

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. งบการเงิน

ก. สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมา

งบการเงินปี 2560-2562 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ผู้สอบบัญชี นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก เลขทะเบียน 4795

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2560 - 2562

สำหรับงบการเงินปี 2560 - 2562 สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีเป็นประเภทรายงานการตรวจสอบ

แบบไม่มีเงื่อนไข

ข. ตารางสรุปงบการเงินและงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินประจำปี เปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (ด้านสินทรัพย์)

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2560	%	2561	%	2562	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	103,567	0.73	88,017	0.56	107,418	0.64
เงินลงทุนชั่วคราว	345,568	2.44	-	-	934,768	5.60
ลูกหนี้การค้า	15,258	0.11	12,358	0.08	20,641	0.12
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	95,000	0.67	111,267	0.71	100,000	0.60
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	8,799,819	62.06	6,607,910	42.02	5,638,900	33.75
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	81,500	0.57	76,300	0.49	33,561	0.20
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	73,787	0.52	41,592	0.26	71,772	0.43
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,514,500	67.10	6,937,445	44.11	6,907,059	41.34
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	4,880	0.03	4,921	0.03	4,650	0.03
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	64,762	0.46	38,785	0.25	12,998	0.08
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	140,029	0.99	142,102	0.90	256,246	1.53
เงินลงทุนระยะยาวในบริษัทอื่น	10,126	0.07	10,126	0.06	42,143	0.25
ที่ดินรอการพัฒนา	1,141,411	8.05	541,411	3.44	525,416	3.14
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	408,131	2.88	2,134,635	13.57	2,119,111	12.68
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	925,640	6.53	3,660,054	23.27	4,291,729	25.69
สิทธิการเช่า	1,883,979	13.29	2,084,440	13.25	2,368,871	14.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,468	0.04	12,859	0.08	14,364	0.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35,181	0.25	34,801	0.22	30,933	0.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	45,729	0.32	125,188	0.80	133,331	0.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,665,335	32.90	8,789,321	55.89	9,799,792	58.66
รวมสินทรัพย์	14,179,835	100.00	15,726,766	100.00	16,706,852	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน ประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา (ด้านหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น)

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2560	%	2561	%	2562	%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	630,000	4.44	630,000	4.01	736,163	4.41
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	98,393	0.69	228,373	1.45	322,007	1.93
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	88,010	0.62	275,119	1.75	146,351	0.88
หุ้นกู้ระยะสั้น	129,806	0.92	658,268	4.19	249,814	1.50
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	1,325,000	9.34	686,164	4.36	1,153,528	6.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	293,149	2.07	352,425	2.24	638,715	3.82
หนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,115	0.01	1,454	0.01	1,511	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	47,008	0.33	8,115	0.05	1,627	0.01
เงินมัดจำจากลูกค้า	21,574	0.15	421,987	2.68	9,092	0.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	283,581	2.00	250,060	1.59	294,781	1.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,917,635	20.58	3,511,964	22.33	3,553,588	21.27
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,550,532	10.93	2,332,076	14.83	1,887,500	11.30
หุ้นกู้ระยะยาว	2,831,583	19.97	2,868,086	18.24	4,150,958	24.85
หนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	4,355	0.03	3,964	0.03	5,239	0.03
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16,500	0.12	17,285	0.11	10,116	0.06
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	56,891	0.40	52,099	0.33	78,532	0.47
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	6,767	0.05	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	127,684	0.90	295,272	1.88	225,994	1.35
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,594,313	32.40	5,568,781	35.41	6,358,339	38.06
รวมหนี้สิน	7,511,948	52.98	9,080,745	57.74	9,911,927	59.33
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	992,010		992,010		1,117,211	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	992,010	7.00	992,010	6.31	1,091,205	6.53
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,484,160	10.47	1,484,160	9.44	1,484,160	8.88
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	1,375	0.01
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	99,201	0.70	99,201	0.63	111,721	0.67
ยังไม่ได้จัดสรร	3,984,714	28.10	4,070,650	25.88	4,106,463	24.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6,560,084	46.26	6,646,021	42.26	6,794,925	40.67
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	107,802	0.76	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,667,887	47.02	6,646,021	42.26	6,794,925	40.67
	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,179,835	100.00	15,726,766	100.00	16,706,852	100.00

งบกำไรขาดทุนประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม					
	2560	%	2561	%	2562	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,765,321	84.71	4,152,925	88.11	3,936,766	85.53
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	195,894	6.00	252,137	5.35	341,188	7.41
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	81,268	2.49	109,249	2.32	119,769	2.60
รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์	22,013	0.67	32,496	0.69	40,388	0.88
กำไรจากการขายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน	8,583	0.26	72,308	1.53	11,174	0.24
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00	-	0.00	79,610	1.73
รายได้อื่น	191,287	5.86	94,023	1.99	73,791	1.60
รวมรายได้	3,264,365	100.00	4,713,138	100.00	4,602,686	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,860,791	57.00	2,865,122	60.79	2,754,087	59.84
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	88,755	2.72	115,817	2.46	154,837	3.36
ต้นทุนกิจการสนามกอล์ฟ	46,417	1.42	64,768	1.37	71,252	1.55
ต้นทุนการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,525	0.32	15,847	0.34	24,353	0.53
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	277,404	8.50	372,965	7.91	332,217	7.22
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	424,832	13.01	574,256	12.18	678,549	14.74
ต้นทุนทางการเงิน	222,087	6.80	296,498	6.29	328,307	7.13
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2,930,813	89.78	4,305,272	91.35	4,343,601	94.37
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(18,914)	(0.58)	(23,903)	(0.51)	(24,064)	(0.52)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	314,639	9.64	383,963	8.15	235,021	5.11
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(81,912)	(2.51)	(80,490)	(1.71)	(57,574)	(1.25)
กำไรสำหรับปี	232,726	7.13	303,473	6.44	177,447	3.86
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์						
พนักงานที่กำหนดไว้	-	0.00	-	0.00	(18,895)	(0.41)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	-	0.00	-	0.00	(18,895)	(0.41)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	232,726	7.13	303,473	6.44	158,551	3.44
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	233,251	7.15	305,925	6.49	177,447	3.86
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(524)	(0.02)	(2,452)	(0.05)	0	0.00
กำไรสำหรับปี	232,726	7.13	303,473	6.44	177,447	3.86
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	233,251	7.15	305,925	6.49	158,551	3.44
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(524)	(0.02)	(2,452)	(0.05)	0	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	232,726	7.13	303,473	6.44	158,551	3.44
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.21		0.28		0.16	

งบการเงินประจำปีเปรียบเทียบ 3 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	9,514,499,585	6,937,445,330	6,907,059,456
สินทรัพย์รวม	14,179,834,997	15,726,766,030	16,706,851,840
หนี้สินหมุนเวียน	2,917,634,944	3,511,964,247	3,553,588,347
หนี้สินรวม	7,511,948,099	9,080,745,444	9,911,927,308
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,560,084,447	6,646,020,586	6,794,924,532
มูลค่าตามบัญชี	6.61	6.70	6.23
รายได้รวม	3,264,365,451	4,713,137,940	4,602,685,630
ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย	3,012,724,808	4,385,761,987	4,401,175,271
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	233,250,816	305,924,724	177,446,766
กำไร(ขาดทุน) ต่อหุ้น	0.21	0.28	0.16
จำนวนหุ้น	992,010,177	992,010,177	1,117,211,195

ค. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
อัตราส่วนทางการเงินเปรียบเทียบ 3 ปี
(หน่วย : พันบาท)

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง
ผลการดำเนินงาน				
รายได้จากการขายและบริการ	3,064,495	4,546,807	4,438,111	(2.39%)
รายได้รวม	3,264,365	4,713,138	4,602,686	(2.34%)
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,012,725	4,385,762	4,401,175	0.35%
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,058,006	1,485,253	1,433,583	(3.48%)
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	233,251	305,925	177,447	(42.00%)
ฐานะการเงิน				
สินทรัพย์รวม	14,179,835	15,726,766	16,706,852	6.23%
หนี้สินรวม	7,511,948	9,080,745	9,911,927	9.15%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,560,084	6,646,021	6,794,925	2.24%
สินค้างเหลือ	9,941,230	7,149,322	6,164,316	(13.78%)
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	0.21	0.28	0.16	
เงินปันผลต่อหุ้น	0.25	0.22	0.11	(49.49%)
มูลค่าตามบัญชี	6.61	6.70	6.23	(7.01%)
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)				
อัตรากำไรขั้นต้น	34.52	32.67	32.30	(0.36)
อัตรากำไรสุทธิ	7.15	6.49	3.86	(2.64)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.55	4.63	2.64	(1.99)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	1.68	2.05	1.09	(0.95)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น(เท่า)	1.15	1.37	1.46	0.09

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง	3.26	1.98	1.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.16	0.03	0.30
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.02	0.25	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	22.59	329.28	268.98
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	16	1	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	1.94	2.36	0.10
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	186	152	3607.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	16.72	18.74	10.92
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	22	19	33
Cash Cycle	180	134	3575.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.15	1.37	1.46
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุน(เท่า)	1.04	1.17	1.32
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.06	2.90	2.37
อัตราการจ่ายเงินปันผล	69.23%	93.56%	69.52%

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2562 บริษัทได้รับรู้รายได้จากการขายและบริการรวม 4,438.11 ล้านบาท ลดลง 108.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.39 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทมีกำไรขั้นต้น 1,433.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) ร้อยละ 32.30 ลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา โดยปีที่ผ่านมามีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.67 โดยธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,936.77 ล้านบาท ลดลง 216.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยการนำเสนอรายงานในปีนี้มีผลกระทบจากการนำมาตราฐานรายงานทางการเงินที่ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ("TFRS15") ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารบางรายการต้องปรับหมวดเป็นต้นทุนขาย และมีบางรายการต้องนำมาหักจากรายได้ โดยมาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญสำหรับรายได้ประเภทอื่น ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบโดยใช้มาตรฐานเดียวกับปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะมีจำนวนลดลงเพียง 162.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.92 ผลกระทบสำคัญของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ คือความเข้มงวดของการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value : LTV) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่ไม่ติดภาระสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเดิม ทำให้ได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวไม่มากนัก นอกจากนี้บริษัทยังได้มีมาตรการช่วยเหลือลูกค้าเพื่อผ่อนคลายผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว เช่น ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินอย่างรัดกุม มีขั้นตอนการประเมินความสามารถในการกู้ยืมของลูกค้าล่วงหน้า การยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) และให้ลูกค้าเช็คเครดิตบูโรกับธนาคารพาณิชย์ก่อนทำการเปิดใบจอง และในช่วงปลายปีได้มีมาตรการกระตุ้นของภาครัฐเรื่องการลดค่าธรรมเนียม จดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีสินค้าที่อยู่ในระดับราคานี้ในหลายโครงการ ทำให้บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ใกล้เคียงกับปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในการปรับแผนการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและรสนิยมของผู้บริโภคสมัยใหม่มากยิ่งขึ้น โดยการออกแบบดีไซน์เน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงสุขภาวะที่ดี (Well-being) เพื่อเพิ่มคุณค่าของสินค้าและขยายฐานกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ หากคำนวณตามมาตรฐานเดิมจะเท่ากับร้อยละ 31.1 ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 34.7 ของปีก่อน มีผลจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีอัตราดอกเบี้ยโตชะลอตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการเปิดตัวโครงการและเร่งระบายสินค้าคงคลังเก่าให้หมด เป็นผลให้มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้จำนวน 341.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 252.14 ล้านบาท ในปีก่อนจำนวน 89.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.32 โดยมีสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้าโรงงาน ในโครงการบางกอกฟรียูโรโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 291.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 78.53 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.81 และมีอัตรากำไรขั้นต้นถึงร้อยละ 58.6 ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกับรายได้จำนวน 113.01 ล้านบาท ในปี 2559 (บริษัทเข้าลงทุนปลายปี 2558) กลุ่มบริษัท

มีอัตราการเติบโตจากธุรกิจนี้สูงขึ้นถึงร้อยละ 158 โดย ณ สิ้นปี 2562 มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็น 193,872 ตารางเมตร มีการก่อสร้างขยายเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 68,105 ตารางเมตร นอกจากนี้ โครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ในส่วนโครงการเพื่อเช่า ก็มีสัดส่วนรายได้จากให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับกำไรขั้นต้น จากธุรกิจการให้เช่าและบริการในปีนี้มีจำนวนรวม 186.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.02 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.70

(3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

จากที่บริษัทได้เปิดให้บริการคลับเฮ้าส์ใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ทำให้ความสามารถในการแข่งขันทาง ธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งในส่วนของให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ทำให้รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟมี อัตราการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อน โดยในปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 119.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 9.63 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และบริษัทยังได้วางแผนการเพิ่มรายได้ จากการส่งเสริมการตลาดและการขาย การจัดโปรโมชั่นต่างๆ รวมถึงเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อให้พนักงานกอล์ฟมีทางเลือกใช้บริการ ทั้งในวันหยุดและวัน ธรรมดา นอกจากนี้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนการดำเนินการทำให้สามารถรักษาราคาไร้ง่ายขึ้นในระดับร้อยละ 40 เท่ากับปีที่ผ่านมาได้ รวมถึงได้เพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการที่เป็นระบบและมีมาตรฐานมากยิ่งขึ้น สำหรับธุรกิจ บริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และมีรายได้บางส่วนจาก บริษัท พรอสเพค ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้งรายได้และกำไรขั้นต้น ทำให้รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหาร อสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้น 18.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจของกลุ่มบริษัท ถึงแม้ว่ารายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะ ชะลอตัวลดลง เนื่องจากผลกระทบในหลายปัจจัยในปีที่ผ่านมา แต่กลุ่มบริษัทยังมีอัตราการเติบโตของรายได้ในธุรกิจ อื่น ช่วยให้รายได้จากการขายและบริการโดยรวมลดลงเพียง 108.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.39 และสามารถรักษาร ะดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยกำไรขั้นต้นรวมทุกธุรกิจของปีนี้ลดลง 51.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.48 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน โดยปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 4,401.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.35 อย่างไรก็ตามก็ดี กลุ่มบริษัทยังต้องรับรู้ผลขาดทุนในปี 2562 ของบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.64 คิดเป็นจำนวน 25.79 ล้านบาท ในส่วนของ ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 63.55 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.71 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวนลดลง 40.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง และมีผลจาก การปรับใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินตามที่กล่าวมาแล้วด้วย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 104.29 ล้านบาท เนื่องจากมีค่าธรรมเนียมขายลดต้นทุนจากการขายที่ดินส่วนรอการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 29.76 ล้านบาท และมีผลจากการปรับประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับที่ 7 ที่กำหนดให้เพิ่มอัตราค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ทำงานครบ 20 ปีขึ้นไป รวมถึงได้ปรับปรุงสมมติฐานอื่นๆ ที่เปลี่ยนแปลงด้วย ทำให้มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอีกส่วนหนึ่ง หากไม่นับรวมรายการพิเศษดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการบริหารจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น 68.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดย สัดส่วนการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพโครงการและสาธารณูปโภค เพื่อรักษาสภาพโครงการ ให้พร้อม

ส่งมอบในการจัดตั้งนิติบุคคล รวมทั้งบริษัทได้เพิ่มความสำคัญด้านการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการรักษาความปลอดภัยให้เหมาะสมมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มคุณภาพการให้บริการหลังการขาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของบริษัท และโครงการ รวมถึงจะช่วยสร้างยอดขายอย่างต่อเนื่องได้ในระยะยาว ทั้งนี้ หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับปีนี้มีสัดส่วนร้อยละ 22.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 20.8

2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.73 เนื่องจาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ใช้เงินทุนเพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงาน เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เป็นผลให้มีพื้นที่เพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 54.15 ของพื้นที่โดยรวม ในปีนี้กลุ่มบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 79.62 ล้านบาท และเป็นผลให้มีกระแสเงินสดรับเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจด้านการบริการเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามแผนธุรกิจที่ต้องการสร้างการเติบโต ทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและเพื่อให้เช่า รวมถึงการเพิ่มรายได้จากธุรกิจการให้บริการ รายการดังกล่าวช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest bearing debt ratio) ให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นปี มีสัดส่วนเท่ากับ 1.32

ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอ จากสัดส่วนร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558 เป็นร้อยละ 25.8 ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว ในช่วงระยะเวลาการปรับโครงสร้างรายได้ กลุ่มบริษัทต้องใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ และยังคงรักษาอัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในปี 2562 กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 177.45 ล้านบาท

ฐานะการเงิน

ในปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์เท่ากับ 16,706.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 980.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา จาก 15,726.76 ล้านบาท สำหรับหนี้สินเพิ่มขึ้น 831.18 ล้านบาท โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการออกหุ้นกู้ เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) เพิ่มขึ้น เป็น 1.46 เท่าเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 1.37 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนเท่ากับ 1.32 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 อยู่ที่ 1.17 เท่า

ภาระข้อผูกพัน	รวม (พันบาท)	ระยะเวลาการชำระ			หมายเหตุ
		น้อยกว่า 1 ปี	1-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
ภาระผูกพันด้านหนี้สินระยะยาว	7,338,337	1,299,879	6,038,458	-	อยู่ในงบดุล
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	481,851	12,145	51,744	417,962	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 30
ภาระผูกพันอื่นๆ	1,656,611	1,182,531	474,080	-	หมายเหตุประกอบงบฯ ข้อ 30
รวม	9,476,799	2,494,555	6,564,282	417,962	

รายจ่ายลงทุน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน จำนวน 966.83 ล้านบาท ใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 98.45 ล้านบาท กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,726.39 ล้านบาท กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 778.96 ล้านบาท ได้ใช้ไปในการจ่ายเงินปันผล 11.02 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินอื่น 338.78 ล้านบาท โดยมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 2,528.15 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 1,346.0 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้ 2,700.5 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นสุทธิเท่ากับ 19.40 ล้านบาท

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่าย ค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่

- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 4,070,000 บาท

2) ค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee)

- ไม่มี -