

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

1) สรุปความเห็นในรายงานของผู้สอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัท ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับปี 2559-2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี : ชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียนที่ 3760

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอสเอ จำกัด

สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี : แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

ผู้สอบบัญชีมีความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทแสดงโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2) ตารางสรุปงบการเงินย้อนหลัง 3 ปี

2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย: บาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	พ.ศ. 2561	%	พ.ศ. 2560	%	พ.ศ. 2559	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12,559,224	5.9%	13,167,119	1.3%	14,952,953	1.3%
เงินลงทุนระยะสั้น	111,257,506	52.2%	-	0.0%	107,586,778	9.6%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,106,490	3.8%	72,407,121	7.3%	8,966,013	0.8%
สินค้าคงเหลือ	250,058	0.1%	776,281,032	78.2%	825,207,167	73.5%
เงินทดรองจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกิจการทั้งหมด	30,155,900	14.2%	30,155,900	3.0%	30,155,900	2.7%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10,221,299	4.8%	10,643,362	1.1%	12,571,225	1.1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	172,550,477	81.0%	902,654,534	90.9%	999,440,036	89.0%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	31,002,684	14.6%	5,950,000	0.6%	14,940,000	1.3%
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	0.0%	-	0.0%	19,191,485	1.7%
ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	4,988,719	2.3%	28,886,764	2.9%	31,103,789	2.8%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	1,953,644	0.9%	16,611,420	1.7%	22,261,352	2.0%
สิทธิการเช่าอย่างถาวร	-	0.0%	38,480,093	3.9%	35,046,157	3.1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,502,511	1.2%	42,800	0.0%	452,906	0.0%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	40,447,558	19.0%	89,971,077	9.1%	122,995,689	11.0%
รวมสินทรัพย์	212,998,035	100.0%	992,625,611	100.0%	1,122,435,725	100.0%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	0.0%	431,541,494	43.5%	235,327,701	21.0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19,996,736	9.4%	122,175,886	12.3%	33,036,480	2.9%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	732,252	0.3%	341,805	0.0%	321,148	0.0%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12,913,363	6.1%	-	0.0%	-	0.0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,575,954	3.6%	1,793,333	0.2%	524,859	0.0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	41,218,305	19.4%	555,852,518	56.0%	269,210,188	24.0%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	0.0%	-	0.0%	250,000,000	22.3%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	-	0.0%	732,252	0.1%	1,074,321	0.1%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	160,956	0.1%	1,866,756	0.2%	1,092,767	0.1%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,858,395	0.9%	3,592,363	0.4%	2,136,325	0.2%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.0%	4,698,124	0.5%	3,973,877	0.4%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,019,351	0.9%	10,889,495	1.1%	258,277,290	23.0%
รวมหนี้สิน	43,237,656	20.3%	566,742,013	57.1%	527,487,478	47.0%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	790,200,000	371.0%	790,200,000	79.6%	790,200,000	70.4%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	36,500,000	17.1%	36,500,000	3.7%	36,500,000	3.3%
ส่วนเกินทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	61,161,480	28.7%	-	0.0%	-	0.0%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.0%	-	0.0%	(54,176)	0.0%
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	8,297,905	3.9%	8,297,905	0.8%	8,297,905	0.7%
ขาดทุนสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(726,399,006)	-341.0%	(409,114,307)	-41.2%	(239,995,482)	-21.4%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	169,760,379	79.7%	425,883,598	42.9%	594,948,247	53.0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	212,998,035	100.0%	992,625,611	100.0%	1,122,435,725	100.0%

2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พ.ศ. 2561	%	พ.ศ. 2560	%	พ.ศ. 2559	%
รายได้จากการขายและให้บริการ	833,094,213	100.0%	84,897,843	100.0%	47,074,379	100.0%
ต้นทุนจากการขายและให้บริการ	(888,623,916)	-106.7%	(127,698,745)	-150.4%	(69,345,988)	-147.3%
ขาดทุนขั้นต้น	(55,529,703)	-6.7%	(42,800,902)	-50.4%	(22,271,609)	-47.3%
รายได้อื่น	11,752,554	1.4%	693,234	0.8%	9,133,321	19.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(83,042,340)	-10.0%	(23,232,790)	-27.4%	(28,820,874)	-61.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(127,853,273)	-15.3%	(59,363,470)	-69.9%	(52,373,445)	-111.3%
ต้นทุนทางการเงิน	(42,797,686)	-5.1%	(43,486,667)	-51.2%	(13,696,903)	-29.1%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(297,470,448)	-35.7%	(168,190,595)	-198.1%	(108,029,510)	-229.5%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(21,890,849)	-2.6%	(773,989)	-0.9%	(879,252)	-1.9%
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(319,361,297)	-38.3%	(168,964,584)	-199.0%	(108,908,762)	-231.4%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	2,076,598		(100,065)		(2,203,596)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(317,284,699)		(169,064,649)		(111,112,358)	

ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.202)	(0.107)	(0.069)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	1,580,400,000	1,580,400,000	1,580,400,000

2.3 งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(297,470,448)	(168,190,595)	(108,029,510)
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	268,830	-	-
ค่าเสื่อมราคา	3,235,854	3,548,524	1,791,643
ค่าตัดจำหน่าย	5,783,364	5,649,932	5,596,148
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้า	1,936,067	2,581,423	1,251,990
ขาดทุนจากการซื้อขาย	96,361,978	9,884,641	-
กลับรายการค่าเช่าค้างจ่าย	(54,092,274)	-	-
ขาดทุนจากสัญญาที่สร้างภาระ	1,738,995	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	342,630	1,301,797	1,112,116
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(3,270)	17,470	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	(224,035)	(252,077)	(3,601,879)
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	507,327	(5,102,195)
ขาดทุนจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	261,353
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	61,161,480	-	-
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ	(722,471)	722,471	-
รายได้ดอกเบี้ย	(333,674)	(229,514)	(264,132)
ต้นทุนทางการเงิน	42,797,686	43,486,667	13,696,903
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	61,647,407	(63,441,108)	(5,327,185)
- สินค้าคงเหลือ	776,753,445	48,203,664	(740,881,421)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	422,063	839,810	(1,328,626)
- สิทธิการเช่าล่วงหน้า	(23,700,000)	(15,900,000)	(38,918,292)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,459,710)	410,106	23,559,588
การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(48,086,876)	89,442,094	5,779,651
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(820,359)	1,268,475	209,152
- เงินประกันรับ	165,861	724,247	3,973,877
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	624,702,543	(39,424,646)	(846,220,819)
ดอกเบี้ยรับ	136,645	229,514	179,603
(จ่าย)รับคืนภาษีเงินได้	(10,683,286)	1,142,229	(652,310)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	614,155,902	(38,052,903)	(846,693,526)

2.3 งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(51,033,472)	-	-
เงินทดรองจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกิจการทั้งหมด	-	-	(30,155,900)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(25,052,684)	8,990,000	37,026,481
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(3,148,383)	(1,581,487)	(27,029,592)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(851,544)	-	(1,519,161)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(105,000,000)	(20,000,000)	(287,033,845)
เงินสดรับจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	-	248,647
เงินสดรับจากการขายเครื่องใช้สำนักงาน	3,271	6,542	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	45,000,000	127,838,855	458,730,621
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	-	18,684,158	222,413,462
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้จากกิจกรรมลงทุน	(140,082,812)	133,938,068	372,680,713
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนในการจัดทำรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,156,800)	(13,782,120)	-
เงินสดรับ (จ่าย) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(440,000,000)	(290,000,000)	229,804,681
เงินสดรับ (จ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	240,000,000	250,000,000
เงินสดจ่ายภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(399,252)	(321,412)	(301,476)
จ่ายดอกเบี้ย	(30,124,933)	(33,567,467)	(8,097,171)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(474,680,985)	(97,670,999)	471,406,034
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(607,895)	(1,785,834)	(2,606,779)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	13,167,119	14,952,953	17,559,732
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	12,559,224	13,167,119	14,952,953

3) สรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559

คำอธิบายรายการ		ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.19	1.62	3.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	3.20	0.15	0.56
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	2.06	(0.09)	(6.19)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	20.63	25.28	24.76
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	18	14	15
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขาย	เท่า	0.52	0.58	0.50
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ - สินค้าพาณิชยอิเล็กทรอนิกส์	เท่า	15.96	2.12	0.72
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย - อสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขาย	วัน	708	624	733
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย - สินค้าพาณิชยอิเล็กทรอนิกส์	วัน	23	172	510
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.10	1.65	3.78
ระยะเวลาระหนี้	วัน	118	222	97
Cash Cycle	วัน	608	417	651
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</u>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	-6.7%	-50.4%	-47.3%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	-30.6%	-146.9%	-200.4%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	เท่า	(2.41)	0.31	8.98
อัตรากำไรสุทธิ	%	-38.1%	-199.1%	-236.0%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	-107.2%	-33.1%	-16.7%
<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	-53.0%	-16.0%	-11.9%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	-1088.8%	-551.8%	-595.0%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.40	0.08	0.06
<u>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายการเงิน</u>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.25	1.33	0.89
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	15.86	0.14	(60.75)
อัตราส่วนจ่ายเงินปันผล	%	N/A	N/A	N/A

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

14.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานธุรกิจ

ณ สิ้นปี 2561 ธุรกิจหลักของบริษัทคือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้รับรู้รายได้จากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม ABOVE 39 ในมูลค่าขาย 800 ล้านบาท โดยจำหน่ายโครงการดังกล่าวให้แก่บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ซึ่งไม่ได้เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ มติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าโครงการ ABC World ซึ่งบริษัทเคยมีสัญญาเช่าระยะยาวที่ดินและอาคารโครงการดังกล่าวเป็นเวลา 30 ปี เริ่มต้นสัญญาในช่วงกลางปี 2559 เพื่อระงับผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าและให้บริการเกี่ยวเนื่อง

ธุรกิจด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บริษัทดำเนินธุรกิจจัดจำหน่าย การขายสินค้าออนไลน์บนเว็บไซต์บริษัท www.abcpoint.com และบริการ ABC Payment ให้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคด้วยพ้อยท์ โดยปัจจุบันลูกค้าสามารถชำระค่าบริการได้ด้วยสมาร์ทโฟนผ่าน Application ของ abc Payment โดยสแกนบาร์โค้ด หรือคิวอาร์โค้ด บนใบแจ้งค่าบริการ หรือชำระค่าบริการผ่านทางเว็บไซต์ และเพื่อความปลอดภัยของข้อมูลบริษัทจะใช้ระบบ OTP (One Time Password) เพื่อยืนยันตัวตนของลูกค้า ในปี 2560 บริษัทได้เริ่มธุรกิจตัวแทนในการรับชำระเงินผ่าน e-Wallet ของ WeChat Pay ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าเงินเป็นผู้ใช้งานหลัก และมีร้านค้าในประเทศที่สนใจเป็นคู่ค้ากับบริษัทเพื่อเพิ่มช่องทางการชำระเงินด้วยระบบ WeChat Pay มากขึ้น นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2561 บริษัทยังได้ร่วมมือกับ Alipay ทำให้ขยายฐานลูกค้าในส่วนการให้บริการชำระเงิน

ธุรกิจให้เช่า และให้บริการอาคาร ในเดือนมิถุนายน 2559 บริษัทลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารระยะเวลา 30 ปี ของอาคาร ABC World บนถนนรามคำแหง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารที่มีพื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่ เนื่องจากย่านรามคำแหงมีปัญหาด้านการจราจรหนาแน่น แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่านบนถนนเส้นนี้ บริษัทจึงคาดว่าจะเป็นที่ทำเลที่มีศักยภาพในอนาคต ซึ่งเหมาะกับสำนักงาน และร้านค้า ที่ต้องการพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ และต้องการที่จอดรถจำนวนมากในย่านรามคำแหง โดยมีความตั้งใจพัฒนาปรับปรุงโครงการเพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการพื้นที่เช่าร้านค้าเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง และศูนย์สัตว์เลี้ยงครบวงจร โดยต่อมาได้ปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจใหม่เป็นการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ทางการตลาดซึ่งวิเคราะห์จากสภาพอาคารเช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ปรากฏข้อเท็จจริงในปัจจุบันว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร ABC World นั้น ส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของบริษัทเป็นอย่างมากเนื่องจากจำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่เกิดขึ้นจริงต่ำไปจากจุดคุ้มทุนจากการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ฝ่ายบริหารได้พิจารณาใหม่อย่างรอบคอบจึงมีมติผ่านคณะกรรมการบริษัทในเดือนพฤศจิกายน 2561 ในการยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World เพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่เป็นนัยสำคัญได้ โดยมีผลของการยกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มเติมจากการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว

ภายหลังจากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above 39 และการยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World ซึ่งเกิดรายการในระหว่างปี 2561 นั้น บริษัทยังคงมีนโยบายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ

เพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นลงทุนในโครงการที่มีพื้นฐานรายได้ และมีประวัติการดำเนินงานที่ดีในอดีต เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคง และกำไรให้แก่บริษัทได้ในระยะยาว

ในปี 2561 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 319.4 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนเพิ่มขึ้น 150.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above จำนวน 56.3 ล้านบาท (ขาดทุนสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการขายแล้ว) ผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ABC World ซึ่งตลอดปี 2561 มีขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจในส่วนนี้สูงถึง 52 ล้านบาท และการบันทึกรายการขาดทุนที่ไม่เป็นตัวแทน และไม่เกิดขึ้นประจำในงบการเงินสำหรับปี 2561 อันประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 61.6 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินอันสืบเนื่องจากการพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าโครงการ ABC World จำนวน 42.3 ล้านบาท

2) ภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ในปี 2561 ภาวะเศรษฐกิจที่มีต่อตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้า สายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูงภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าปัจจัยดังกล่าวทำให้ส่งผลกระทบในเชิงบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาพการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อาคาร ABC World ของบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มซึ่งเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2561 ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการเข้าถึงโครงการ ประกอบกับปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งจากการปิดช่องทางจราจรหลายช่องทางในบริเวณโดยรอบโครงการ แม้ว่าบริษัทจะพยายามกระตุ้นด้านการตลาดโดยการร่วมมือกับนายหน้าอิสระเพื่อเพิ่มช่องทางการขายพื้นที่เช่าให้มากขึ้น แต่ก็ไม่สามารถบริหารด้านพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าให้เพียงพอต่อต้นทุนในการดำเนินโครงการได้

สำหรับภาคธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ แนวโน้มตลาดในปี 2561 มีการเติบโตต่อเนื่องจากปี 2560 โดยเฉพาะการชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ซึ่งภาครัฐให้การส่งเสริมโครงการ Cashless Society ซึ่งจะมุ่งเน้นให้ประชาชนมีการชำระเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น ส่งผลให้ตลาดด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ได้รับการส่งเสริมด้านบวก นอกจากนี้ในปี 2561 ภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยเติบโตมากขึ้นจากปี 2560 จำนวนนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักผู้ใช้บริการชำระเงิน e-Payment มีอัตราขยายตัวของการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้ช่วยส่งเสริมให้ธุรกรรมการให้บริการการชำระเงินผ่านระบบ WeChat Pay ที่บริษัทร่วมมือกับ Tencent Group ของประเทศจีน และในช่วงต้นปี 2561 บริษัทก็ได้ขยายความร่วมมือกับ Alipay ส่งผลให้มีการขยายฐานลูกค้าผู้ใช้บริการ e-Payment ให้มีอัตราการเติบโตสูงขึ้น บริษัทยังคงสร้าง ABC Point ซึ่งเป็นนวัตกรรมทางการเงินในการรวมคะแนนจากบัตรเครดิตต่างๆ เพื่อนำไปใช้ซื้อสินค้า บริการ และ/หรือชำระค่าบริการสาธารณูปโภคได้ โดยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ได้ร่วมมือกับที่ปรึกษาซอฟต์แวร์ ในการพัฒนาและยกระดับความสามารถของการให้บริการแลกพอยท์ธนาคารผ่าน ABC Point ให้สามารถรองรับความต้องการตามไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการที่ปรับเปลี่ยนตามสภาพสังคมในปัจจุบัน

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

1) รายได้รวม

รายการ	ปี 2561 พันบาท	ปี 2560 พันบาท	เพิ่มขึ้น(ลดลง) พันบาท
รายได้จากการขายสินค้า – อสังหาริมทรัพย์	800,000	54,000	746,000
รายได้จากการขายสินค้าและการบริการ-พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	9,213	4,692	4,521
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	23,881	26,205	(2,324)
รายได้อื่น	11,752	693	11,059
รวมรายได้	844,846	85,590	759,256

รายได้รวมสำหรับปี 2561 มีจำนวน 844.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 759.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 886 ซึ่งมีสาเหตุดังนี้

รายได้จากการขายสินค้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ 800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 746 ล้านบาท จากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม Above 39 ซึ่งรับรู้รายได้ในเดือนสิงหาคม 2561

รายได้จากการขายสินค้าจากธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์จำนวน 9.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96 เนื่องจากบริษัทการขายความร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยเริ่มให้บริการเป็นตัวแทนรับชำระเงินกับ Alipay ทำให้ขยายฐานลูกค้าในส่วนการให้บริการชำระเงิน (e-Payment) ทำให้รายได้ในส่วนงานธุรกิจนี้เติบโตสูงขึ้นจากปีก่อน

รายได้จากการให้เช่า และการให้บริการอาคาร ABC World จำนวน 23.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 เนื่องจากผลกระทบจากการปิดช่องทางจราจรหลายช่องทางบริเวณด้านหน้าโครงการ จากการดำเนินการรถไฟฟ้าสายสีส้มซึ่งเริ่มก่อสร้างในช่วงกลางปี 2561 จึงมีลูกค้าผู้ใช้บริการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ABC World บางส่วนจึงออกจากพื้นที่เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในระหว่างปี 2561

2) ต้นทุนขายและบริการ

รายการ	ปี 2561 พันบาท	ปี 2560 พันบาท	เพิ่มขึ้น(ลดลง) พันบาท
ต้นทุนขายสินค้า – อสังหาริมทรัพย์	780,951	46,886	734,065
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ – พาณิชนยอิเล็กทรอนิกส์	4,765	3,311	1,454
ต้นทุนการจากการให้เช่าและการให้บริการ	102,908	77,501	25,407
รวมต้นทุนขายและบริการ	888,624	127,698	760,926

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนขาย และบริการเพิ่มขึ้น 760.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 596 ซึ่งเกิดจากสาเหตุหลักดังนี้

การรับรู้ต้นทุนขายคอนโดมิเนียมโครงการ The Above 39 ซึ่งเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์ทั้งหมดของโครงการดังกล่าวให้แก่บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด ซึ่งไม่ได้เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ต้นทุนขายโครงการดังกล่าวมีจำนวน 780.9 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและต้นทุนบริการสำหรับปี 2561

ต้นทุนการให้เช่า และการให้บริการ เพิ่มขึ้นจำนวน 25.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33 มีสาเหตุสำคัญจากต้นทุนคงที่ที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ จากการดำเนินการธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้บริษัทบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าโครงการ ABC World ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการตัดสินใจยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World ซึ่งมีผลการยกเลิกสัญญาในเดือนมกราคม 2562

3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

▪ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 127.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 59.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 257 มีสาเหตุสำคัญจากการบันทึกค่าใช้จ่ายในการขายคอนโดมิเนียมโครงการ The Above 39 ประกอบด้วยค่าโฆษณา และค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 72.8 ล้านบาท ซึ่งบริษัทในฐานะผู้ขาย เป็นฝ่ายรับผิดชอบ

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 127.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 68.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 115 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญจากการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าอาคาร ABC World ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 13.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 61.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นต้นทุน และไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ

4) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2561 จำนวน 21.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 21.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการจำหน่ายโครงการ The Above 39 ซึ่งบริษัทมีรายได้ที่ต้องเสียภาษี จำนวนจากส่วนต่างของราคาขาย กับต้นทุนโครงการทางภาษีที่บริษัทลงทุนซื้อ ผ่านการรับโอนด้วยวิธีโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ในปี 2559

14.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

1) ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 213 ล้านบาท (2560: 992.6 ล้านบาท) ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 172.6 ล้านบาท (2560: 902.6 ล้านบาท) และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 40.4 ล้านบาท (2560: 90 ล้านบาท) สินทรัพย์รวมลดลงจากปีก่อนจำนวน 779.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

▪ สินทรัพย์หมุนเวียน

ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 8.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 64 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของลูกหนี้การค้าจากการให้บริการรับชำระหนี้ ซึ่งมียอดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวน 61.8 ล้านบาท

สินค้าคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 0.2 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 776 ล้านบาท เป็นผลจากการขายสินค้า – อสังหาริมทรัพย์ โครงการ The Above Condominium ในเดือนสิงหาคม 2561 ซึ่งมีต้นทุนขายโครงการที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายและต้นทุนบริการสำหรับปี 2561 จำนวน 781 ล้านบาท

เงินทดรองจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกิจการทั้งหมดจำนวน 30.2 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้ชำระเงินค่าภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะให้กับผู้โอน - บริษัท ออคิด วิลล์ จำกัด ซึ่งมีข้อตกลงให้ชำระคืนเมื่อผู้โอนได้รับเงินคืนภาษีจากรายการ เนื่องจากได้รับยกเว้นภาษีจากการทำรายการการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการขอคืนจากกรมสรรพากร

▪ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 23.9 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารเช่า ABC World

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ลดลงจากปีก่อนจำนวน 14.6 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของซอฟต์แวร์ที่ล้าสมัย เนื่องจากปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุง ABC Point ใหม่ ให้มีระบบการใช้งานรองรับและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการมากขึ้น

สิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้า ลดลงทั้งจำนวน 38.5 ล้านบาท จากสิ้นปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการ ABC World ซึ่งมีผลการยกเลิกสัญญาในเดือนมกราคม 2562 ทำให้บริษัทบันทึกค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าสิทธิการเช่าทั้งจำนวน ขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวแสดงเป็นส่วนหนึ่งในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561

▪ หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 43.2 ล้านบาท (2560: 566.7 ล้านบาท) ซึ่งประกอบไปด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 41.2 ล้านบาท (2560: 555.9 ล้านบาท) และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2 ล้านบาท (2560: 10.9 ล้านบาท) หนี้สินรวมลดลงจากปีก่อน 523 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92 มีสาเหตุหลักจากรายการดังต่อไปนี้

หนี้สินหมุนเวียนลดลง 779.6 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของรายการต่อไปนี้

เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 431.5 ล้านบาท ผลจากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนในเดือนสิงหาคม 2561

การบันทึกค่าเช่าค้างจ่ายที่บริษัทบันทึกตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี ผลจากการพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าที่เหลือของโครงการ ABC World ทำให้ค่าเช่าค้างจ่ายจากกรณีดังกล่าวลดลงจำนวน 41.1 ล้านบาท

เจ้าหนี้การค้าจากการชำระเงิน e-Payment มียอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดลดลงจำนวน 60.5 ล้านบาทจากสิ้นปีก่อน

หนี้สินไม่หมุนเวียนลดลง 8.9 ล้านบาทจากปีก่อน การจัดประเภทของเงินประกันรับจากผู้เช่าอาคาร ABC World จำนวน 4.6 ล้านบาท เป็นรายการหนี้สินหมุนเวียน ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากมีกำหนดจ่ายชำระให้แก่ผู้ให้เช่าอาคาร ABC World ในเดือนมกราคม 2562

■ ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 169.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 256.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 319.3 ล้านบาท และการรับรู้ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ซึ่งรับรู้ผ่านส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 61.1 ล้านบาท

2) การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และอัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์หมุนเวียนคิดเป็นร้อยละ 81 ของสินทรัพย์รวม (2560: ร้อยละ 91) ซึ่งส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์หมุนเวียนที่สำคัญได้แก่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนระยะสั้น คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 58.1 ของสินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2561 (2560: รายการหมุนเวียนที่สำคัญได้แก่ สินค้าคงเหลือ คิดเป็นร้อยละ 78.2 ของสินทรัพย์หมุนเวียน)

อัตราส่วนสภาพคล่อง เพิ่มขึ้นจากเดิม 1.62 เท่า ณ สิ้นปี 2560 เป็น 4.19 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เกิดจากการจำหน่ายสินค้า – อสังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียมโครงการ The Above ในเดือนสิงหาคม 2561 และได้นำเงินจากการจำหน่ายโครงการดังกล่าวเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 430 ล้านบาท

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าลดลงเป็น 4.65 เท่า ซึ่งเป็นผลมาอัตราหมุนเวียนของลูกหนี้การค้าจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ABC World ซึ่งมีการชำระเงินช้าลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ – อสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขายลดลง 0.06 เท่า เนื่องจากสินค้าคงเหลือคอนโดมิเนียม ABOVE 39 ซึ่งได้จำหน่ายโครงการในเดือนสิงหาคม 2561 เมื่อนับรวมระยะเวลาตั้งแต่เริ่มลงทุนโครงการในเดือนมิถุนายน 2559 จึงทำให้อัตราหมุนเวียนดังกล่าวลดลง

อัตราหมุนเวียนของสินค้าพาณิชยอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มขึ้น 13.84 เท่า เนื่องจากบริษัทมีนโยบายยกเลิกจำหน่ายสินค้าแบรนด์เนมที่จำหน่ายได้ช้า ซึ่งมีอัตราการหมุนเวียนต่ำ ทำให้สินค้า e-commerce ที่ยังคงจำหน่ายในปัจจุบันมีอัตราการหมุนเวียนสูงขึ้นเป็นอย่างมาก

อัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 มีอัตราดีคลบ 6.7% (2560: -50.4%) และ อัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2561 ซึ่งมีอัตราดีคลบ 30.6% (2560: -146.9%) พบว่าอัตรากำไรจากการดำเนินงานสำหรับปีปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้น สืบเนื่องจากการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายสินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2561 ซึ่งมีมูลค่าขาย 800 ล้านบาท

14.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างทุน

1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ในปี 2561 โครงสร้างเงินทุนของบริษัท ได้มาจากการรับเงินจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินเพิ่มทุนที่เหลือจากปี 2559 ซึ่งมีรายละเอียดของแหล่งที่มา และใช้ไปของเงินทุนในปี 2561 ดังนี้

รายการ	ปี 2561 พันบาท	ปี 2560 พันบาท	เพิ่มขึ้น (ลดลง) พันบาท
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	614,156	(38,053)	652,209
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(140,083)	133,938	(274,021)
กระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(474,681)	(97,671)	(377,010)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(607)	(1,786)	1,178

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2561 จำนวน 614.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 652.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 727.2 ล้านบาท
- เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2561 จำนวน -140 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 274 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้นำกระแสเงินสดที่เหลือจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นและเงินฝากประจำที่ครบกำหนดไถ่ถอนใน 6 เดือน รวมทั้งสิ้นจำนวน 111 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีเงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 108 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและชำระต้นทุนทางการเงิน
- เงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2561 มีจำนวน -474.7 ล้านบาท มีสาเหตุสำคัญจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน 431.5 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2561 เท่ากับ 0.25 เท่า (2560: 1.33 เท่า) ลดลงจากปีก่อน เหลืออัตราส่วนต่ำกว่า 1 เท่า เกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน 431.5 ล้านบาท

2) ความเพียงพอของสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องคือ 4.19 เท่า (2560: 1.62 เท่า) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน การคงเงินสดส่วนที่เหลือจากการจำหน่ายโครงการ The Above ภายหลังจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทำให้ ณ สิ้นปีปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องสูงขึ้น

3) ความสามารถในการชำระหนี้

จากการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จ่ายชำระคืนและปิดบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ณ สิ้นปี 2561 บริษัทไม่มียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงไม่มีวงเงินกู้ยืมคงเหลือที่ไม่ได้เบิกใช้

14.5 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจุบันธุรกิจหลักของบริษัทแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (e-Business) ภาวะเศรษฐกิจที่มีต่อตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้า สายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูงภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าปัจจัยดังกล่าวทำให้ส่งผลกระทบในเชิงบวกต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แต่หากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังมีอัตราเติบโตไม่สูงขึ้นมากในปี 2562 บริษัทก็อาจได้รับกระทบโดยตรงต่อการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ตัดสินใจที่สำคัญทางธุรกิจที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ใน 2 เรื่อง ได้แก่ การจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above 39 เพื่อดำรงสภาพคล่องและลดภาระต้นทุนทางการเงิน และการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการ ABC World ซึ่งได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มซึ่งเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2561 ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการเข้าถึงโครงการ ประกอบกับปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งจากการปิดช่องทางจราจรหลายช่องทางในบริเวณโดยรอบโครงการ ภายหลังจากการตัดสินใจยกเลิกการดำเนินการในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ส่วนดังกล่าว บริษัทยังคงมีนโยบายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นลงทุนในโครงการที่มีพื้นฐานรายได้ และมีประวัติการดำเนินงานที่ดีในอดีต เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคง และกำไรให้แก่บริษัทได้ในระยะยาว

ในส่วนของธุรกิจ e-Business ที่บริษัทเน้นการขายสินค้าออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ (e-Commerce) ผลกระทบนอกจากสถานะทางเศรษฐกิจแล้ว ยังมีปัจจัยของการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง บริษัทจึงเน้นการใช้คะแนนจากบัตรเครดิตทั้งจากสถาบันการเงิน และองค์กรอื่นๆ ที่ใช้คะแนนเพื่อทำการตลาดให้สามารถนำมาแลกคะแนน ABC Point บริษัทได้ทั้งผ่านช่องทางเว็บไซต์และ mobile application เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า เพื่อสร้างมูลค่าของคะแนนทุกประเภทให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งทั่วไป บริษัทยังคงมีแผนพัฒนา ABC Point โดยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ได้ร่วมมือกับที่ปรึกษาซอฟต์แวร์ ในการพัฒนาและยกระดับความสามารถของการให้บริการแลกพอยท์ธนาคารผ่าน ABC Point ให้สามารถรองรับความต้องการตามไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการที่ปรับเปลี่ยนตามสภาพสังคมในปัจจุบัน ในส่วนงานธุรกิจให้บริการรับชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ซึ่งภาครัฐให้การส่งเสริมโครงการ Cashless Society ซึ่งจะมุ่งเน้นให้ประชาชนมีการชำระเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์มากขึ้น ส่งผลให้ตลาดด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ได้รับการส่งเสริมด้านบวก นอกจากนี้ในปี 2561 ภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยเติบโตมากขึ้นจากปี 2560 จำนวนนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักผู้ให้บริการชำระเงิน e-Payment มีอัตราขยายตัวของการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น ทำให้ช่วยส่งเสริมให้ธุรกรรมการให้บริการชำระเงินผ่านระบบ WeChat Pay ที่บริษัทร่วมมือกับ Tencent Group ของประเทศจีน นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2561 บริษัทการได้ขยายความร่วมมือกับ Alipay ส่งผลให้มีการขยายฐานลูกค้าผู้ให้บริการ e-Payment ให้มีอัตราการเติบโตสูงขึ้น