

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 4 ปี 2562 และ มกราคม 2563

- พฤศจิกายน 1) ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อ 20 พฤศจิกายน 2562 อนุมัติแต่งตั้ง นายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นประธานกรรมการบริษัท และ นายกรณ์ ณรงค์เดช เป็นกรรมการของบริษัท โดยทั้งสองท่านเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
- 2) เริ่มก่อสร้าง “โฮเทล คิทช์” - โรงแรมแบบไลฟ์สไตล์ใหม่ บนถนนเจริญนคร หน้าโครงการ เดอะ ริเวอร์
- ธันวาคม 1) ออกหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่ารวม 194 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี จ่ายดอกเบี้ยทุกไตรมาส ครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 4 ธันวาคม 2564
- 2) เปิดสาขาร้านอาหารเดี่ยว ดิงค์ ดิงค์ ที่ประเทศไต้หวัน
- มกราคม 1) แต่งตั้ง นายวิเชษฐ์ เกษมทองศรี เป็นกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
- 2) ได้รับอนุมัติ EIA เพื่อก่อสร้างโครงการ เทตต์ เทลฟี – คอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์ บนถนนสาทร ซอย 12

### มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2562 เป็นต้นมา จนถึงต้นปี 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายถึง 3 ครั้ง จากร้อยละ 1.75 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งถือเป็นระดับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ ต่ำกว่าช่วงหลังเกิดวิกฤตการเงินแฮมเบอร์เกอร์ เมื่อปี 2552 ทั้งนี้เนื่องจากคณะกรรมการฯ ประเมินว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าประมาณการเดิมและ ต่ำกว่าระดับศักยภาพมาก จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา ความล่าช้าของ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี และภัยแล้ง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการจ้างงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจนวนมาก โดยการท่องเที่ยวมีแนวโน้มลดลงจากที่ประมาณการไว้เดิมมาก และการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มลดลงตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับห่วงโซ่อุปทานในภูมิภาคด้วย\* อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ส่วนหนึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านต้นทุนที่ลดลง ทั้งสำหรับทางบริษัทผู้พัฒนาโครงการและลูกค้าผู้ซื้อโครงการ โดยบริษัทมุ่งเน้นสร้างโครงการเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง และเป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนระยะยาว อีกทั้งก่อนการเริ่มต้นทุกโครงการ บริษัทจะสำรวจทำเลและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อน ซึ่งแม้ว่าเศรษฐกิจในภาพรวมจะชะลอตัว แต่กลุ่มที่เป็นลูกค้าเป้าหมายของบริษัทยังคงมีกำลังซื้อตามความจำเป็น

สำหรับธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทได้เริ่มการก่อสร้าง โฮเทล คิทช์ (Hotel Kitch) ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 72 ห้อง แห่งแรกที่บริษัทบริหารเอง บรรยากาศของโรงแรมได้รับการจัดสรรให้รับกับไลฟ์สไตล์นักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ที่ต้องการสัมผัสวัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่นของประเทศไทย โดยชูความโดดเด่นของอาหารไทยซึ่งเป็นวัฒนธรรมที่โด่งดังและเป็นที่ยอมรับทั่วโลก ซึ่งคำว่า “Kitch” นั้นย่อมาจาก “Kitchen” หรือ ห้องครัว นั่นเอง ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะขยายกิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ “โฮเทล คิทช์” ไปในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศต่อไป สำหรับโครงการโรงแรมระดับ 4 ดาว ในซอยสุขุมวิท 19 ขณะนี้กำลังอยู่ในระหว่างการออกแบบและคัดเลือกแบรนด์ที่จะมาบริหารโครงการ ทั้งนี้บริษัทมีแผนลงทุนในโครงการโรงแรมรวมราว 1,000 ห้อง ภายในปี 2566 สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ในปี 2562 บริษัทได้ขยายสาขาร้านอาหารเดี่ยวดิงค์ ดิงค์ ทำให้มีจำนวนร้านอาหารของบริษัทรวม 4 แห่ง ในประเทศสิงคโปร์ 3 แห่ง และในประเทศไต้หวันอีก 1 แห่ง และขณะนี้อยู่ในระหว่างการพัฒนาขยายสาขาเพิ่มเติมอีก โดยบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มรวม 1,000 ล้านบาท ภายในปี 2566

(\* ที่มา: ข่าว ธปท. ฉบับที่ 5/2563, วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563, ธนาคารแห่งประเทศไทย )

### ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 4 งวด 3 เดือน และปี 2562

- ยอด Backlog<sup>1</sup> ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,010.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- ยอดพีเชลล์ไตรมาส 4 งวด 3 เดือน เท่ากับ 517.7 ล้านบาท และทั้งปี 2562 เท่ากับ 2,909.0 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 557.5 ล้านบาท และทั้งปี 2562 เท่ากับ 3,624.2 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ 499.0 ล้านบาท และ 3,055.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นงวด 3 เดือน 146.5 ล้านบาท และทั้งปี 2562 เท่ากับ 835.5 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.4 และร้อยละ 27.3 ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 12,904.7 ล้านบาท หนี้สินรวม 7,174.9 ล้านบาท
- อัตราสวนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก 1.14 เท่า ณ สิ้นปี 2561

### การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการจัดประเภทรายการใหม่ในปี 2562

ในระหว่างปี 2562 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นมา กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า 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

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 งวด 3 เดือน และปี 2562

| ที่มาของรายได้   | ปี 2562        |              | ปี 2561        |              | เปลี่ยนแปลง    |              | งวด 3 เดือน<br>ไตรมาส 4 ปี 2562 |              | งวด 3 เดือน<br>ไตรมาส 4 ปี 2561 |              | เปลี่ยนแปลง    |               |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|----------------|---------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท                         | ร้อยละ       | ล้านบาท                         | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ        |
| นอร์ทพ้อยท์  | -              | -            | 100.0          | 3.0          | - 100.0        | - 100.0      | -                               | -            | -                               | -            | -              | -             |
| เดอะ ริเวอร์   | 42.8           | 1.2          | 203.8          | 6.1          | - 161.0        | - 79.0       | -                               | -            | 43.2                            | 2.9          | - 43.2         | - 100.0       |
| 185 ราชดำริ  | 58.7           | 1.6          | 617.8          | 18.6         | - 559.1        | - 90.5       | -                               | -            | 252.7                           | 16.7         | - 252.7        | - 100.0       |
| ชาयरวิงค์คอมมิตี   | -              | -            | 105.8          | 3.2          | - 105.8        | - 100.0      | -                               | -            | 23.5                            | 1.6          | - 23.5         | - 100.0       |
| ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา  | 14.0           | 0.4          | 798.2          | 24.0         | - 784.2        | - 98.2       | -                               | -            | 57.7                            | 3.8          | - 57.7         | - 100.0       |
| เดอะ ลอฟท์ เอกมัย  | 4.5            | 0.1          | 40.5           | 1.2          | - 36.0         | - 88.9       | -                               | -            | -                               | -            | -              | -             |
| มิวส์ เอ็นอากาศ  | 53.8           | 1.5          | 203.5          | 6.1          | - 149.7        | - 73.5       | -                               | -            | 114.5                           | 7.6          | - 114.5        | - 100.0       |
| เดอะ ลอฟท์ อโศก  | 1,793.0        | 49.5         | 227.6          | 6.8          | 1,565.4        | + 687.8      | 161.4                           | 28.9         | 227.6                           | 15.0         | - 66.2         | - 29.1        |
| เดอะ ดีโพลแมท 39   | 748.9          | 20.7         | 626.5          | 18.8         | + 122.4        | + 19.5       | -                               | -            | 626.5                           | 41.4         | - 626.5        | - 100.0       |
| เดอะ ดีโพลแมท สาทร   | 20.4           | 0.6          | 9.6            | 0.3          | + 10.8         | + 113.6      | 20.4                            | 3.7          | 9.6                             | 0.6          | + 10.8         | + 112.5       |
| เดอะ ลอฟท์ สีลม  | 319.5          | 8.8          | -              | -            | + 319.5        | + 100.0      | 317.2                           | 57.3         | -                               | -            | + 317.2        | + 100.0       |
| <b>รวมรายได้จากธุรกิจ<br/>อสังหาริมทรัพย์เพื่อ<br/>ขาย</b> | <b>3,055.6</b> | <b>84.3</b>  | <b>2,933.3</b> | <b>88.2</b>  | <b>+ 122.3</b> | <b>+ 4.2</b> | <b>499.0</b>                    | <b>89.5</b>  | <b>1,355.3</b>                  | <b>89.5</b>  | <b>- 856.3</b> | <b>- 63.2</b> |
| กำไรจากการขายห้อง<br>ชุดของโครงการ เดอะ<br>ดีโพลแมท 39     | -              | -            | 67.0           | 2.0          | - 67.0         | - 100.0      | -                               | -            | 16.9                            | 1.1          | - 16.9         | - 100.0       |
| ธุรกิจอาหารและ<br>เครื่องดื่ม                              | 45.1           | 1.2          | 29.4           | 0.9          | + 15.7         | + 53.5       | 10.7                            | 1.9          | 9.2                             | 0.6          | + 1.5          | + 16.3        |
| กำไรจากการขายที่ดิน<br>และอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุน | 139.0          | 3.8          | -              | -            | + 139.0        | + 100.0      | -                               | -            | -                               | -            | -              | -             |
| กำไรจากการสูญเสีย<br>อำนาจควบคุมใน<br>บริษัทย่อย           | 64.4           | 1.8          | 82.6           | 2.5          | - 18.2         | - 21.9       | -                               | -            | 49.5                            | 3.3          | - 49.5         | - 100.0       |
| อื่นๆ <sup>1</sup>   | 320.1          | 8.8          | 214.6          | 6.5          | + 105.5        | + 49.2       | 47.8                            | 8.6          | 83.2                            | 5.5          | - 35.4         | - 42.5        |
| <b>รายได้รวม</b>   | <b>3,624.2</b> | <b>100.0</b> | <b>3,326.9</b> | <b>100.0</b> | <b>+ 297.3</b> | <b>+ 8.9</b> | <b>557.5</b>                    | <b>100.0</b> | <b>1,514.1</b>                  | <b>100.0</b> | <b>- 956.6</b> | <b>- 63.2</b> |

รายได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีรายได้รวม 3,624.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 297.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.9 จากปีก่อน โดย 3,055.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.3 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 9 โครงการตาม

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

รายละเอียดดังตาราง รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 45.1 ล้านบาท รายได้อื่นๆ<sup>1</sup> 320.1 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายได้พิเศษที่เกิดขึ้นในไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ของปีนี้ รวม 203.4 ล้านบาท คือ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวม 64.4 ล้านบาท กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 89.0 ล้านบาท และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือ โครงการสเปซ 48 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดเล็กเพื่อให้เช่าตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกมูลค่า 50.0 ล้านบาท

ในไตรมาส 4 บริษัทมีรายได้รวมงวด 3 เดือน 557.5 ล้านบาท ลดลง 965.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 499.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.5 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง นอกจากนี้ยังมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 10.7 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ<sup>1</sup> 47.8 ล้านบาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอด Backlog ของบริษัทมีมูลค่ารวม 8,010.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.7 จาก 8,869.9 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้แม้ว่า Backlog โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ดิโพลแมท 39 จะลดลงเนื่องจากการทยอยโอนรับรู้รายได้มาตั้งแต่ต้นปี 2562 แต่ในขณะเดียวกันในปีนี้มีบริษัทมียอด Backlog เพิ่มขึ้นมาทดแทนจากยอดขายโครงการ เทตต์ ทเวฟล์ และโครงการ ดิ เอส เทลล์ พร้อมพงษ์ จากการทำโรดโชว์ในต่างประเทศ ประกอบกับบริษัทเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ส์โครงการ ใหม่ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี โดย Backlog ณ สิ้นปี 2562 ร้อยละ 33.3 มาจากโครงการ เทตต์ ทเวฟล์ ร้อยละ 31.3 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 24.9 จากโครงการดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 6.1 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ร้อยละ 4.0 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 0.3 จากโครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และร้อยละ 0.1 จากโครงการ ยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค รวมทั้งหมด 7 โครงการ

### ต้นทุนขาย

ในปี 2562 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นเป็น 2,220.0 ล้านบาท จาก 2,193.2 ล้านบาทในปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 13.7 ล้านบาท จาก 19.1 ล้านบาทในปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในเดือนมีนาคม ปี 2561 ทำให้ในช่วงปี 2561 บริษัทมีต้นทุนในการเตรียมการจัดตั้งร้านซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว

ในไตรมาส 4 งวด 3 เดือน ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงเป็น 352.5 ล้านบาท จาก 1,010.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากการขายที่ลดลง ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 3.6 ล้านบาท จาก 6.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในปี 2561 ดังที่กล่าวข้างต้น

### กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 835.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.3 เพิ่มขึ้นจาก 740.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.2 ในปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก ในปี 2561 รายได้ร้อยละ 43.1 ของรายได้รวมมาจากการขายโครงการที่ให้ส่วนลดพิเศษ และโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำ ดังนี้ 1) โครงการยูนิกซ์

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

<sup>2</sup> Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

เซาร์ทัพพียา ทำรายได้เป็นสัดส่วนร้อยละ 24.0 ของรายได้รวม โดยให้ส่วนลดเนื่องจากเป็นโครงการเก่าที่สร้างเสร็จพร้อมโอนตั้งแต่ปี 2558 ทั้งยังเป็นโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าแตกต่างจากกลุ่มที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญและไม่ได้อยู่ในทำเลที่บริษัททำธุรกิจเป็นหลัก ทำให้บริษัทต้องการปิดการขายโครงการนี้โดยเร็ว 2) โครงการ เดอะ ดิโพลแมท 39 และ เดอะ ดิโพลแมท สาทร รวมทำรายได้เป็นสัดส่วนร้อยละ 19.1 ของรายได้รวมในปี 2561 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่ำเนื่องจากเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและรับรู้รายได้ในทันทีซึ่งบริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อขาย ทำให้บริษัทฯ ไม่ต้องรับความเสี่ยงในการดำเนินการก่อสร้าง สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 31.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 69.6 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 10.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.8 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

ในไตรมาส 4 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 146.5 ล้านบาท ลดลงจาก 344.6 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 29.4 จากร้อยละ 25.4 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นปกติ สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 7.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 66.1 ปรับเพิ่มขึ้นจาก 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.4 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนที่ลดลงดังที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขาย

### **ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 960.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 88.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.2 จาก 871.8 ล้านบาทในปีก่อน โดยรายการหลักเนื่องมาจาก การบริจาคเงินเข้ามูลนิธิ “Better Lives Foundation” 10 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและการสำรวจโครงการใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ

ในไตรมาส 4 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 249.2 ล้านบาท ลดลง 63.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.3 จาก 312.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องมาจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุดตามยอดขายที่ลดลง

### **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 203.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.5 จาก 149.0 ล้านบาทในปีก่อน สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2561 นอกจากนั้นอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เฉลี่ยในปี 2562 ยังสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เฉลี่ยในปี 2561 อีกด้วย

ในไตรมาส 4 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 46.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 จาก 47.3 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก แล้วในไตรมาสนี้

### กำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 59.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,896.6 จากกำไรสุทธิ 3.0 ล้านบาท ในปีก่อน โดยคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.019 บาทต่อหุ้น

ในไตรมาส 4 ปี 2562 งวด 3 เดือน บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานตามงบการเงินรวม 129.0 ล้านบาท ลดลง 233.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 224.0 จากผลการดำเนินงานที่มีกำไร 104.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้นสำหรับไตรมาส 4 ปี 2562 งวด 3 เดือนเท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น

### ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,904.7 ล้านบาท ลดลง 1,471.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.2 จากสินทรัพย์รวม 14,376.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลัก คือ 1) สิทธิการเช่าที่ลดลง สุทธิกับ เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เพิ่มขึ้นสุทธิ 93.8 ล้านบาท เนื่องจากสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการ วัน ซิตี เซ็นเตอร์ (“OCC”) ซึ่งอยู่ภายใต้บริษัทย่อย ถูกตัดออกไปจากงบการเงินรวมของบริษัท หลังจากที่ MEA Commercial Holding Pte. Ltd. เข้าลงทุนร้อยละ 40 ในบริษัทย่อยดังกล่าว จึงทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวเปลี่ยนสถานะเป็นกิจการร่วมค้า 2) ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงรวม 776.0 ล้านบาทจากการที่บริษัทขายที่ดินเปล่าที่ถือครองไว้บางส่วนในไตรมาส 2 และขายโครงการอาคารสำนักงาน สเปซ 48 บนถนนรัชดาภิเษก ในไตรมาส 3 และ 3) หองซุดที่มีไว้เพื่อขายลดลง 650.4 ล้านบาทจากการที่โครงการ เดอะ ดิโพลเมท 39 และ เดอะ ดิโพลเมท สาทร มีการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 7,174.9 ล้านบาท ลดลง 1,432.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 8,607.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ หนี้กู้ยืมของบริษัท สุทธิลดลงรวม 601.0 ล้านบาท จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก อีกทั้งเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ทยอยตัดลดลงเมื่อโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 กันยายน 2562 จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งได้ชำระคืนเรียบร้อยแล้ว และมีการออกหุ้นกู้รวม 2 ครั้ง เป็นหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 จำนวน 1,005.0 ล้านบาท และ ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 จำนวน 194.0 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,729.8 ล้านบาท ลดลง 38.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 จาก 5,768.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากการที่บริษัทย่อยของบริษัทเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทย่อย

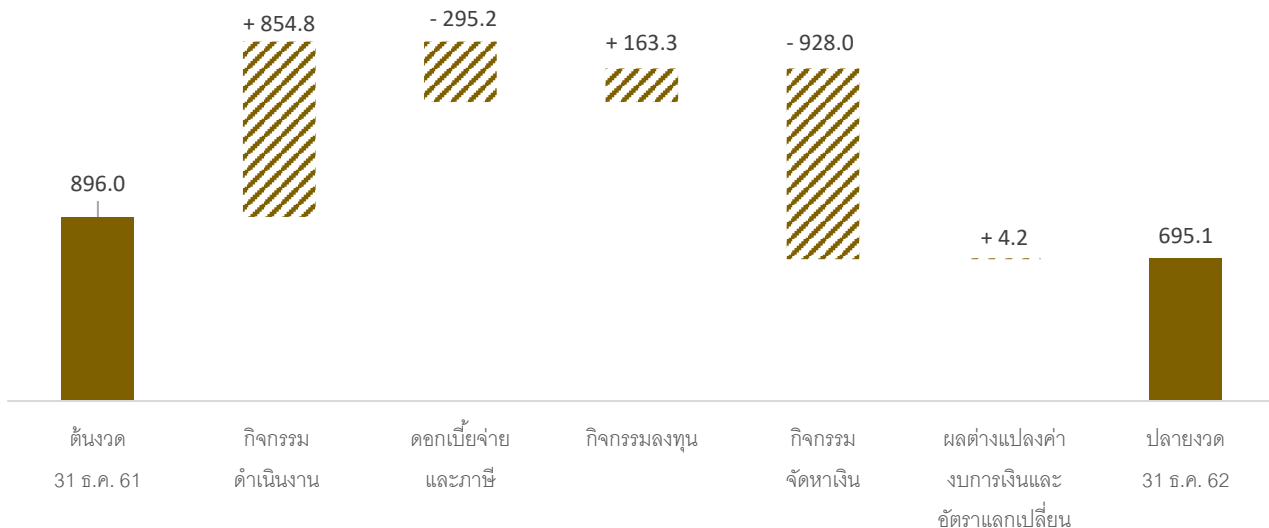
**อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,951.8 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.04 เท่า ลดลงจาก 1.14 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้จากเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าอัตราส่วนนี้อาจจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

**กระแสเงินสด**

สำหรับปี 2562 บริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 559.6 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นกำไรสุทธิในปีนี้เป็นเงินสดรับจากการโอนโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 และ โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม โดยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษี 295.2 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 163.4 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับสุทธิจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 593.9 ล้านบาท และรับคืนเงินกู้สุทธิจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 587.1 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดจ่ายเพื่อ 1) ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ 333.1 ล้านบาท และ 2) การลงทุนในบริษัทย่อย และการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยกลายเป็นกิจการร่วมค้า 605.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 928.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินจ่ายสุทธิในการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,159.2 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 122.5 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 62.6 ล้านบาท สุทธิกับเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 312.8 ล้านบาท และจากหุ้นกู้ 144.4 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 695.1 ล้านบาท

**ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดสำหรับปี 2562**



สถาพร อมรวรพัตร์  
กรรมการ และเลขานุการบริษัท