



UNIVENTURES

ที่ ยว. 001/2563  
ทะเบียนเลขที่ 0107537001030

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงบการเงินรวมไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำเนาเรียน เลขาธิการ  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ตามที่ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดส่งงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ไม่รวมผลประกอบการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD)) เปรียบเทียบกับงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ซึ่งเป็นงบการเงินที่ยังรวมผลประกอบการของ GOLD อยู่) จะเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทที่ใหญ่ตามงบการเงินรวมในไตรมาสนี้จำนวน 35.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อันเนื่องมาจากบริษัทฯ ได้จำหน่ายหลักทรัพย์ของ GOLD ในไตรมาส 4 ปี 2562 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 ทำให้ไม่ได้รับรู้ผลประกอบการจาก GOLD ใดๆก็ตาม บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายหลักทรัพย์ของ GOLD ดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 7,700 ล้านบาท ซึ่งสามารถจะนำมาใช้ลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มผลประกอบการให้แก่บริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และฐานะการเงินรวม ณ วันที่เดียวกัน ดังนี้

## 1. งบกำไรขาดทุนรวม

งบกำไรขาดทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

|   | 1Q/2563<br>(ต.ค.2562 -<br>ธ.ค.2562) | สัดส่วนต่อ<br>รายได้ | 1Q/2562 *<br>(ต.ค.2561 -<br>ธ.ค.2561) | สัดส่วนต่อ<br>รายได้ | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | เปลี่ยนแปลง<br>ร้อยละ |
|---|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
| รายได้รวม                                   | 1,133.4                             | 100.0%               | 5,216.3                               | 100.0%               | (4,082.8)       | (78)                  |
| รายได้ขาย บริการและให้เช่า                  | 1,104.3                             | 97.4%                | 5,156.4                               | 98.9%                | (4,052.2)       | (79)                  |
| ต้นทุนขาย บริการและให้เช่า                  | 857.9                               | 75.7%                | 3,725.2                               | 71.4%                | (2,867.3)       | (77)                  |
| กำไรขั้นต้น                                 | 246.3                               | 22.3%                | 1,431.2                               | 27.8%                | (1,184.9)       | (83)                  |
| รายได้อื่นๆ                                 | 29.2                                | 2.6%                 | 59.8                                  | 1.1%                 | (30.6)          | (51)                  |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                 | 214.8                               | 19.0%                | 918.4                                 | 17.8%                | (703.6)         | (77)                  |
| ส่วนแบ่งกำไรในตราสารทุน-เงินลงทุนบริษัทร่วม | 4.2                                 | 0.4%                 | 28.5                                  | 0.6%                 | (24.4)          | (85)                  |
| กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้       | 64.8                                | 5.7%                 | 601.2                                 | 11.5%                | (536.3)         | (89)                  |
| ต้นทุนทางการเงิน                            | 22.5                                | 2.0%                 | 42.2                                  | 0.8%                 | (19.7)          | (47)                  |
| กำไรก่อนหักภาษีเงินได้                      | 42.3                                | 3.7%                 | 559.0                                 | 10.7%                | (516.7)         | (92)                  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                       | 12.2                                | 1.0%                 | 128.2                                 | 2.5%                 | (116.0)         | (90)                  |
| กำไรสำหรับปี                                | 30.1                                | 2.7%                 | 430.8                                 | 8.3%                 | (400.7)         | (93)                  |
| การแบ่งปันกำไร                              |                                     |                      |                                       |                      |                 |                       |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                    | 35.4                                | 3.1%                 | 159.8                                 | 3.1%                 | (124.5)         | (78)                  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -5.3                                | -0.5%                | 271.0                                 | 5.2%                 | (276.3)         | (102)                 |

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนรวม (หน่วย : ล้านบาท)

หมายเหตุ: \* รวมผลการดำเนินงานของ GOLD ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561

## 1.1 รายได้จากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย บริการและให้เช่า (“รายได้หลัก”) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) จำนวน 1,104.3 ล้านบาท โดยมาจากธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 669.9 ล้านบาท จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและธุรกิจโรงแรม 57.0 ล้านบาท จากการขายและการให้บริการ 372.6 ล้านบาท และรายได้ค่าการจัดการ 4.7 ล้านบาท โดยรายได้หลักในไตรมาส 1 ปี 2563 ลดลงร้อยละ 79 เมื่อเปรียบเทียบกับงบการเงินในไตรมาส 1 ปี 2562 ซึ่งยังรวมผลการดำเนินงานของ GOLD อยู่ อย่างไรก็ตาม หากเปรียบเทียบกับงบการเงินในไตรมาส 1 ปี 2562 ที่ไม่ได้รวมผลการดำเนินงานของ GOLD จะพบว่ารายได้หลักของบริษัทฯ ในไตรมาส 1 ปี 2563 เพิ่มขึ้น 148.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดที่มากขึ้น

## 1.2 ต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่า

จากตารางที่ 1 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าใน ไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) จำนวน 857.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 77 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสัดส่วนของต้นทุนจากการขาย บริการและให้เช่าต่อรายได้หลักอยู่ที่ร้อยละ 78 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 72

## 1.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

จากตารางที่ 1 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) จำนวน 214.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 77 โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 19 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 18 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) รวม 78.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 80 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม อยู่ที่ร้อยละ 7 เท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) รวม 136.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74 โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่ร้อยละ 12 สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 10

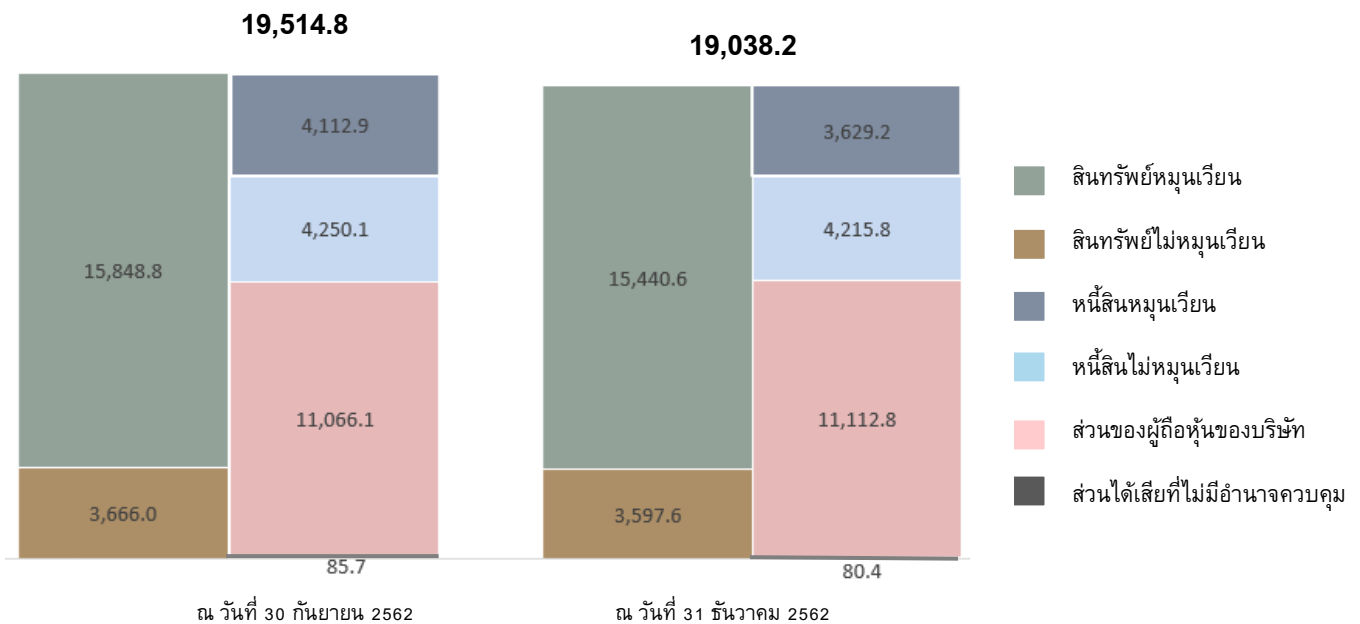
#### 1.4 ต้นทุนทางการเงิน

จากตารางที่ 1 บริษัท มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2563 (ต.ค.-ธ.ค. 2562) จำนวน 22.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทใช้กระแสเงินสดที่ได้รับจากจำหน่ายหลักทรัพย์ของ GOLD ในไตรมาส 4 ปี 2562 ไปชำระหนี้สถาบันทางการเงิน สำหรับการดำเนินงานไตรมาสนี้ บริษัทยังคงมีภาระต้นทุนทางการเงินจากหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระอยู่

#### 1.5 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท

บริษัท มีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท ตามงบการเงินรวมในไตรมาส 1 ปี 2563(ต.ค.-ธ.ค. 2562) จำนวน 35.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อันเนื่องมาจากบริษัท ได้จำหน่ายหลักทรัพย์ของ GOLD ในไตรมาส 4 ปี 2562 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562.

### 2. งบแสดงฐานะการเงินรวม



รูปที่ 1 : กราฟแสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)

## สินทรัพย์

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายหลักทรัพย์ของ GOLD เป็นจำนวนเงินประมาณ 7,700 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำมาเป็นเงินทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 2,400 ล้านบาท และสำรองสำหรับการจ่ายเงินปันผล 1,914 ล้านบาท ดังนั้น ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 (31 ธันวาคม 2562) บริษัทฯ มีเงินลงทุนชั่วคราว อยู่ที่ 3,386.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่บริษัทพร้อมนำมาใช้ลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่มผลประกอบการให้แก่บริษัทฯ ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,038.2 ล้านบาท ลดลง 476.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2562 (30 กันยายน 2562) ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินสดที่นำไปเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 450 ล้านบาท

## หนี้สิน

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 (31 ธันวาคม 2562) บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 7,844.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 518.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 จากสิ้นปี 2562 (30 กันยายน 2562) ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 450 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น 149.2 ล้านบาท

## สภาพคล่องและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 (31 ธันวาคม 2562) อยู่ที่ 4.25 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2562 (30 กันยายน 2562) ที่ 3.85 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 0.7 เท่า ลดลงเมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2562 (30 กันยายน 2562) ที่ระดับ 0.75 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนอยู่ที่ 0.3 เท่า ลดลงจาก สิ้นปี 2562 (30 กันยายน 2562) ที่ระดับ 0.35 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวรวรรต ศรีสีอาน)

กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)