24.5 ของรายได้รวมจะมาจากการโอนโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำดังกกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ร้อยละ 53.2 ของรายได้รวมมาจากโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นปกติ จึงช่วยปรับสมดุลย์อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ให้สูงขึ้น สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 24.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 70.7 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 7.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 36.9 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

### **ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ในไตรมาส 3 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 216.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.8 จาก 167.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งคือ 10.2 ล้านบาท สืบเนื่องจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุดตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และ 39.6 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

สำหรับไตรมาส 3 งวด 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 711.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.2 จาก 559.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งคือ 59.5 ล้านบาท สืบเนื่องจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุดตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น และ 92.4 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายในการบริหารเนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

ในไตรมาส 3 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 56.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.8 จาก 44.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนั้น เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 3 ปี 2561 ไตรมาสนี้ บริษัทยังมียอดเงินกู้เพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ("KPNL") 2 โครงการ คือ โครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 และ โครงการ เดอะ ดิโพลแมท สาทร ซึ่งเป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงไม่สามารถนำค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยดังกล่าวมาบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการได้

สำหรับไตรมาส 3 งวด 9 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 156.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 53.9 จาก 101.7 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และ เพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ KPNL ดังที่อธิบายข้างต้น

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 38.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 104.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.3 จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน 66.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 3 เดือนเท่ากับ 0.01 บาทต่อหุ้น

ในไตรมาส 3 ปี 2562 งวด 9 เดือน บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 188.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 289.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 287.2 จากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน 100.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นสำหรับงวด 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น

### ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,192.2 ล้านบาท ลดลง 2,184.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.2 จากสินทรัพย์รวม 14,376.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักคือ 1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 287.9 ล้านบาท จากการที่โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว สุทธิกับโครงการใหม่ 3 โครงการที่กำลังก่อสร้าง 2) ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลง 632.8 ล้านบาทจากการที่โครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 และ เดอะ ดิโพลแมท สาทร มีการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว 3) ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 534.8 ล้านบาทจากการที่บริษัทขายที่ดินเปล่าที่ถือครองไว้บางส่วนในไตรมาส 2 และขายโครงการอาคารสำนักงาน สเปซ 48 บนถนนรัชดาภิเษก ในไตรมาส 3 และ 4) เงินลงทุนชั่วคราวที่ลดลง 199.1 ล้านบาท

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 6,331.9 ล้านบาท ลดลง 2,276.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักจากการเงินกู้จากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยที่ลดลง จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ลดลงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว โดยเงินกู้ระยะสั้น (รวมเงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) ลดลง 726.7 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาว (รวมหุ้นกู้) ลดลง 766.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 1,000 ล้านบาท ในวันที่ 21 กันยายน 2562 ซึ่งได้ชำระคืนเรียบร้อยแล้ว และเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 จำนวน 1,005.0 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,860.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 จาก 5,768.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นหักลบกับเงินปันผลที่จ่ายในไตรมาส 2

**อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,060.1 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 367.4 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 0.80 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 9 เดือน ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 675.1 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นกำไรสุทธิในงวด 9 เดือนของปีนี้ เงินสดรับจากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และโครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 โดยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 234.4 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 201.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับสุทธิจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 593.9 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 405.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 1,200.9 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินจ่ายสุทธิในการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,696.3 ล้านบาท คืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 122.5 ล้านบาท และเงินปันผลจ่าย 62.2 ล้านบาทสุทธิกับ เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 752.8 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 341.7 ล้านบาท

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562**



สถาพร อมรรวพัตร์  
กรรมการ และเลขานุการบริษัท

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด