

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2563

- มกราคม 1) เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“IFRS 16”) มาถือปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยปรับปรุงยอดยกมากับกำไรสะสม และไม่มีการปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ
- 2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2563 อนุมัติแต่งตั้ง นายวิเศษฐ์ เกษมทองศรี เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
- มีนาคม รัฐบาลประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักรเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

จากการแพร่ระบาดไปทั่วโลกของโควิด-19 ทำให้ตั้งแต่ต้นปี 2563 เป็นต้นมา ประเทศต่างๆ ได้เริ่มใช้มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดภายในประเทศและมีการประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน รวมทั้งทยอยปิดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศเพื่อหยุดการแพร่ระบาดของเชื้อโรค สำหรับประเทศไทยนั้นได้มีการประกาศใช้สถานการณ์ฉุกเฉินเช่นกัน ทำให้ธุรกิจส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบรุนแรงและเป็นวงกว้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจท่องเที่ยวซึ่งเป็นหนึ่งในรายได้หลักของประเทศไทยราวร้อยละ 17 ของ GDP ของประเทศ ทั้งนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ได้รับความนิยมจากลูกค้าต่างชาติที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้รับผลกระทบเช่นกัน ซึ่งจากการที่บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและบริการในระดับสากล ทำให้โดยเฉลี่ยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาบริษัทมีลูกค้าชาวต่างชาติเป็นสัดส่วนราวร้อยละ 40 - 45 ของทั้งโครงการ โดยเป็นลูกค้ากลุ่มประเทศในแถบเอเชีย และจีนรวมราว 13% และ สหรัฐอเมริกาและยุโรปรวมราว 16% อย่างไรก็ตาม มาตรการ คอแควร์ ล็อกดาวน์ สี่ลม ที่พร้อมรับมือรับรู้อย่างดีในปีนี้มีลูกค้าชาวจีนเป็นสัดส่วนถึง 37%

จากสถานการณ์โควิด-19 ที่เริ่มระบาดในประเทศจีนตั้งแต่ปลายเดือนธันวาคม 2562 ทำให้ลูกค้าต่างชาติ โดยเฉพาะลูกค้าจากประเทศจีน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มลูกค้าหลักของโครงการ คอแควร์ ล็อกดาวน์ สี่ลม ไม่สามารถเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพื่อทำการรับโอนโครงการได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการสื่อสารกับลูกค้ากลุ่มดังกล่าวอย่างต่อเนื่องซึ่งลูกค้ามีการตอบรับที่ดีและพร้อมรับโอนห้องชุดเมื่อสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง

สำหรับธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทยังดำเนินการก่อสร้าง ไฮเทล คิทช์ (Hotel Kitch) ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 72 ห้องตามแผนเดิม โดยเลื่อนการเปิดตัวโรงแรมไปเป็นช่วงไตรมาส 4 ของปีนี้ ส่วนธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในต่างประเทศ เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้ รัฐบาลในประเทศที่บริษัทดำเนินงานอยู่มีการจำกัดการดำเนินธุรกิจร้านอาหารเช่นเดียวกับในประเทศไทย ทำให้ฝ่ายบริหารได้ตัดสินใจปิดร้านอาหารทุกสาขาในต่างประเทศและรอดูสถานการณ์ในอนาคตต่อไป

สำหรับตราสารหนี้ของบริษัทที่จะครบกำหนดชำระในเดือนมิถุนายน และ กรกฎาคม นั้นมีมูลค่ารวม 1,211.7 ล้านบาท โดยในวันที่ 20 มิถุนายน 2563 จะมีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 711.7 ล้านบาท และในเดือนกรกฎาคม 2563 จะมีตั๋วเงินระยะสั้นครบกำหนดจำนวน 500.0 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้เตรียมแผนการชำระเงินสำหรับตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว

(* ที่มา: บทความ “การท่องเที่ยวกับบทบาทขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย”, ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 1 ปี 2563

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 7,881.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
- ยอดพีเชลล์ไตรมาส 1 เท่ากับ 558.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 59.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน
- รายได้รวมไตรมาส 1 เท่ากับ 423.6 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ 366.4 ล้านบาท
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 43.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 11.7
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 12,301.3 ล้านบาท หนี้สินรวม 6,714.9 ล้านบาท
- อัตราส່วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 1.00 เท่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ลดลงจาก 1.04 เท่า ณ สิ้นปี 2562

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2563

รายได้

ที่มาของรายได้	ไตรมาส 1 ปี 2563		ไตรมาส 1 ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะ ริเวอร์	-	-	42.8	2.9	(42.8)	(100.0)
ยูนิคซ์ เซาท์พัทยา	1.6	0.4	7.1	0.5	(5.5)	(77.5)
มิวส์ เอ็นอากาศ	41.0	9.7	53.8	3.7	(12.8)	(23.8)
เดอะ ลอฟท์ อโคก	185.3	43.7	1,011.3	69.1	(826.0)	(81.7)
เดอะ ดิโพลแมท 39	23.0	5.4	271.3	18.5	(248.3)	(91.5)
เดอะ ลอฟท์ สีลม	115.5	27.3	-	-	115.5	100.0
รวมรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	366.4	86.5	1,386.3	94.8	(1,019.9)	(73.6)
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	8.1	1.9	10.3	0.7	(2.2)	(21.4)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.4	2.2	15.9	1.1	(6.5)	(40.9)
รายได้ค่าบริการโครงการ	9.0	2.1	2.7	0.2	6.3	233.3
อื่นๆ	30.7	7.3	47.4	3.2	(16.7)	(35.2)
รายได้รวม	423.6	100.0	1,462.6	100.0	(1,039.0)	(71.0)

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีรายได้รวม 423.6 ล้านบาท ลดลง 1,039.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 366.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.5 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการตามรายละเอียดตารางข้างต้น โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากโครงการเดอะลอฟท์ สีลม ที่คาดว่าจะมีการโอนรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปีนี้มีลูกค้าต่างชาติเป็นสัดส่วนราว 37% ของมูลค่าโครงการ ทำให้มีการชะลอการรับโอนห้องชุดจากผลกระทบของ

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

² คำนวณจาก หนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

สถานการณ์โควิด-19 เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถเดินทางเข้ามาทำธุรกรรมในประเทศไทยได้ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 8.1 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 9.4 ล้านบาท รายได้ค่าบริการโครงการ 9.0 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ¹ 30.7 ล้านบาท

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรายได้ (Backlog)²

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทมียอด Presales รวม 558.6 ล้านบาท ลดลงจาก Presales 1,361.6 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ประกอบกับบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ คือ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี เพียงแห่งเดียวในปีที่ผ่านมา โดย Presales ในไตรมาสนี้มาจากโครงการมิวส์ เย็นอากาศ โครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม โครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี โครงการ ดี เอส เทลล์ พรีเมียมพงษ์ และโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ยอด Backlog ของบริษัทมีมูลค่ารวม 7,881.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 จาก 8,010.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดย ร้อยละ 33.0 มาจากโครงการ เทตต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 29.5 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 26.3 จากโครงการ ดี เอส เทลล์ พรีเมียมพงษ์ ร้อยละ 7.4 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ร้อยละ 1.6 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 1.1 จากโครงการเดอะ ริเวอร์ ร้อยละ 1.0 จากโครงการ มิวส์ เย็นอากาศ และร้อยละ 0.1 จากโครงการ ยูนิทซ์ เซาท์พาร์ค รวมทั้งหมด 8 โครงการ

ต้นทุนขาย

ในไตรมาส 1 ปี 2563 ต้นทุนขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลงเป็น 323.4 ล้านบาท จาก 989.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเป็น 2.5 ล้านบาท จาก 3.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามยอดขายที่ลดลง

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 43.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 11.7 ลดลงจาก 397.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.6 ในงวดเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่ถูกดัดในไตรมาสนี้ เนื่องจากตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 เป็นต้นมาภาวะเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวทำให้บริษัทมีการให้โปรโมชั่นส่งเสริมการขายมากกว่าสภาพปกติสำหรับโครงการเก่าที่ต้องการปิดการขายโดยเร็ว โดยหากไม่รวมโปรโมชั่นส่งเสริมการขายพิเศษดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสนี้จะอยู่ที่ร้อยละ 24.1 สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทมีกำไรขั้นต้น 5.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 69.3 ลดลงจาก 7.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 70.5 ในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามยอดขายที่ลดลง

ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 181.7 ล้านบาท ลดลง 74.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.0 จาก 256.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงตามยอดขายในไตรมาสนี้

¹ รวมถึงรายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน ดอกเบี้ย และอื่นๆ

² Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

ประกอบกับในปีก่อน บริษัทอยู่ในระหว่างการขยายธุรกิจ จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและการสำรวจโครงการใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในไตรมาสนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 60.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.2 จาก 51.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2562 นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้เฉลี่ยในไตรมาส 1 ปี 2563 ยังสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้เฉลี่ยในงวดเดียวกันของปีก่อนอีกด้วย

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 139.5 ล้านบาท ลดลง 235.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 245.2 จากกำไรสุทธิ 96.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,301.3 ล้านบาท ลดลง 599.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.6 จากสินทรัพย์รวม 12,900.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักจากสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงรวม 753.5 ล้านบาท สุทธิกับ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น 154.2 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 529.6 ล้านบาท จากการคืนเงินกู้ยืมสุทธิทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว 2) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย) และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงรวม 183.5 ล้านบาทจากการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว และ 3) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นรายการใหม่ที่เพิ่มขึ้น 67.9 ล้านบาท จากการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ("IFRS 16")

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 6,714.9 ล้านบาท ลดลง 455.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 7,170.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ หุ้นกู้ของบริษัท สุทธิลดลงรวม 342.8 ล้านบาท จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ประกอบกับเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ทยอยตัดลดลงเมื่อโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมี ส่วนของผู้ถือหุ้น 5,586.4 ล้านบาท ลดลง 143.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.5 จาก 5,729.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง จากการผลประกอบการที่ขาดทุนในไตรมาสนี้

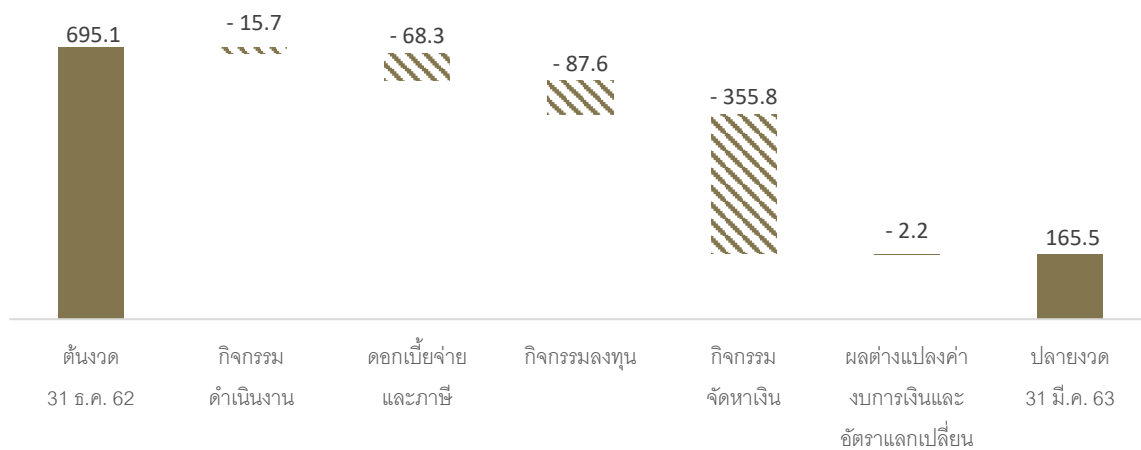
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,604.9 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.00 เท่า ลดลงจาก 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้จากเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าอัตราส่วนนี้อาจจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัท มีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 84.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ เงินสดรับจากการโอนโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม โครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และโครงการมิวส์ เย็นอากาศ และมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษีรวม 68.3 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 87.6 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายเพื่อ 1) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 41.8 ล้านบาท และ 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า 44.4 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 355.8 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 31.9 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 321.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 165.5 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดไตรมาส 1 ปี 2563



สถาพร อมรรวพัตร์
กรรมการ และเลขานุการบริษัท