

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 และเดือนกรกฎาคมปี 2563

- พฤษภาคม จัดแคมเปญ “เดอะบิกเซลส์” (“The Big Sale”) เพื่อเปิดการขายโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอน โดยได้รับกระแสตอบรับเป็นอย่างดี
- กรกฎาคม จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ในวันพุธ ที่ 29 กรกฎาคม 2563 (ซึ่งเลื่อนมาจากเดิมที่กำหนดไว้เป็นวันที่ 30 เมษายน 2563) โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติวาระสำคัญคือ งดการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากบริษัทฯ ควบต้องรักษากระแสเงินสดไว้เพื่อรองรับการดำเนินงาน การลงทุน และสถานการณ์ ต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

จากการประชุมล่าสุดของคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย* มีการประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดของ COVID-19 ในไทย และการทยอยฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลก โดยคาดว่าจะใช้เวลาไม่ต่ำกว่าสองปีที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมจะกลับสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาด นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่ประเมินไว้ ขณะที่นักท่องเที่ยวในประเทศฟื้นตัวดีขึ้น ส่วนหนึ่งจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศ ด้านอุปสงค์ในประเทศหดตัวทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ด้านภาวะการเงิน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทรงตัวในระดับต่ำ ขณะที่ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชนและพันธบัตรรัฐบาลยังคงอยู่ในระดับสูง ด้านสินเชื่อระบบธนาคารพาณิชย์ขยายตัวจากสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่เพื่อทดแทนการออกตราสารหนี้

การประเมินสรุปของธนาคารแห่งประเทศไทยดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับการคาดการณ์ของบริษัทเมื่อต้นไตรมาส 2 โดยบริษัทเล็งเห็นว่าสถานการณ์โควิด-19 ทั่วโลกยังไม่มีแนวโน้มคลี่คลายทำให้เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวถึงระดับที่บริษัทจะสามารถสร้างยอดขายได้ตามเป้าหมายในปีนี้ ประกอบกับบริษัทต้องการรักษากระแสเงินสดให้อยู่ในระดับที่ปลอดภัย ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา บริษัทจึงปรับกลยุทธ์โดยเปิดแคมเปญ “เดอะบิกเซลส์” (“The Big Sale”) นำยูนิตรอขายในโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมเข้าอยู่ อาทิ โครงการเดอะ ริเวอร์ โครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และสาทร โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก เป็นต้น ออกขายในราคาพิเศษให้กับกลุ่มลูกค้าประจำที่ทำนอกรอยู่ในประเทศไทย โดยได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีและขายหมดภายใน 1 สัปดาห์ ซึ่งยอดขายและยอดโอนดังกล่าวจะเข้ามาสนับสนุนด้านกระแสเงินสดของบริษัทได้เป็นอย่างดี สำหรับลูกค้าต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม ที่ติดปัญหาในการรับโอนโครงการ บริษัทได้หาวิธีช่วยเหลือลูกค้ากลุ่มดังกล่าวแล้วซึ่งทำให้มีการโอนได้บางส่วน สำหรับกลุ่มที่ยังไม่ได้รับโอน บริษัทมีการติดต่อลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งลูกค้าแจ้งว่าพร้อมดำเนินการรับโอนห้องชุดเมื่อสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง สำหรับการสนับสนุนด้านการเงินในภาวะที่การออกหุ้นกู้ไม่มีกระแสตอบรับที่ดี บริษัทยังคงได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีด้านสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เพื่อการก่อสร้างโครงการที่ได้เริ่มดำเนินการไปแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ต่างๆ บริษัทกำลังรอดูสถานการณ์และจะแจ้งให้ทราบต่อไป

สำหรับตราสารหนี้ของบริษัทที่ครบกำหนดชำระในไตรมาส 2 นั้น ในเดือนมิถุนายนบริษัทได้ชำระหุ้นกู้มูลค่า 711.7 ล้านบาท และในเดือนกรกฎาคม ได้ชำระตัวเงินระยะสั้นรวมจำนวน 500.0 ล้านบาท ครบทั้งหมดแล้ว

(* ที่มา: ข่าว ธปท. ฉบับที่ 47/2563 เรื่อง ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2563 วันที่ 5 สิงหาคม 2563)

ผลประกอบการที่สำคัญไตรมาส 2 ปี 2563 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

- ยอด Backlog¹ ของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่ารวม 8,379.1 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563
- ยอดพีเชลล์งวด 3 เดือน เท่ากับ 1,322.6 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 1,881.2 ล้านบาท
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 625.8 ล้านบาท และงวด 6 เดือนเท่ากับ 1,049.4 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 588.9 ล้านบาท และ 955.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นงวด 3 เดือน 45.7 ล้านบาทและงวด 6 เดือน 88.7 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 7.8 และร้อยละ 9.3 ตามลำดับ
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 12,339.1 ล้านบาท หนี้สินรวม 6,879.6 ล้านบาท
- อัตราส່วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น² เท่ากับ 1.03 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ลดลงเล็กน้อยจาก 1.04 เท่า ณ สิ้นปี 2562

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2563 งวด 3 เดือน และ 6 เดือน

รายได้

ที่มาของรายได้	3 เดือน ปี 2563		3 เดือน ปี 2562		เปลี่ยนแปลง		6 เดือน ปี 2563		6 เดือน ปี 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะ ริเวอร์	19.7	3.1	-	-	+ 19.70	+ 100.0	19.7	1.9	42.8	1.8	- 23.1	- 54.0
185 ราชดำริ	-	-	58.6	6.6	- 58.6	- 100.0	-	-	58.6	2.5	- 58.6	- 100.0
ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา	-	-	6.9	0.8	- 6.9	- 100.0	1.6	0.2	14.0	0.6	- 12.4	- 88.6
มิวส์ เอ็นอากาศ	86.0	13.7	-	-	+ 86.00	+ 100.0	127.0	12.1	53.8	2.3	+ 73.2	+ 136.1
เดอะ ลอฟท์ อโศก	6.8	1.1	421.9	47.5	- 415.1	- 98.4	192.1	18.3	1,433.3	60.9	- 1,241.2	- 86.6
เดอะ ดีโพลแมท 39	-	-	198.1	22.3	- 198.1	- 100.0	23.0	2.2	469.5	20.0	- 446.5	- 95.1
เดอะ ลอฟท์ สีลม	476.4	76.1	-	-	+ 476.4	+ 100.0	591.9	56.4	-	-	+ 591.9	+ 100.0
รวมรายได้โครงการ	588.9	94.1	685.5	77.3	- 96.6	- 14.1	955.3	91.0	2,072.0	88.2	- 1,116.7	- 53.9
ธุรกิจอาหารและ เครื่องดื่ม	0.5	0.1	11.3	1.3	- 10.8	- 95.9	8.5	0.8	21.6	0.9	- 13.1	- 60.6
ค่าเช่าและค่าบริการ	6.6	1.1	10.2	1.2	- 3.6	- 35.2	16.0	1.5	26.1	1.1	- 10.1	- 38.6
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 ³	29.8	4.8	88.0	9.9	- 58.2	- 66.1	69.6	6.6	137.9	5.9	- 68.3	- 49.5
รายได้รวม	625.8	100.0	887.0	100.0	- 261.2	- 29.4	1,049.4	100.0	2,349.6	100.0	- 1,300.2	- 55.3

¹ Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

³ รวมถึงรายได้ค่าบริการโครงการ ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน ดอกเบี้ย และอื่นๆ

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทและบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีรายได้รวม 625.8 ล้านบาท ลดลง 261.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.4 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมที่ลดลงในไตรมาสนี้มาจากฐานรายได้พิเศษที่สูงในงวดเดียวกันของปีก่อนที่บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยรวม 92.0 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ¹ อีก 88.0 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่ารายได้อื่นๆ ในไตรมาสนี้ สำหรับการเปรียบเทียบรายได้หลักในไตรมาสนี้ มาจากการรับรู้รายได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 โครงการ (ตามรายละเอียดดังตารางข้างต้น) รวม 588.9 ล้านบาท ลดลงจาก 685.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.1 เนื่องจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ที่คาดว่าจะมีการโอนรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปีนี้มีลูกค้าต่างชาติเป็นสัดส่วนราว 49% ของมูลค่าโครงการ ทำให้มีการชะลอการรับโอนห้องชุดจากผลกระทบของสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในแง่ของความพร้อมด้านการเงินของลูกค้าบางรายที่ถูกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจ และความไม่สะดวกในการทำธุรกรรมจากต่างประเทศ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2563 บริษัทมีรายได้รวม 1,049.4 ล้านบาท ลดลง 1,300.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.3 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดย 955.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 91.0 ของรายได้รวม มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 โครงการตามรายละเอียดดังตาราง นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่นๆ¹ รวม 69.6 ล้านบาท

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)²

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือนบริษัทมียอด Presales รวม 1,322.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก Presales 241.8 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการจัดแคมเปญ The Big Sale ดังที่กล่าวข้างต้น โดยโครงการหลักที่ผลักดันยอด Presales ในไตรมาสนี้คือโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการเดอะ ริเวอร์ และโครงการดิ เอส เทลล์ พร้อมพงษ์ นอกจากนี้ยังมีโครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนอื่นที่บริษัทสามารถปิดการขายได้ทั้งหมดแล้วในไตรมาสนี้ เช่น โครงการเดอะ ดิโพลเมท สาทร โครงการมิวส์ เย็นอากาศ และโครงการยูนิกซ์เซ้าท์ พัทยา เป็นต้น อีกทั้งยังมียอดขายจากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม โครงการเทตต์ ทเวลฟ์ และโครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี เข้ามาในไตรมาสนี้

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2563 บริษัทมียอด Presales รวม 1,881.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก Presales 1,603.4 ล้านบาท ในช่วง 6 เดือนแรกปี 2562 เนื่องจากแคมเปญ The Big Sale ดังที่กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ยอด Backlog² ของบริษัทมีมูลค่ารวม 8,379.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จาก 8,010.5 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดย ร้อยละ 30.8 มาจากโครงการ เทตต์ ทเวลฟ์ ร้อยละ 26.6 จากโครงการดิ เอส เทลล์ พร้อมพงษ์ ร้อยละ 21.7 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ร้อยละ 8.0 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี ร้อยละ 7.1 จากโครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก ร้อยละ 3.7 จากโครงการเดอะ ริเวอร์ และร้อยละ 2.2 จากโครงการอื่นๆ รวมทั้งหมด 11 โครงการ

¹ รวมถึงรายได้ค่าบริการโครงการ ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน ดอกเบี้ย และอื่นๆ

² Backlog นับเฉพาะยอดขายที่มีสัญญาซื้อขายแล้ว

ต้นทุนขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน ต้นทุนขายเท่ากับ 543.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.3 จาก 506.5 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากตามมาตรฐานการบัญชีปกติบริษัทต้องบันทึกผลกระทบจากการให้ส่วนลดที่ให้กับลูกค้าในช่วง The Big Sale เป็นต้นทุนขายทันทีแม้ว่าการโอนเพื่อรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นในไตรมาส 3 ที่จะถึงนี้

สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2563 ต้นทุนขายเท่ากับ 866.6 ล้านบาท ลดลง 629.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.1 จาก 1,495.8 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากการขายที่ลดลง

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้น 45.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 7.8 ลดลงจาก 179.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.1 ในงวดเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่ถูกดัดกันในไตรมาสนี้เนื่องจากบริษัทจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย “The Big Sale” สำหรับโครงการที่ต้องการปิดการขายโดยเร็ว โดยต้องบันทึกผลกระทบจากการให้ส่วนลดเป็นต้นทุนทันทีตามที่อธิบายในหัวข้อต้นทุนขายข้างต้น หากไม่รวมโปรโมชั่นดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสนี้จะอยู่ที่ร้อยละ 26.7

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้น 88.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 9.3 ลดลงจาก 576.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.8 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงเป็นไปตามยอดขายที่ลดลงประกอบกับการบันทึกผลกระทบจากการให้ส่วนลดเป็นต้นทุนตามที่อธิบายข้างต้น หากไม่รวมโปรโมชั่นดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นในงวด 6 เดือนจะอยู่ที่ร้อยละ 25.4

ต้นทุนการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 155.0 ล้านบาท ลดลง 83.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.9 จาก 238.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงตามยอดขายในไตรมาสนี้ ประกอบกับความร่วมมือของผู้บริหารและพนักงานในการปรับลดอัตราเงินเดือนในช่วงที่สภาวะการณ์เศรษฐกิจไม่ปกติ

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 336.7 ล้านบาท ลดลง 157.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.9 จาก 494.2 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ด้วยเหตุผลเดียวกับที่อธิบายข้างต้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะถูบบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน และเงินกู้จะทยอยคืนเมื่อมีการโอนห้องชุด

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 45.5 ล้านบาท ลดลง 1.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.9 จาก 47.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจาก อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยในไตรมาสนี้ลดลง

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 105.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.6 จาก 98.4 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ตั้งแต่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2562

กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 งวด 3 เดือน บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 130.4 ล้านบาท ลดลง 185.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 338.3 จากกำไรสุทธิ 54.7 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.03 บาทต่อหุ้น

สำหรับไตรมาส 2 งวด 6 เดือน บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม 269.9 ล้านบาท ลดลง 420.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 279.0 จากกำไรสุทธิ 150.8 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยคิดเป็นขาดทุนสุทธิต่อหุ้น เท่ากับ 0.06 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563)

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 12,339.1 ล้านบาท ลดลง 561.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.4 จากสินทรัพย์รวม 12,900.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย) และห้องชุดที่มีไว้เพื่อขายลดลงรวม 664.7 ล้านบาท จากการโอนและทยอยรับรู้เป็นรายได้แล้ว สุทธิกับมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นรวม 92.5 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 6,879.6 ล้านบาท ลดลง 291.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 7,170.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหุ้นกู้ของบริษัท สุทธิลดลงรวม 333.2 ล้านบาท จากการทยอยคืนเงินกู้โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก และโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม เมื่อโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนเพื่อรับรู้รายได้แล้ว ทั้งนี้ บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมดเป็นหนี้สินระยะสั้น 66.5% และหนี้สินระยะยาว 33.5%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,459.5 ล้านบาท ลดลง 270.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.7 จาก 5,729.8 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง จากการผลประกอบการในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 ที่ขาดทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน¹

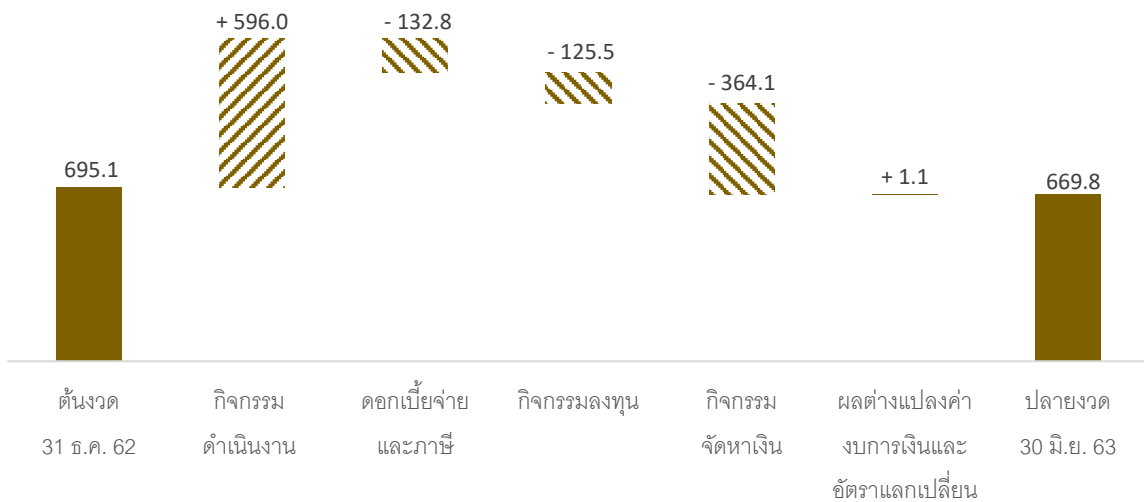
บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 5,614.5 ล้านบาท จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 1.03 เท่า ลดลงจาก 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้จากเป้าหมายในการสร้างรายได้ 10,000 – 12,000 ล้านบาทต่อปีจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้า บริษัทคาดว่าอัตราส่วนนี้อาจจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

¹ คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น

กระแสเงินสด

ในช่วง 6 เดือนแรก ปี 2563 บริษัท มีกระแสเงินสดรับสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 596.0 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ เงินสดรับจากการโอนโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) เช่น โครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการ มิวส์ เย็นอากาศ และโครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 และมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิสำหรับดอกเบี้ยและภาษีรวม 132.8 ล้านบาท กิจกรรมลงทุน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 125.5 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดจ่ายเพื่อ 1) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 72.2 ล้านบาท 2) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า 44.4 ล้านบาท และ 3) เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา 10.4 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 364.1 ล้านบาท โดยรายการหลักคือ 1) เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 687.4 ล้านบาท 2) จ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิ 696.7 ล้านบาท และ 3) จ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินสุทธิ 321.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดคงเหลือ 669.8 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดไตรมาส 2 ปี 2563 งวด 6 เดือน



.....
 สถาพร อมรรพพิภตร
 กรรมการ และเลขานุการบริษัท