

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
<u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	82.55	4.03	13.63	0.47	35.56	0.94
เงินลงทุนระยะสั้น (สุทธิ)	0.22	0.01	0.20	0.01	10.19	0.27
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	21.02	1.03	38.54	1.33	38.87	1.03
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	6.08	0.30	-	-	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	259.53	12.69	156.75	5.43	119.44	3.17
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,280.53	62.59	2,239.94	77.56	3,013.32	80.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.76	1.70	37.98	1.32	50.73	1.35
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	352.79	9.37
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,684.69	82.34	2,487.04	86.12	3,620.89	96.20
<u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>						
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน	1.30	0.06	2.30	0.08	1.98	0.05
เงินลงทุนระยะสั้นที่คิดภาระค่าประกัน	79.04	3.86	79.40	2.75	-	-
เงินยืมล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	155.58	7.60	-	-	-	-
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยมีการรับประกันรายได้ในระยะยาว/เงื่อนไขการรับประกัน	58.66	2.87	58.66	2.03	58.66	1.56
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	41.29	2.02	40.79	1.41	43.92	1.17
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	4.11	0.20	13.71	0.47	27.22	0.72
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม (สุทธิ)	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	20.25	0.99	14.51	0.50	7.73	0.21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.00	0.05	191.51	6.63	3.56	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	361.24	17.66	400.88	13.88	143.10	3.80
รวมสินทรัพย์	2,045.93	100.00	2,887.92	100.00	3,763.96	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งวดบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	82.40	4.03	320.05	11.08	433.67	11.52
เงินกู้ยืมระยะสั้น	119.50	5.84	636.70	22.05	1,301.92	34.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	43.10	2.11	43.93	1.52	36.35	0.97
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.84	0.04	0.87	0.03	0.61	0.02
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	-	-	-	-	733.49	19.49
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	192.59	9.41	266.17	9.22	410.29	10.90
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	-	-	4.61	0.16	0.54	0.01
ประมาณหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	1.10	0.05	-	-	7.13	0.19
เงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	-	-	-	-	167.00	4.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.52	0.12	16.31	0.56	357.88	9.51
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	6.81	0.18
รวมหนี้สินหมุนเวียน	442.04	21.61	1,288.64	44.62	3,455.68	91.81
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15.16	0.74	98.27	3.40	16.08	0.43
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.68	0.08	0.81	0.03	0.43	0.01
รายได้รับล่วงหน้า	94.13	4.60	94.13	3.26	94.13	2.50
หุ้นกู้ (สุทธิ)	769.93	37.63	783.16	27.12	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	5.23	0.26	8.58	0.30	10.81	0.29
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12.64	0.62	13.62	0.47	7.65	0.20
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	898.77	43.93	998.56	34.58	129.10	3.43
รวมหนี้สิน	1,340.81	65.54	2,287.20	79.20	3,584.78	95.24
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,249.89	-	2,249.89	-	2,249.89	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,499.93	-	1,999.90	-	1,999.90	-
ส่วนค่ากว่ามูลค่าหุ้น	-	-	(300.39)	-	(300.39)	-
ขาดทุนสะสม	(794.82)	-	(1,098.80)	-	(1,520.34)	-
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	0.02	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	705.12	34.46	600.72	20.80	179.18	4.76
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,045.93	100.00	2,887.92	100.00	3,763.96	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	312.51	92.74	176.57	89.99	84.42	88.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	16.80	4.99	5.93	3.02	2.60	2.73
รายได้จากการให้เช่า	7.65	2.27	13.72	6.99	8.20	8.61
รวมรายได้	336.96	100.00	196.22	100.00	95.22	100.00
ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	(190.39)	(60.92)	(102.05)	(57.80)	(53.07)	(62.86)
ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง	(11.16)	(66.43)	(4.72)	(79.60)	(2.10)	(80.77)
ต้นทุนจากการให้เช่า	(22.86)	(298.82)	(33.22)	(242.13)	(12.68)	(154.63)
รวมต้นทุนขาย	(224.41)	(66.60)	(139.99)	(71.34)	(67.85)	(71.26)
กำไรขั้นต้น	112.55	33.40	56.23	28.66	27.37	28.74
รายได้ดอกเบี้ย	1.50	0.45	3.17	1.62	2.81	2.95
รายได้อื่น	3.20	0.95	2.21	1.13	0.82	0.86
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.00	0.00	0.27	0.14	(0.18)	(0.19)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	117.25	34.80	61.88	31.54	30.82	32.37
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(80.69)	(23.95)	(93.93)	(47.87)	(62.01)	(65.12)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(82.92)	(24.61)	(100.69)	(51.32)	(129.57)	(136.07)
ต้นทุนทางการเงิน	(38.80)	(11.51)	(158.10)	(80.57)	(243.56)	(255.79)
ขาดทุนจากประมาณการค่าปรับส่งมอบล่าช้า	3.46		-		(7.13)	(7.49)
รวมค่าใช้จ่าย	(198.95)	(59.04)	(352.72)	(179.76)	(442.27)	(464.47)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(81.70)	(24.25)	(290.84)	(148.22)	(411.45)	(432.10)
ภาษีเงินได้	(31.53)	(9.36)	(12.09)	(6.16)	(9.76)	(10.25)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(113.23)	(33.60)	(302.93)	(154.38)	(421.21)	(442.40)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1.55)		(1.29)		(0.43)	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.31		0.26		0.09	
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน- สุทธิจากภาษี	(1.24)		(1.03)		(0.34)	
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน	0.01		0.02		0.00	
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.00		0.00		(0.00)	
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของเงินลงทุน, สุทธิจากภาษี	0.01		0.02		0.00	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(1.23)		(1.01)		(0.34)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(114.45)		(303.94)		(421.55)	
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.04)		(0.08)		(0.11)	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(81.69)	(290.85)	(411.44)
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	3.14	4.58	4.98
ค่าตัดจำหน่าย	0.02	4.60	6.06
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	0.00	0.00
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	0.03	12.78	4.14
กำไรจากการขายเงินลงทุน	(0.13)	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	-	(0.01)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอาคาร และอุปกรณ์ (กลับรายการ)	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า (กลับรายการ) ⁽¹⁾	(3.46)	-	7.13
ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน (กลับรายการ)	(7.64)	4.61	(4.07)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1.57	1.87	2.13
ค่าเผื่อนมดจำซื้อที่ดินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคืน	-	-	11.38
ดอกเบี้ยรับ	(1.50)	(3.17)	(2.81)
ต้นทุนการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	38.80	158.10	243.56
	(50.88)	(107.48)	(138.95)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน			
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8.58	(22.03)	(8.78)
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	155.41	102.78	37.31
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(400.64)	(799.96)	(1,098.09)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(18.42)	(3.23)	(12.75)
- เงินมัดจำ	-	-	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.45	(190.50)	176.56
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(46.54)	228.40	51.94
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันผลตอบแทน	-	-	-
- ประมาณการหนี้สินสำหรับการส่งมอบงานล่าช้า	(0.42)	(1.10)	-
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	82.08	73.58	144.12
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.65)	13.79	(8.42)
- รายได้รับล่วงหน้า	-	-	-
- ผลประ โยชน์พนักงานจ่าย	-	(2.18)	(8.53)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินจ่าย	(268.04)	(707.91)	(865.57)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	0.36	0.25	0.23
ต้นทุนทางการเงินจ่าย	(49.50)	(85.17)	(170.96)
จ่ายภาษีเงินได้	(4.32)	(2.74)	(0.87)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	(321.51)	(795.57)	(1,037.18)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค้ำประกัน	(1.30)	(1.00)	0.32
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย	(400.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินลงทุนเพื่อขาย	400.00	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในตัวเงินรับ	(80.00)	-	(10.00)
เงินสดรับจากตัวเงินรับ	-	-	40
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น (สุทธิ)	2.32	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับล่วงหน้าจากตัวเงินรับ	1.69	2.38	2.01
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(6.76)	(4.08)	(7.83)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	-	-	0.01
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.30)	(4.29)	(15.56)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจ	(80.18)	-	-
เงินสดรับจากเงินมัดจำรับค่าหุ้นบริษัทย่อย	-	-	167.00
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(164.53)	(6.99)	175.96
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(1.44)	(0.84)	(0.90)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.00	127.50	49.00
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(187.93)	(61.50)	(101.30)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	311.02	505.00	1,773.14
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(296.13)	(64.00)	(642.28)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(18.63)	(55.02)	(69.69)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17.00	109.00	-
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(8.75)	(23.89)	(90.36)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(2.20)	(2.28)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	699.00	-	160.00
เงินสดจ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(34.24)	-	(8.13)
จ่ายคืนหุ้นกู้	-	-	(184.00)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน (สุทธิ)	-	199.59	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น (สุทธิ)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	482.90	733.63	883.20
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(3.14)	(68.93)	21.97

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกคงเหลือต้นปี	85.69	82.55	13.63
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกคงเหลือปลายปี	82.55	13.63	35.60
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสด			
<u>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</u>			
โอนตัวแลกเงินไปเป็นหุ้นกู้	101.00	-	-
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	9.92	13.94
เจ้าหนี้จากการซื้ออาคารและอุปกรณ์	-	-	0.02
เจ้าหนี้จากการสัญญาเช่าทางการเงิน	-	-	0.26
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการลงทุนในธุรกิจไปเป็น			
ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		155.58	-
จ่ายคืนหุ้นกู้ด้วยตัวเงินรับ	-	-	40.00
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	352.79
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(6.81)
โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นหนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	350.00

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน*	หน่วย	งวดปีบัญชีสิ้นสุด		
		31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	4.00	1.93	1.05
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.41	0.04	0.01
อัตราส่วนแสดงการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	11.90	6.92	4.94
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	30.68	52.73	73.86
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร	เท่า	8.74	5.16	1.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	1.97	0.74	0.18
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	184.87	490.25	2,027.38
วงจรเงินสด	วัน	1,458.64	4,379.28	12,919.93
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.23	0.08	0.02
ระยะเวลากลายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,612.83	4,816.80	14,873.45
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม	เท่า	0.19	0.09	0.03
อัตราส่วนการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.90	3.81	20.01
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	33.76	27.32	28.75
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	n/a	n/a	n/a

*ที่มา : SETSMARTและการคำนวณจากฝ่ายการเงินของบริษัทฯ

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี

รายชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เลขทะเบียน	วันที่รายงาน	สำหรับปีสิ้นสุด	สังกัด
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	28 ก.พ. 2561	31 ธ.ค. 2560	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	28 ก.พ. 2562	31 ธ.ค. 2561	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส
นางอนุทัย ภูมิสุรกุล	3873	28 ก.พ. 2563	31 ธ.ค. 2562	บจก. ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์เอบีเอส

จากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้น ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีความเห็นว่างบการเงินรวมของ บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อาทิ อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักตากอากาศ และโรงแรม เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ หลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 312.51 ล้านบาท, 176.57 ล้านบาทและ 84.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.74, ร้อยละ 89.99 และร้อยละ 88.66 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทตามลำดับ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังตารางต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดปีบัญชีสิ้นสุด					
	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	312.51	92.74	176.57	89.99	84.42	88.66
รายได้จากการให้บริการตกแต่ง	16.80	4.99	5.93	3.02	2.60	2.73
รายได้จากการให้เช่า	7.65	2.27	13.72	6.99	8.20	8.61
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	336.96	100	196.22	100.00	95.22	100.00

สำหรับปี 2562 รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 52.19 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าหรือคิดเป็นจำนวนเท่ากับ 92.15 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก จำนวนห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas มีน้อยกว่าปี 2561 เนื่องจากโครงการดังกล่าวใกล้ที่จะขายหมดทั้งโครงการแล้ว อีกทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ภูเก็ตมีความล่าช้าในการก่อสร้างทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในปี 2562

รายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินแล้ว โดยบริษัทจะยังไม่รับรู้รายได้จากการขาย หากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ในระยะยาวหรือเงื่อนไขการรับซื้อทรัพย์สินคืนจนกว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะสิ้นสุดลง เงินค่ามัดจำที่ได้รับชำระตามสัญญาแต่ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” หรือ “รายได้รับล่วงหน้า”

รายได้จากการให้บริการตกแต่ง

รายได้จากการให้บริการตกแต่งเป็นรายได้จากลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Program จะรับรู้ตามขั้นความสำเร็จของงานตกแต่งที่สำเร็จ โดยใช้วิธีอัตราส่วนของบริการที่สำเร็จเทียบกับบริการทั้งหมด ขั้นความสำเร็จของงานวัดจากอัตราส่วนของต้นทุนค่าบริการที่สำเร็จเทียบกับประมาณการต้นทุนค่าบริการทั้งหมด ในปี 2560,ปี2561 และปี2562 เท่ากับ 16.80 ล้านบาท,

5.93 ล้านบาทและ 2.60 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ4.99,ร้อยละ3.02 และ2.73 ของรายได้จากการขายและการให้บริการตามลำดับ ลดลงเนื่องจากห้องชุดและบ้านพักวิลล่าที่เข้าร่วม Rental Pool Program ได้ตกแต่งแล้วเสร็จและมีการนำออกให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการให้เช่า

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าที่เป็นรายได้จากการบริหารจัดการการให้เช่าห้องชุดและบ้านพักวิลล่าของลูกค้าที่เข้าร่วม Rental Pool Programซึ่งบริษัทฯ จะมีการหักค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการร้อยละ6 ประกอบกับค่าบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์อีกร้อยละ 4ของรายได้จากค่าเช่าก่อนที่จะนำส่งยอดรายได้ค่าเช่าสุทธิให้กับเจ้าของห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการ โดยในปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 มีรายได้จากการให้เช่าเท่ากับ 7.65 ล้านบาท, 13.72 ล้านบาทและ 8.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ2.27,ร้อยละ 6.99 และร้อยละ 8.61 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการตามลำดับลดลงขึ้นเนื่องจาก อัตราการเข้าพักห้องชุดลดลง

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ จะประกอบด้วยรายได้จากดอกเบี้ย, กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน, ร้านอาหาร และรายได้จากการทำความสะอาดเป็นต้น โดยรายได้อื่นของบริษัทฯ ในปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 จะอยู่ที่ 4.7 ล้านบาท, 5.65 ล้านบาท และ 3.45 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายและการให้บริการ

บริษัทฯ มีการแยกการรับรู้ต้นทุนขายและการให้บริการออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ 1) ต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ 2) ต้นทุนการให้บริการตกแต่ง และ 3) ต้นทุนจากการให้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายได้หลักของบริษัทฯ โดยต้นทุนการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้น จะสามารถรับรู้ต้นทุนขายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่งห้องพักของลูกค้า และการให้เช่าห้องชุดหรือวิลล่าที่เข้าร่วมโครงการ Rental Pool Program ก็จะแยกการรับรู้ต้นทุนการให้บริการตามการรับรู้ของรายได้จากการขายให้บริการในแต่ละส่วน

สำหรับปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 นั้น บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 190.39 ล้านบาท, 102.05 ล้านบาทและ 53.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.92, ร้อยละ 57.80 และร้อยละ 62.86 ของรายได้จากการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามลำดับ ในขณะที่ต้นทุนจากการให้บริการตกแต่งของบริษัทฯ สำหรับปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 จะอยู่ที่ 11.16 ล้านบาท, 4.72 ล้านบาทและ 2.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.43, ร้อยละ 79.60 และร้อยละ 80.77 ของรายได้จากการบริการตกแต่งตามลำดับ

สำหรับต้นทุนจากการให้เช่าสำหรับปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 จะอยู่ที่ 22.86 ล้านบาท, 33.22 ล้านบาทและ 12.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 298.82, ร้อยละ 242.13 และร้อยละ 154.63 ของรายได้จากการให้เช่าของบริษัทฯ ตามลำดับซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จข้างต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2560, ปี 2561 และปี 2562 นั้น บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ 112.56 ล้านบาท, 56.23 ล้านบาทและ 27.37 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.40 , ร้อยละ 28.66 และร้อยละ 28.74 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2561 ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ

ในช่วงปี 2560 – 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการเท่ากับ 80.69 ล้านบาท, 93.93 ล้านบาทและ 62.01 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 23.95, ร้อยละ 47.87 และร้อยละ 65.12 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการของบริษัทฯ ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่ในปี 2560 – 2562 จะเป็นค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าดำเนินการ การทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในโครงการ Mövenpick Residences and Pool Villas ในขณะที่ปี 2562 นั้น บริษัทฯ ได้มีการทำการตลาด โฆษณาสำหรับโครงการ The Residence at Sheraton Phuket จ.ภูเก็ต และโครงการ The Residence at Club Med ที่ จ.กระบี่ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริการต่อรายได้รวมจากการขายและการให้บริการในปี 2562 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560– 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 82.92 ล้านบาท, 100.69 ล้านบาทและ 129.57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 24.61, ร้อยละ 51.32 และร้อยละ 136.07 ของรายได้รวมจากการขายและการให้บริการสาเหตุหลัก ของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 มาจาก การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับเงินมัดจำค่าที่ดินและสำรองหนี้สงสัยจะสูญ หากตัดรายการดังกล่าวไป พบว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารใกล้เคียงกับปี 2562

กำไร (ขาดทุน) สุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

ในช่วงปี 2560 -2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 113.23 ล้านบาท , 302.93 ล้านบาทและ 421.21 ล้านบาทตามลำดับ ผลขาดทุนสุทธิเนื่องมาจากจำนวนห้องชุดและวิลล่าที่อยู่ระหว่างการขายและรอการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากช่วงปีก่อนหน้าเพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการ The Residence at Sheraton Phuket Grand Bayที่มีการก่อสร้างล่าช้าค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากการตั้งสำรองการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ล่าช้า การตั้งสำรองจากการขาดทุนจากซื้อขายที่ดิน และ การตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ประกอบกับในปี 2562 บริษัทฯ ได้ลงทุนกู้เงินเพื่อซื้อที่ดินซึ่งรอการพัฒนาโครงการในปี 2563 ทำให้มีภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาเงินและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 เป็นจำนวนมาก

(1) การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 2,045.93 ล้านบาท, 2,887.92 ล้านบาทและ 3,763.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่เพิ่มขึ้นจากปี 2561 คือ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ซึ่งบริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทในปี 2563 เป็นต้นไป

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมอยู่ที่ 1,340.81 ล้านบาท, 2,287.2 ล้านบาท และ 3,548.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินที่เพิ่มขึ้นหลัก ๆ จากเงินกู้ยืมระยะสั้น และออกหุ้นกู้เพื่อนำมาลงทุนซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาในปี 2563 และใช้สำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ส่วนผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมอยู่ที่ 705.12 ล้านบาท , 600.72 ล้านบาทและ 179.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากปี 2561 มาจากเงินการขาดทุนสุทธิในปี 2562 ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น

(2) การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,037.18 ล้านบาทเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการก่อสร้าง ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และการซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาโครงการในปี 2563

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการลงทุนเท่ากับ 175.96 ล้านบาท ซึ่งเงินสดสุทธิรับส่วนใหญ่มาจากการรับมัดจำรับค่าหุ้นในบริษัทย่อยของโครงการ The Sharaton Phuket Grand Bay Hotel จากกลุ่มนักลงทุนสิงคโปร์ซึ่งในอนาคตจะเป็น บริษัทร่วมทุนในการพัฒนาโรงแรม Sharaton ที่ จ.ภูเก็ตต่อไป

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 883.45 ล้านบาท โดยเงินสดสุทธิรับส่วนใหญ่มาเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่มีใช้ธนาคารพาณิชย์ และการออกหุ้นกู้ โดยมีวัตถุประสงค์หลักๆ เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนา เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทในอนาคต , ใช้ในการชำระคืนเงินกู้ที่ถึงกำหนด และ ใช้เพื่อเป็น พุนทุนหมุนเวียนของบริษัท