

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี**

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาววฐุ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาววฐุ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววฐุ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2559-2561 งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	554.34	56.21%	602.76	59.16%	1,888.28	76.79%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	322.35	32.68%	312.92	30.71%	335.34	13.64%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	13.28	0.54%
เงินปันผลรับ	15.62	1.58%	9.03	0.89%	9.41	0.38%
ดอกเบี้ยรับ	8.84	0.90%	10.96	1.08%	12.04	0.49%
กำไรจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	15.53	1.57%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	50.63	5.13%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้ขาดเสียค่าเสียหาย	-	0.00%	-	0.00%	155.00	6.30%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	7.34	0.30%
รายได้อื่น	18.94	1.92%	83.17	8.16%	38.39	1.56%
รวมรายได้	986.25	100.00%	1,018.84	100.00%	2,459.08	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	404.12	40.98%	497.34	48.81%	1,386.16	56.37%
ต้นทุนให้เช่าและค่าบริการ	181.14	18.37%	184.58	18.12%	185.90	7.56%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.55	5.43%	67.07	6.58%	49.79	2.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.35	23.36%	232.90	22.86%	218.06	8.87%
ขาดทุนจากวัดมูลค่าและจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	54.27	5.50%	0.29	0.03%	-	0.00%
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน	-	0.00%	9.73	0.96%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	923.43	93.63%	991.91	97.36%	1,839.91	74.82%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	62.82	6.37%	26.93	2.64%	619.17	25.18%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	0.00%	45.01	4.42%	93.20	3.79%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	62.82	6.37%	(18.08)	(1.77%)	525.97	21.39%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	391.68	39.71%	413.88	40.62%	419.47	17.06%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(328.86)	(33.34%)	(431.96)	(42.40%)	106.50	4.33%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.52)	(1.07%)	42.62	4.18%	21.03	0.86%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(318.34)	(32.28%)	(474.58)	(46.58%)	85.47	3.48%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(322.89)	(32.74%)	(470.96)	(46.23%)	69.39	2.82%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	4.54	0.46%	(3.62)	(0.36%)	11.12	0.45%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.2505)		(0.2655)		0.03	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	265.41	2.74%	602.29	5.74%	54.72	0.65%
เงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	13.37	0.14%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	201.56	2.08%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52.42	0.54%	46.52	0.44%	40.72	0.48%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	264.66	2.52%	134.59	1.59%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,619.45	68.38%	6,567.76	62.59%	5,760.37	67.93%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อมที่ดิน	279.36	2.89%	253.99	2.42%	75.42	0.89%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	80.00	0.83%	-	0.00%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง	59.32	0.61%	21.78	0.21%	-	0.00%
เงินประกันการก่อสร้าง	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.70	0.19%	28.40	0.27%	13.60	0.16%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,589.59	78.40%	7,785.40	74.20%	6,079.42	71.70%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	80.12	0.83%	207.88	1.98%	86.33	1.02%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	0.00%	209.99	2.00%	116.79	1.38%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	0.00%	152.81	1.46%	154.53	1.82%
สิทธิการเช่า	324.23	3.35%	282.56	2.69%	259.34	3.06%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,342.48	13.87%	1,526.85	14.55%	1,440.10	16.98%
อุปกรณ์	77.06	0.80%	64.92	0.62%	59.87	0.71%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	39.71	0.41%	52.96	0.50%	60.78	0.72%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	210.75	2.18%	191.26	1.82%	208.92	2.46%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.61	0.17%	17.86	0.17%	13.21	0.16%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,090.96	21.60%	2,707.09	25.80%	2,399.87	28.30%
รวมสินทรัพย์	9,680.55	100.00%	10,492.49	100.00%	8,479.29	100.00%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,977.45	20.43%	1,115.36	10.63%	447.52	5.28%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ย	-	0.00%	-	0.00%	8.01	0.09%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	287.08	2.97%	266.52	2.54%	324.64	3.83%
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	0.00%	383.29	3.65%	-	0.00%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,242.91	23.17%	2,462.48	23.47%	1,191.45	14.05%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.86	0.06%	3.02	0.03%	0.96	0.01%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	655.99	6.78%	558.86	5.33%	230.44	2.72%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	108.76	1.12%	165.74	1.58%	36.05	0.43%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13.46	0.14%	13.18	0.13%	21.27	0.25%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.36	0.09%	15.75	0.15%	65.75	0.78%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,299.87	54.75%	4,984.20	47.50%	2,326.09	27.43%

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	842.85	8.71%	1,012.23	9.65%	1,619.82	19.10%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.68	0.04%	0.66	0.01%	1.33	0.02%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,048.93	10.84%	1,703.08	16.23%	1,549.96	18.28%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78.34	0.81%	-	0.00%	87.80	1.04%
เงินมัดจำการเช่ารับ	226.38	2.34%	57.85	0.55%	70.31	0.83%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	1.55	0.02%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15.55	0.16%	14.16	0.13%	20.96	0.25%
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	2.37	0.02%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.98	0.02%	1.88	0.02%	2.54	0.03%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,220.08	22.93%	2,789.86	26.59%	3,354.27	39.56%
รวมหนี้สิน	7,519.95	77.68%	7,774.06	74.09%	5,680.36	66.99%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,096.33	21.66%	3,324.21	31.68%	3,324.21	39.20%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,630.92	16.85%	2,147.03	20.46%	2,147.03	25.32%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,302.52	13.46%	1,818.64	17.33%	1,818.63	21.45%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	50.66	0.52%	50.66	0.48%	50.66	0.60%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(671.11)	(6.93%)	(1,142.07)	(10.88%)	(1,072.27)	(12.65%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(269.12)	(2.78%)	(268.94)	(2.56%)	(269.35)	(3.18%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,043.87	21.11%	2,605.32	24.83%	2,674.70	31.54%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	116.72	1.21%	113.11	1.08%	124.23	1.47%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,160.59	22.32%	2,718.43	25.91%	2,798.93	33.01%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,680.55	100.00%	10,492.49	100.00%	8,479.29	100.00%

งบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ		
	2559	2560	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(328.87)	(431.96)	106.51
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
หนี้สงสัยจะสูญ	(0.01)	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.98	3.90	2.56
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	112.07	113.52	119.37
โอนกลับค่าเมื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(0.64)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1.92
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(7.33)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	0.32
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	54.27	0.28	-
(กำไร) ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	9.73	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(50.63)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(1.11)	0.01	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(0.09)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(15.53)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	45.01	93.20
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	0.01	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	0.03	-
กำไรจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(13.29)
เงินปันผลรับ	(15.62)	(9.03)	(9.41)
ดอกเบี้ยรับ	(8.84)	(10.96)	(12.04)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	391.68	413.87	419.47
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	145.30	134.41	700.64
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(30.13)	5.31	3.47
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(231.98)	(35.59)	797.10
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(250.01)	(10.00)	(6.00)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสร้าง	-	37.54	21.78
เงินประกันค่าก่อสร้าง	(30.02)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.75	(9.70)	15.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(3.26)	(4.42)	8.47
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29.24	(23.88)	(11.48)
เงินมัดจำการเช่ารับ	179.18	202.27	(353.80)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4.82)	5.02	50.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.01)	5.38	13.12
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(195.76)	306.34	1,238.60
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(13.30)	(5.28)	(1.34)
จ่ายดอกเบี้ย	(475.97)	(446.48)	(436.25)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	7.24	-	8.23
จ่ายภาษีเงินได้	(18.68)	(36.88)	(41.96)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(696.47)	(182.30)	767.28

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบ		
	2559	2560	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(641.00)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	657.41	13.38	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	3.28
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(182.58)	-	-
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	249.25	39.59	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.28	(127.77)	120.47
เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น	-	(255.00)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	180.00	(255.00)	140.00
เงินปันผลรับ	15.62	-	9.41
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(1.84)	(0.02)	(19.41)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1.11)	9.03	(11.73)
ซื้ออุปกรณ์	(4.08)	(1.16)	(6.91)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	29.50
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	37.28
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	-	-	137.52
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	-	0.08	0.02
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	8.24	1.89	2.12
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	280.19	(574.98)	441.55
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(222.85)	(856.10)	(689.02)
ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,700.00	2,639.10	2,024.40
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(1,693.50)	(2,250.00)	(2,675.47)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(6.94)	(6.36)	(3.36)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	472.20	1,179.00	389.70
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(545.18)	(623.07)	(774.07)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(14.55)	(21.10)	(39.02)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	694.83	1,032.24	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	384.01	1,093.71	(1,758.84)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น	(6.47)	0.44	2.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(38.74)	336.87	(547.57)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	304.16	265.42	602.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	265.42	602.29	54.72

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		2559	2560	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.43	1.56	2.61
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.10	0.13	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	23.68	18.51	50.98
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	15.20	19.45	7.06
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.09	0.10	0.26
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	4,078.87	3,529.25	1,431.17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	2.15	2.46	5.32
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	169.54	148.16	68.63
วงจรเงินสด	(วัน)	3,924.53	3,400.54	1,369.60
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.24%	25.53%	29.30%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(5.33%)	(8.32%)	17.26%
อัตรากำไรอื่น	(%)	11.11%	10.13%	9.04%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(32.28%)	(46.58%)	3.48%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(16.61%)	(20.42%)	3.24%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(3.29%)	(4.71%)	0.90%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(11.51%)	(19.96%)	11.27%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.10	0.10	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	3.48	2.86	2.03
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ¹⁾	(เท่า)	0.42	0.25	1.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ²⁾	(เท่า)	(0.42)	0.67	2.85
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾	(เท่า)	2.91	2.30	1.78
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	0.00%	0.00%	0.00%

หมายเหตุ : ¹⁾ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

²⁾ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณตามแบบมาตรฐาน 56-1 โดยคำนวณจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี) / (ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน จากการลงทุนและการจัดหาเงินทุน)

³⁾ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท ในอัตราไม่เกิน 4.5:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี จำนวน 4 รุ่น ได้แก่

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

“หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดปี พ.ศ. 2563 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

13.4 อัตราส่วนทางการเงินอื่นๆ

ข้อมูล	หน่วย	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)	เท่า	37.90	61.43	6.76
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{1/} (interest coverage ratio : ICR)	เท่า	0.42	0.25	1.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{2/} (เกณฑ์เงินสด)	เท่า	-0.42	0.67	2.85
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ^{3/} (debt service coverage ratio: DSCR)	เท่า	35.56	5.29	(25.51)
อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity: D/E ratio)	เท่า	3.48	2.86	2.03
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio)	เท่า	1.43	1.56	2.61
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio)	เท่า	28.39	15.89	8.66
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	71.66	61.32	36.91
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	22.67	29.10	31.34
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่คำนวณตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิ ^{4/}	เท่า	2.91	2.30	1.78

หมายเหตุ

- 1/ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- 2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณมาจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี) / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน
- 3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) คำนวณมาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)
- 4/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท ในอัตราไม่เกิน 4.5:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปีโดยทำการคำนวณจากงบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ (ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน (ก.ล.ต.) ตลอดจนอายุหุ้นกู้

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มด้วยกัน ประกอบด้วย

- 1) การพัฒนานิคมอุตสาหกรรม
- 2) การขายและให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและหรือคลังสินค้า
- 3) การขายอาคารชุดพักอาศัย
- 4) การให้เช่าอาคารสำนักงาน
- 5) การบริหารทรัพย์สิน
- 6) การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

14.2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน รายได้จากการขายอาคารชุด รายได้จากการให้เช่าและบริการโรงงานและคลังสินค้า และรายได้อื่นๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	18.17	103.39	34.85
รายได้จากการขายอาคารชุด	536.17	499.37	1,853.43
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	322.35	312.92	335.34
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	13.29
เงินปันผลรับ	15.62	9.03	9.41
ดอกเบี้ยรับ	8.84	10.96	12.04
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15.53	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7.34
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	50.63	-	-
รายได้ขาดหายค่าเสียหาย	-	-	155.00
รายได้อื่น	18.94	83.17	38.39
รวม	986.25	1,018.84	2,459.09

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2559 – 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 986.25 ล้านบาท 1,018.84 ล้านบาท และ 2,459.09 ล้านบาท ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.30 เกิดจากบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานเพิ่มขึ้น และรายได้อื่นซึ่งเป็นกำไรจากการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ให้กับ BGY&TFD

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,459.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,440.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 141.36 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ไปในเดือน

ตุลาคม 2561 จำนวน 1,620.66 ล้านบาท และรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีก 155 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ลดลงจากปีก่อน จำนวน 266.60 ล้านบาท เป็นผลมาจากจำนวนห้องชุดส่วนใหญ่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	18.17	103.39	34.85

ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟดี 1 จำนวน 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน ในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท สำหรับปี 2561

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟดี 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟดี 2 อีก 2 ไร่ มูลค่ารวม 34.85 ล้านบาท ในขณะที่ไม่มีการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) ทำให้รายได้จากการขายที่ดินและโรงงานในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

รายได้จากการขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้จากการขายอาคารชุด	536.17	499.37	1,853.43

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ 4) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 5) โครงการ Artisan

ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 536.17 ล้านบาท 499.37 ล้านบาท และ 1,853.43 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดมาจากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ (ระหว่างปี 2559 – 2561) และโครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ (เฉพาะปี 2561)

รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2559 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 เนื่องจากมีการมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากบริษัทได้จัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น ให้ค่าคอมมิชชั่นกับลูกค้าเดิมที่แนะนำ ผู้ซื้อรายใหม่ หรือการแถมเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าครบชุด เป็นต้น รวมถึงเพิ่มช่องทางการสื่อสารแนะนำโครงการให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น เช่น การออกบูธโครงการตามห้างสรรพสินค้า การลงโฆษณาสิ่งพิมพ์ เว็บไซต์ Facebook และ Instagram เป็นต้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างต่อเนื่อง ต้นปี 2558 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ที่ตั้งอยู่บนถนน ณ ระนอง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ขายโครงการดังกล่าวทั้งโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ บริษัท บลู โอเชียน เรียวเลสเทท จำกัด ในมูลค่าขายรวม 1,620.66 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2561

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 499.37 ล้านบาท ลดลง 36.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.86 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเท่ากับ 1,853.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,354.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 271.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้ของ โครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ส่วนของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส จำนวนยูนิตที่เหลือขายมีจำนวนน้อยลง ประกอบกับขนาดและทำเลห้องชุดที่เหลือมีสภาพที่ด้อยลง ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ ความเป็นหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan ปัจจุบันได้เริ่มปรับปรุงและก่อสร้างโครงการแล้ว ซึ่งคาดว่าจะโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้จากการขายประมาณต้นปี 2563 เป็นต้นไป สำหรับโครงการ มหาเล็ก เรสซิเดนเซส ซึ่งได้รับความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2557 และบริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2559 แต่บริษัทได้ชะลอการลงทุนในโครงการดังกล่าวไว้ชั่วคราว เนื่องจากได้รับคำสั่งจากศาลปกครองกลางให้ระงับการใช้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนรายงาน EIA ของโครงการ โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด โดยบริษัทได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งแล้ว และคาดว่าจะภายในปี 2561 ศาลจะพิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว ส่วนโครงการเดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน บริษัทได้ชะลอการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีฟ้องร้อง (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 3-3 ปัจจัยความเสี่ยง)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นรายได้จากส่วนงานที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเพื่อให้เช่า ซึ่งบริษัทซื้อที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนา และก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงานสำเร็จรูปหรือคลังสินค้า ภายใต้การบริหารจัดการโดย TISCOM และส่วนงานอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำการเช่าที่ดินระยะยาว เพื่อนำมาพัฒนาและก่อสร้างอาคารสำนักงาน เพื่อให้บริการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้การบริหารจัดการโดย SG

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	142.35	140.70	156.54
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	180.00	172.22	178.80
รวม	322.35	312.92	335.34

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 322.35 ล้านบาท 312.92 ล้านบาท และ 335.34 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 26.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.00 เนื่องจากในปี 2559 TISCOM มีการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในประเทศได้เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 312.92 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 9.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในอังกฤษ (ในรูปของเงินบาทอันเป็นผลมาจากการอ่อนค่าของเงินปอนด์) ที่ลดลง ในขณะที่รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานในประเทศปรับตัวดีขึ้น

ตามปริมาณพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น และรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานของ SG ลดลงเนื่องมีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญา

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการ เท่ากับ 335.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน เกิดจากบริษัทมีผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงานในประเทศเพิ่มขึ้น และเป็นผลมาจากการปรับราคาตามสัญญาเช่าของคลังสินค้าและโรงงานในประเทศอังกฤษ รวมถึงจำนวนผู้เช่าอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัทซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
เงินปันผลรับ	15.62	9.03	9.41
ค่าจ้างบริหาร	17.03	12.01	9.73
ดอกเบี้ยรับ	8.84	10.96	12.04
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	7.33
กำไรจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	15.53	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	50.63	-	-
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	-	-	155.00
อื่น ๆ	1.91	71.16	28.66
รวม	109.56	103.16	222.17

ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท 103.16 ล้านบาท และ 222.17 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 109.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 37.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.40 เนื่องจากปี 2559 มูลค่าตลาดของหลักทรัพย์เพื่อค่าเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าจ้างบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 6.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.84 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า กำไรจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน และค่าจ้างบริหารกองทุนรวมลดลง ในขณะที่มีรายได้จากส่วนต่างการโอนทรัพย์สินโครงการ Artisan ของบริษัทย่อยไปให้บริษัทร่วมเพื่อดำเนินงานโครงการ Artisan เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 222.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 115.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเกิดจากบริษัทมีรายได้ค่าชดเชยค่าเสียหายที่ได้รับจากลูกค้าเนื่องจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชสเพิ่มขึ้น 155 ล้านบาท

14.2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน ต้นทุนขายอาคารชุด ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า และขาดทุนยังไม่วเกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	8.36	87.10	15.82
ต้นทุนขายอาคารชุด	395.76	410.24	1,370.34
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	181.14	184.58	185.90
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.55	67.07	49.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.35	232.90	218.06
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	54.27	0.29	-
ขาดทุนยังไม่วเกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	9.73	-
รวม	923.43	991.91	1,839.91

ในระหว่างปี 2559 – 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท 991.91 ล้านบาท และ 1,839.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 923.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 78.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.31 สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพิ่มขึ้นตามยอดขายอันเป็นผลมาจากการจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 68.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.41 สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน และรายได้จากการขายอาคารชุดเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนขายจากธุรกิจดังกล่าวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,839.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 85.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนขายอาคารชุดสูงขึ้น

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	8.36	46.01%	-	n/a	15.82	45.42%
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	-	n/a	87.10	87.10	-	n/a
	8.36	46.01%	87.10	87.10	15.82	45.42%

ในปี 2559 บริษัทได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1.98 ไร่ มูลค่าขาย 18.17 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง

มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีการขายที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าขาย 34.85 ล้านบาท ทำให้ในปี 2561 มีต้นทุนขายจากธุรกิจนี้จำนวน 15.82 ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	395.76	73.81%	410.24	82.15%	203.18	10.96%
โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส	-	-	-	-	1,167.16	62.97%
รวม	395.76	73.81%	410.24	82.15%	1,370.34	73.93%

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 395.76 ล้านบาท 410.24 ล้านบาท และ 1,370.34 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2559-2560 เกิดจากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 - 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี รวมถึงนโยบายปรับลดลงราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับปี 2561 จะเป็นรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส เมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราต้นทุนขายต่อยอดขายของปี 2561 จะลดลงจากร้อยละ 82.15 ในปี 2560 ลงมาเหลือร้อยละ 73.94 เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของปี 2561 มาจากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ซึ่งมีต้นทุนโครงการที่ต่ำกว่า

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	57.71	40.54%	60.83	39.01%	58.55	37.40%
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	123.43	68.58%	123.75	75.30%	127.45	71.28%
รวม	181.14	56.20%	184.58	58.99%	185.90	55.43%

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการของบริษัทเท่ากับ 181.14 ล้านบาท 184.58 ล้านบาท และ 185.90 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 181.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 11.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.09 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาจากโครงสร้างต้นทุนจะปรับตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 เป็นผลจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่ลดลง

ในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 184.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นตามพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการ เท่ากับ 185.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.72 สาเหตุเกิดจากต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นตามพื้นที่ปล่อยเช่า ในขณะที่ต้นทุนเช่าคลังสินค้าลดลงจากการขายโรงงานและคลังสินค้าที่อังกฤษออกไป 1 แห่งเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 แต่เมื่อพิจารณาโครงสร้างต้นทุนในปี 2561 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนต้นทุนให้เช่าและบริการต่อยอดขายของทั้ง 2 ธุรกิจปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 สาเหตุหลักเกิดจากการปรับราคาค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และสามารถปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้ารายใหม่ได้ในราคาค่าเช่าที่สูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่าบริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง ค่าเช่าสำนักงาน และค่ารับรอง เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.55	5.43%	67.07	6.58%	49.79	2.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.35	23.36%	232.90	22.86%	218.06	8.86%
รวม	283.90	28.79%	299.97	30.42%	267.85	10.89%

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท 67.07 ล้านบาท และ 49.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.43 ร้อยละ 6.58 และร้อยละ 2.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ สำหรับในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 53.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 18.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.23 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น และเมื่อพิจารณาอัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมปี 2559 ที่เท่ากับร้อยละ 5.43 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 เนื่องจาก ในปี 2559 บริษัทมีนโยบายส่งเสริมการขายห้องชุด โดยจัดโปรโมชั่นและกิจกรรมทางการตลาด เพื่อกระตุ้นยอดขาย ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 13.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.25 ซึ่งเกิดจากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการขายคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.79 ล้านบาท ลดลง 17.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.76 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าจากการขายคลังสินค้าและอาคารชุดที่ลดลง ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2560 ที่เท่ากับร้อยละ 6.58 เหลือร้อยละ 2.02

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 230.35 ล้านบาท 232.90 ล้านบาท และ 218.06 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 23.36 ร้อยละ 22.86 และร้อยละ 8.86 ของรายได้รวม

ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 230.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.85 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากการปรับค่าเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้น

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 232.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 2.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.11 เนื่องจากค่าที่ปรึกษากฎหมาย เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 218.06 ล้านบาท ลดลง 14.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.37 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากค่าเช่าสำนักงาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 391.68 ล้านบาท 413.88 ล้านบาท และ 419.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 391.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 45.61 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.18 เนื่องจากบริษัทยังคงมีการออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

ในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 413.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 22.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.67 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 419.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.35 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

14.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 33.24 ร้อยละ 25.53 และร้อยละ 29.30 ตามลำดับ ปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 เพิ่มขึ้น ซึ่งรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมมีอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง ส่งผลกระทบให้ปี 2559 มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของคลังสินค้าที่ขายจะต่ำกว่าการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม และผลจากการขายอาคารชุดแบบ Big Lot ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจนี้ลดลงไปด้วย สำหรับปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่เท่ากับร้อยละ 25.53 มาอยู่ที่ร้อยละ 29.30 เนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดที่ปรับตัวดีขึ้นจากยอดขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชสที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ประกอบกับธุรกิจให้เช่าและบริการก็ปรับตัวดีขึ้นจากการปรับราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และรวมถึงการปล่อยพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้าใหม่ได้ราคาสูงขึ้น ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	53.99%	15.76%	54.59%
ขายอาคารชุด	26.19%	17.85%	26.06%
ให้เช่าและบริการ	43.81%	41.01%	44.57%
รวม	33.24%	25.53%	29.30%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2559 – 2561 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2559 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่า ของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 จำนวน 1 แปลง เนื่องจากลูกค้าเดิมซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขาย คลังสินค้าในโครงการบางเสาธงจำนวน 3 หลัง มูลค่าขาย 103.39 ล้านบาท ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงเหมือนรายได้ขายที่ดินเปล่าในนิคมอุตสาหกรรม สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 1 และ 2 รวม 2 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 54.59

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 26.19 ร้อยละ 17.85 และร้อยละ 26.06 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 17 – 27 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้ง ห้องชุดที่ขายในแต่ละปี และกลยุทธ์ราคาที่ใช้ในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับในปี 2559-2560 จะเป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งจะมียอดขายอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่า ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการขายห้องชุดแบบเหมารวมจำนวน 25 ห้อง (Big Lot) ให้แก่ลูกค้ารายหนึ่งซึ่งราคาขายต่ำกว่าลูกค้ารายย่อย สำหรับปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากการมีรายได้โครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนซ์

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 43.81 ร้อยละ 41.01 และร้อยละ 44.57 ตามลำดับ โดยสำหรับปี 2559 กำไรขั้นต้นของบริษัทปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 43.81 เนื่องจาก คลังสินค้าและโรงงานที่ปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นในปี 2559 มีราคาเช่าสูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของปี 2558 สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการลดลง เนื่องจากราคาเช่าคลังสินค้าที่ปล่อยเช่าใหม่มีราคาต่ำกว่าปี 2559 และสาเหตุเกิดจากรายได้ค่าเช่าคลังสินค้าที่อังกฤษที่ปรับลดลงตามอัตราแลกเปลี่ยน ในขณะที่ปี 2561 ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการปรับขึ้นราคาเช่าคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานได้ในราคาที่สูงขึ้น

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับร้อยละ -5.33 ร้อยละ -8.32 และ ร้อยละ 17.26 ตามลำดับ ทั้งนี้ปี 2559 และ 2560 สาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มียอดขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูง สำหรับปี 2561 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะฮาร์เบอร์ เรสซิเดนซ์ และมีรายได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษาประสานงานเพิ่มสูงขึ้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2559 - 2561 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -32.28 ร้อยละ -46.58 และร้อยละ 3.48 ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2559-2560 ติดลบ และปรับตัวลดลง เนื่องจากบริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยทั้งธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้า และโรงงานให้เช่า และคอนโดมิเนียม ที่บางโครงการอยู่ระหว่างการขออนุญาตหรือยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถเริ่มขายที่ดินและรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 ที่ผ่านมา สำหรับโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2561 และเพิ่งโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายทั้งจำนวนได้ในช่วงปลายปี 2561 เช่นเดียวกัน ประกอบกับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมาบริษัทเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan โดยคาดว่าโครงการ Artisan จะ

ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2563 หากโครงการของบริษัทสามารถดำเนินงานได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ บริษัทคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2561 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.48 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -16.61 ร้อยละ -20.42 และร้อยละ 3.24 ตามลำดับ ในปี 2559-2560 มีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

14.2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 9,680.55 ล้านบาท 10,492.49 ล้านบาท และ 8,479.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเปลี่ยนแปลงจากสิ้นปี 2558 ไม่มากนักเพียง 25.85 ล้านบาท ปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 811.94 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,013.21 ล้านบาท สาเหตุเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนพัฒนาโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ที่ขายไปในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ -3.29 ร้อยละ -4.71 และร้อยละ 0.90 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2559 - 2560 ที่มีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 และสามารถเริ่มขายที่ดินและรับรู้รายได้ในช่วงปลายปี 2561 รวมถึงบางโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ เดอะฮาร์เบอร์ วิวเรสซิเดนเชส ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมิถุนายน 2561 ประกอบกับในปี 2560 บริษัทมีรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan อีก 45.01 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทปรับตัวดีขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 265.41 ล้านบาท 602.29 ล้านบาท และ 54.72 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 38.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.74 เนื่องจาก บริษัทนำเงินสดที่ได้รับจากดำเนินงานและการกู้ยืมเงิน และเพิ่มทุนไป

จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 336.88 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 54.72 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 547.57 ล้านบาท เนื่องจาก นำไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม สถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 52.42 ล้านบาท 46.52 ล้านบาท และ 40.72 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 30.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 142.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ มียอดค้างชำระสูงขึ้น สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2559 จำนวน 5.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.26 ซึ่งเป็นผลมาจากการได้เรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.47 เป็นผลจากการลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษที่ลดลงจากการขายออกไป 1 แห่ง ในช่วงปลายปี 2561

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,619.45 ล้านบาท 6,567.76 ล้านบาท และ 5,760.37 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 158.37 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เข้าลงทุนและพัฒนาก่อสร้างโครงการ เดอะ สาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และก่อสร้างคลังสินค้าและโรงงานของ TISCOM และซื้อที่ดินโครงการของนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพี 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 51.69 ล้านบาท เนื่องจากได้โอนต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการคลังสินค้าที่บางเสาธงที่มีผู้เช่าแล้วไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และลดลงจากการขายคลังสินค้าให้แก่ลูกค้า จำนวน 3 หลัง ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง 807.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนขายทั้งโครงการ เดอะสาร์เบอร์ เรสซิเดนซ์ ให้แก่ลูกค้าในเดือนตุลาคม 2561 ทำให้ต้นทุนพัฒนาโครงการดังกล่าวลดลง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 152.81 ล้านบาท และ 154.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายที่ปรับเพิ่มขึ้นมาในปี 2560 จากในปี 2559 ที่บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเป็นศูนย์ เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ไปเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าในระหว่างปี 2559 ในขณะที่ปี 2560 บริษัทได้มีการย้ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ากลับมาเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีการปรับเพิ่มขึ้นตามมูลค่าตลาด

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 324.23 ล้านบาท 282.56 ล้านบาท และ 259.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าที่ดินที่ลดลงในช่วงที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้า เพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,342.48 ล้านบาท 1,526.85 ล้านบาท และ 1,440.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจากปี 2558 จำนวน 50.23 ล้านบาท ตามการตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน และ ณ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2559 จำนวน 184.37 ล้านบาท เนื่องจากการปล่อยเช่าโรงงานให้แก่ลูกค้าได้เพิ่มขึ้น 5 หลัง ในโครงการบางเสาธง และ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 86.75 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited ที่ประเทศอังกฤษออกไป

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
รวมหนี้สิน	7,519.95	7,774.06	5,680.36
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,160.60	2,718.42	2,798.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.48	2.86	2.03

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,519.95 ล้านบาท 7,774.06 ล้านบาท และ 5,680.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 232.62 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และ ณ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 254.11 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,093.70 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น ชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,977.45 ล้านบาท 1,115.36 ล้านบาท และ 447.52 ล้านบาท ตามลำดับ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 214.05 ล้านบาท จากการนำเงินเพิ่มทุนไปจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น สำหรับ ณ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงอีก 862.09 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ใช้เงินที่ได้มาจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุน และเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 447.52 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 667.84 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเชส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 287.08 ล้านบาท 266.52 ล้านบาท และ 324.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 30.46 ล้านบาท มาจากเจ้าหนี้การค้าค่าก่อสร้าง โครงการเดอะฮาบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 20.56 ล้านบาท เนื่องจากมีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการ เดอะฮาบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 58.12 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น

หุ้นกู้ระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นมีหลักประกันค้ำจำนวนทั้งสิ้น 385.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
4/2561	10 ต.ค. 2561	10 เม.ย. 2562	6.50	6 เดือน	95,000	95.00	TMB	ASPS
1/2561	14 ธ.ค. 2561	10 ก.ย. 2562	6.50	9 เดือน	290,000	290.00	TMB	ASPS

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวค้ำจำนวน 2.453 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 2,453.03 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
1/2560	23 ก.พ. 2560	23 ก.พ. 2562	6.00	2 ปี	528,500	528.50	TMB	ASPS
2/2560	21 ก.ค. 2560	21 ก.ค. 2562	6.00	2 ปี	285,130	285.13	BAY	BAY
1/2561	15 ก.พ. 2561	15 ก.พ. 2563	6.50	2 ปี	440,000	440.00	TMB	ASPS
2/2561	27 เม.ย. 2561	27 ม.ค. 2563	7.25	1 ปี 9 เดือน	759,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	02 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	1 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สรุทิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,048.93 ล้านบาท 1,703.08 ล้านบาท และ 1,549.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 155.35 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น และ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 654.15 ล้านบาท เนื่องจากมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ และโครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟดี 2 เพิ่มขึ้น ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 153.13 ล้านบาท เนื่องจากนำเงินที่ได้รับจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ เรสซิเดนเซส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,160.59 ล้านบาท 2,718.43 ล้านบาท และ 2,798.93 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นในปี 2559 - 2561 จำนวน 258.46 ล้านบาท 557.84 ล้านบาท และ 80.50 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากในปี 2559 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น และในปี 2560 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK-W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลมาจากมีกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วเท่ากับ 2,147.03 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2559 – 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 3.48 เท่า 2.86 เท่า และ 2.03 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงในปี 2559 และ 2560 เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 694.83 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้รับการเพิ่มทุนส่วนหนึ่ง บริษัทได้นำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น และในปี 2560 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ทั้งหมด 3 รอบ ได้แก่ 1) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 29 มิถุนายน 2560 จำนวน 250 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 2 บาท รวมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท 2) เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในวันที่ 22 สิงหาคม 2560 จำนวน 50 ล้านบาท และ 3) วันที่ 26 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการออกเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ควบใบสำคัญแสดงสิทธิ JCK- W5 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 4.68 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญ จำนวน 482.24 ล้านบาท ทำให้ปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,718.42 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ลดลงเหลือ 2.86 เท่า ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับลดลงเป็น 2.03 เท่า เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ในขณะที่หนี้สินรวมลดลงกว่า 2,093.70 ล้านบาท จากการนำเงินที่ได้รับจากการขายโครงการอาคารชุดและโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปชำระจ่ายชำระหนี้

14.4 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพาน และ บางเสาธง รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ในประเทศอังกฤษ 1 แห่ง (ผ่านการลงทุนใน Bognor) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนเซส (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2562 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะ จ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	500	2562	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการ Artisan	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	1,825	2562-2563	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี

14.5 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(696.47)	(182.30)	767.28
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	280.19	(574.98)	441.54
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	384.01	1,093.71	(1,758.84)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(6.47)	0.44	2.43
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(38.74)	336.87	(547.57)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี 2559 – 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 696.47 ล้านบาท และ 182.30 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน 767.28 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2559 มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจากการเข้าลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และใช้ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่บางเสาธง และโครงการ เดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์เพิ่มขึ้น 231.98 ล้านบาท รวมถึงจ่ายชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด อีกจำนวน 475.97 ล้านบาท สำหรับปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในการดำเนินงาน จำนวน 182.30 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการจ่ายชำระดอกเบี้ย จำนวน 446.48 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการเดอะ ฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนซ์ ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2559 และ 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 280.19 ล้านบาท และ 441.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุน 574.98 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนในปี 2559 เกิดจากการได้รับการชำระหนี้คืนจากบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 122.00 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนใน M-II จำนวน 249.25 ล้านบาท ส่วนปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 574.98 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 140.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 120.47 ล้านบาท และรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมอีก 137.52 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในระหว่างปี 2559-2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 384.01 ล้านบาท และ 1,093.71 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 694.83 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รวมกับได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในต้นปี 2561 ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 689.02 ล้านบาท มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นอีก 389.70 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 และจ่ายชำระหุ้นกู้บางส่วนอีก 651.07 ล้านบาท

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2559-2561 อยู่ที่ 1.43 เท่า 1.56 เท่า และ 2.61 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ในปี 2559 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปี 2558 มาอยู่ที่ 1.43 เท่า มีผลมาจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมลดลงจากการนำเงินเพิ่มทุนมาจ่ายชำระตัวแลกเงิน สำหรับปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่องยังคงปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2559 มาอยู่ที่ 1.56 เท่า เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และออกเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อนำไปจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้น สำหรับ ณ 30 กันยายน 2561 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง มาอยู่ที่ 2.61 เท่า เป็นผลมาจากบริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในปลายปี 2560 มาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้หนี้สินหมุนเวียนโดยรวมปรับลดลง อีกทั้งบริษัทได้รับเงินจากการขายโครงการเดอะฮาร์เบอร์ วิว เรสซิเดนเซส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,658.11 ล้านบาท