

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี**

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2562	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาววรุฒ์ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววรุฒ์ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววรุฒ์ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2560-2562 ว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	602.76	59%	1,888.28	76.91%	131.50	30.84%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	312.92	30.71%	239.54	10.14%	257.98	60.50%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	13.29	0.56%	8.40	1.97%
เงินปันผลรับ	9.03	0.89%	9.41	0.40%	9.67	2.27%
ดอกเบี้ยรับ	10.96	1.08%	11.98	0.51%	7.31	1.71%
รายได้ขาดหายค่าเสียหาย	-	0.00%	155.00	6.56%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	7.34	0.31%	-	0.00%
รายได้อื่น	83.17	8.16%	38.12	1.61%	11.56	2.71%
รวมรายได้	1,018.84	100.00%	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	497.34	48.81%	1,386.16	58.66%	90.78	21.29%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	184.58	18.12%	155.90	6.60%	152.32	35.72%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.07	6.58%	49.79	2.11%	20.82	4.88%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.90	22.86%	214.88	9.09%	225.09	52.79%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้า	0.29	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9.73	0.96%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	8.09	1.90%
รวมค่าใช้จ่าย	991.91	97.36%	1,806.73	76.46%	497.10	116.58%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	26.93	2.64%	556.23	23.54%	(70.69)	-16.58%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(45.01)	-4.42%	(93.20)	-3.94%	(11.57)	-2.71%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18.08)	-1.77%	463.03	19.60%	(82.26)	-19.29%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(413.88)	-40.62%	(405.09)	-17.14%	(397.92)	-93.32%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(431.96)	-42.40%	57.94	2.45%	(480.18)	-112.61%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.62	4.18%	(9.93)	-0.42%	(6.13)	-1.44%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(474.58)	-46.58%	48.00	2.03%	(486.31)	-114.05%
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	0.00%	-	0.00%	16.95	3.98%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(474.58)	-46.58%	85.47	3.48%	(469.36)	-110.07%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(470.96)	-46.23%	69.39	2.82%	(491.71)	-115.31%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(3.62)	-0.36%	11.12	0.45%	22.35	5.24%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.2655)		0.03		(0.2300)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	602.29	5.74%	54.72	0.65%	23.25	0.28%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	0.00%	-	0.00%	1.61	0.02%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	46.52	0.44%	40.72	0.48%	103.65	1.26%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	264.66	2.52%	134.59	1.59%	90.34	1.09%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,567.76	62.59%	5,760.37	67.93%	5,825.02	70.55%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	253.99	2.42%	75.42	0.89%	153.90	1.86%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	-	0.00%	65.00	0.79%
เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง	21.78	0.21%	-	0.00%	-	0.00%
เงินประกันการก่อสร้าง	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	28.40	0.27%	13.60	0.16%	21.26	0.26%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,785.40	74.20%	6,079.42	71.70%	6,284.03	76.11%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	207.88	1.98%	86.34	1.02%	74.14	0.90%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	209.99	2.00%	116.79	1.38%	120.29	1.46%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เมื่อขาย	152.81	1.46%	154.53	1.82%	150.22	1.82%
สิทธิการเช่า	282.56	2.69%	259.34	3.06%	418.68	5.07%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,526.85	14.55%	1,440.10	16.98%	828.92	10.04%
อุปกรณ์	64.92	0.62%	59.87	0.71%	53.84	0.65%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	52.96	0.50%	60.78	0.72%	83.79	1.01%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	191.26	1.82%	208.92	2.46%	214.69	2.60%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17.86	0.17%	13.21	0.16%	28.35	0.34%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,707.08	25.80%	2,399.87	28.30%	1,972.92	23.89%
รวมสินทรัพย์	10,492.48	100.00%	8,479.29	100.00%	8,256.95	100.00%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,115.36	10.63%	447.52	5.28%	377.59	4.57%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย	-	0.00%	8.01	0.09%	-	0.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	266.52	2.54%	324.64	3.83%	207.58	2.51%
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	383.30	3.65%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนของหุ้นกู้ที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,462.48	23.47%	1,191.45	14.05%	1,636.01	19.81%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.02	0.03%	0.96	0.01%	0.63	0.01%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	558.86	5.33%	230.44	2.72%	437.45	5.30%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	165.74	1.58%	36.05	0.43%	36.00	0.44%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	13.18	0.13%	21.27	0.25%	4.11	0.05%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	15.75	0.15%	65.75	0.78%	13.28	0.16%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,984.20	47.50%	2,326.09	27.43%	2,712.66	32.85%

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,012.23	9.65%	1,619.82	19.10%	2,015.90	24.41%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.66	0.01%	1.33	0.02%	2.43	0.03%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,703.08	16.23%	1,549.95	18.28%	775.56	9.39%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	87.80	1.04%	39.58	0.48%
เงินมัดจำการเช่ารับ	57.85	0.55%	70.31	0.83%	70.52	0.85%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	0.00%	1.55	0.02%	-	0.00%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	14.16	0.13%	20.96	0.25%	27.06	0.33%
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	-	0.00%	-	0.00%	190.52	2.31%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1.88	0.02%	2.54	0.03%	2.81	0.03%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,789.87	26.59%	3,354.27	39.56%	3,124.38	37.84%
รวมหนี้สิน	7,774.07	74.09%	5,680.36	66.99%	5,837.04	70.69%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	3,324.21	31.68%	3,324.21	39.20%	2,769.47	33.54%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,147.03	20.46%	2,147.03	25.32%	2,147.03	26.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,818.63	17.33%	1,818.63	21.45%	1,818.63	22.03%
กำไรสะสม - สำรองตามกฎหมาย	50.66	0.48%	50.67	0.60%	50.66	0.61%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(1,142.07)	-10.88%	(1,072.27)	-12.65%	(1,549.95)	-18.77%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(268.94)	-2.56%	(269.36)	-3.18%	(185.50)	-2.25%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,605.31	24.83%	2,674.70	31.54%	2,280.88	27.62%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	113.11	1.08%	124.23	1.47%	139.03	1.68%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,718.42	25.91%	2,798.92	33.01%	2,419.91	29.31%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,492.48	100.00%	8,479.29	100.00%	8,256.95	100.00%

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบ		
	2560	2561	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(431.96)	57.94	(480.18)
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	48.57	20.57
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(431.96)	106.51	(459.61)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3.90	2.56	9.18
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	113.52	119.37	102.63
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(0.64)	(2.07)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1.92	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(7.34)	8.09
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.03	0.33	(0.17)
(กำไร) ขาดทุน จากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.29	-	1.25
(กำไร) ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9.73	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	(0.01)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	45.01	93.20	11.56
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	0.01	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(13.29)	(8.39)
เงินปันผลรับ	(9.03)	(9.41)	(9.66)
ดอกเบี้ยรับ	(10.96)	(12.04)	(7.32)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	413.88	419.47	402.37
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	134.40	700.64	47.87
<u>สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)</u>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5.31	3.47	(63.66)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(35.59)	797.10	(123.60)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(10.00)	(6.00)	(121.88)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสร้าง	37.54	21.78	-
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	(65.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9.70)	15.30	(8.08)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4.42)	8.47	(15.32)
<u>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</u>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(23.88)	(11.48)	(50.51)
เงินมัดจำการเช่ารับ	202.27	(353.80)	17.51
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.01	49.99	(48.20)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.38	13.12	0.48
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	306.34	1,238.60	(430.38)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(5.28)	(1.34)	(4.40)
จ่ายดอกเบี้ย	(446.48)	(436.25)	(427.68)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	8.23	-
จ่ายภาษีเงินได้	(36.87)	(41.96)	(45.62)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(182.30)	767.28	(908.08)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

งบกระแสเงินสด	งบการเงินตรวจสอบ		
	2560	2561	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น-กองทุนรวมตราสารหนี้	13.38	-	-
เงินสดรับจากการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	3.28	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	(2.86)
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	39.59	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(127.77)	120.47	11.46
เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น	(255.00)	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(255.00)	140.00	50.00
เงินปันผลรับจากการลงทุน	9.03	9.41	9.67
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(0.02)	(19.41)	(17.36)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(11.73)	(3.55)
ซื้ออุปกรณ์	(1.16)	(6.91)	(2.31)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	29.50	31.50
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	37.28	170.86
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	-	137.52	333.18
เงินรับจากการขายอุปกรณ์	0.08	0.02	0.17
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.89	2.12	1.62
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(574.98)	441.55	582.37
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(856.10)	(689.02)	(71.25)
ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(8.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,639.10	2,024.40	2,078.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(2,250.00)	(2,675.47)	(1,238.63)
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(6.36)	(3.36)	(1.33)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	8.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	1,179.00	389.70	104.58
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(623.07)	(774.07)	(525.77)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(21.10)	(39.02)	(33.25)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	1,032.24	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	(7.50)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,093.71	(1,758.84)	296.84
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.44	2.44	(2.60)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	336.88	(547.57)	(31.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	265.41	602.29	54.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไว้เพื่อขาย	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	602.29	54.72	23.25

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31		
		2560	2561	2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.56	2.61	2.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.24	0.14	0.17
อัตราส่วนเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	19.72	7.48	67.65
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	3,529.25	1,459.01	8,697.38
Cash cycle	(วัน)	3,400.81	1,396.53	8,365.48
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	25.53%	27.53%	37.58%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	-7.23%	15.09%	-25.55%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	-46.58%	3.62%	-110.07%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	-20.42%	3.10%	-17.99%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	-4.71%	0.90%	-5.61%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.86	2.03	2.41
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น1/	(เท่า)	2.30	1.78	2.16
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย2/	(เท่า)	0.23	1.44	0.05
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด)3/	(เท่า)	(0.29)	2.85	(1.02)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน4/	(เท่า)	0.02	0.30	0.01
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด)5/	(เท่า)	(0.16)	0.18	(0.48)
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (หลังส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า)6/	(เท่า)	67.26	8.79	260.00
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(เท่า)	0.16	0.06	0.05
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.61	0.37	0.47
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	0.43	0.39	0.27

หมายเหตุ : 1/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสถิติสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท โดยหนี้สินสุทธิตามข้อกำหนดสถิติ หมายถึง หนี้สินรวมในการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า

2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) หลังหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

3/ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) คำนวณมาจาก (กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี)/ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน

4/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt service coverage ratio: DSCR) คำนวณมาจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) คำนวณมาจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หักด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน รายจ่ายลงทุน รายจ่ายซื้อสินทรัพย์ และเงินปันผลจ่าย

6/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณมาจาก (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - รายการเทียบเท่าเงินสด) / กำไร (ขาดทุน) หลังหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มด้วยกัน ประกอบด้วย

- นิคมอุตสาหกรรม
- โรงงานมาตรฐานและคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่า
- อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย
- อาคารสำนักงานให้เช่า
- รับบริหารทรัพย์สิน
- บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

14.2 ผลการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไร

14.2.1 รายได้

รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	602.76	59.00%	1,888.28	79.91%	131.50	30.84%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	312.92	30.71%	239.54	10.14%	257.98	60.50%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.00%	13.29	0.56%	8.40	1.97%
เงินปันผลรับ	9.03	0.89%	9.41	0.40%	9.67	2.27%
ดอกเบี้ยรับ	10.96	1.08%	11.98	0.51%	7.31	1.71%
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	-	0.00%	155.00	6.56%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	7.34	0.31%	-	0.00%
รายได้อื่น	83.17	8.16%	38.12	1.61%	11.56	2.71%
รวมรายได้	1,018.84	100.00%	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2560 – 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 1,018.84 ล้านบาท 2,362.96 ล้านบาท และ 426.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 2,362.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,344.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 131.93 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ

อาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ จำนวน 1,620.66 ล้านบาท ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และมีรายได้อื่นจากรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการดังกล่าวเพิ่มขึ้นอีก 155.00 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 266.60 ล้านบาท เป็นผลมาจากจำนวนห้องชุดส่วนใหญ่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 426.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,936.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.95 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดการที่บริษัทมีรายได้จากการขายและรายได้อื่นลดลง

โดยปัจจัยหลักที่ส่งผลให้รายได้จากการขายในปี 2562 ลดลง เนื่องจากบริษัทได้ขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ ให้แก่ลูกค้าไปเมื่อปลายปี 2561 ทำให้ในปี 2562 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือพร้อมขายไม่มากนัก ประกอบกับโครงการ Artisan Ratchada ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อีกทั้ง ผลกระทบจากสงครามการค้า และอัตราแลกเปลี่ยนของประเทศในปี 2562 แข็งค่าขึ้นกว่าร้อยละ 8 สูงสุดเมื่อเทียบกับประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุนบางส่วนชะลอแผนการลงทุน ทำให้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2563 รายได้จากการขายของบริษัทน่าจะปรับตัวสูงจาก 1) โครงการ Artisan Ratchada จะก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวมค่าได้ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งบริษัทคาดว่าปัญหาสงครามการค้าในปีหน้าน่าจะคลี่คลายลง อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ส่งสัญญาณว่าในปี 2563 แนวโน้มอัตราแลกเปลี่ยนน่าจะมีทิศทางที่อ่อนลงจากปี 2562 ถือเป็นสัญญาณที่ดี นอกจากนี้ ปัจจุบันบริษัทมีลูกค้าที่อยู่ระหว่างการเจรจาตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท และบริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนขายคลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากอง REIT

รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	103.39	34.85	118.00
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	499.37	1,853.43	13.50
รวม	602.76	1,888.28	131.50

รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน ในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวมประมาณ 103.39 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟดี 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟดี 2 อีกร 2 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 34.85 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2561 ไม่มีการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) ส่งผลให้รายได้จากการขายที่ดินและโรงงานลดลงจากปี 2560

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) จำนวน 1 หลัง มูลค่ารวม 52.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ไม่มีรายได้จากธุรกิจนี้ และมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 8.70 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 66.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 18.85 ล้านบาท

รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศ ในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ 2) โครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 4) โครงการ Artisan Ratchada

ในระหว่างปี 2560 – 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 499.37 ล้านบาท และ 1,853.43 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ (ที่ขายยกโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561)

สำหรับรายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,354.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 271.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ ส่วนของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ จำนวนยูนิตที่เหลือนขายมีจำนวนน้อยลง ประกอบกับขนาดและทำเลห้องชุดที่เหลือมีสภาพที่ด้อยลง ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายโครงการดังกล่าวลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเพียง 2 ห้อง เนื่องจากห้องส่วนใหญ่ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้วในช่วงปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ความเป็นผู้นำของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ Artisan Ratchada คาดว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการขายประมาณช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 เป็นต้นไป

สำหรับโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาดเล็กหลวง เรสซิเดนซ์ ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างทั้งสองโครงการไว้ชั่วคราว เนื่องจาก โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า 12 เมตรขึ้นไป เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2557 และโครงการ มหาดเล็ก เรสซิเดนซ์ ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาเพิกถอนรายงานผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม (EIA) เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2560 และเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ต่อศาลปกครองสูงสุดแล้ว โดยปัจจุบันทุกคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างระงับการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นกับมูลค่าของโครงการของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าโครงการดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนทางคดีว่าถึงที่สุดแล้วจะออกมาในทิศทางใด แต่จากมูลค่าที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดินโครงการในปัจจุบันที่ปรับตัวสูงขึ้นส่งผลดีแก่บริษัท บริษัทจึงมีนโยบายที่จะขายที่ดิน หรือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของทั้งสองโครงการให้แก่กลุ่มทุนที่สนใจ เพื่อลดภาระหนี้สินทางการเงิน และนำมาใช้เป็นเงินลงทุนและเงินทุนหมุนเวียนในโครงการของบริษัท ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขกับนักลงทุนที่สนใจเข้าซื้อโครงการของบริษัท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

หน่วย : ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	140.48	60.74	72.99
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	172.44	178.80	184.99
รวม	312.92	239.54	257.98

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 312.92 ล้านบาท 239.54 ล้านบาท และ 257.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการลดลงจำนวน 73.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.45 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการขายคลังสินค้าและโรงงาน ในประเทศอังกฤษ ไป 1 แห่ง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจำนวน 18.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นของธุรกิจ Warehouse

และพื้นที่เช่าและราคาเช่าที่ปรับเปลี่ยนขึ้นในส่วนธุรกิจอาคารสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทที่มีผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 33.94 ของพื้นที่ทั้งหมด ลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 ที่มีผู้เช่าคิดเป็นร้อยละ 45.60 เนื่องจากบริษัทได้มีการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศที่มีผู้เช่าจำนวน 2 หลัง และอีก 1 แห่งในประเทศอังกฤษออกไปในช่วงปี 2562

รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
เงินปันผลรับ	9.03	9.41	9.67
ดอกเบี้ยรับ	10.96	11.98	7.31
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	7.34	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	13.29	8.40
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	-	155.00	-
อื่น ๆ	83.17	38.12	11.56
รวม	103.16	235.14	36.94

ในระหว่างปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 103.16 ล้านบาท 235.14 ล้านบาท และ 36.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 131.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 127.94 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุเกิดจากบริษัทมีรายได้ชดเชยค่าเสียหายที่ได้รับจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเชสเพิ่มขึ้นจำนวน 155.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายรายได้อื่น ลดลงจำนวน 198.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้ชดเชยค่าเสียหายที่ลดลงจากปี 2561

14.2.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	497.34	48.81%	1,386.16	58.66%	90.78	21.29%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	184.58	18.12%	155.90	6.60%	152.32	35.72%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.07	6.58%	49.79	2.11%	20.82	4.88%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.90	22.86%	214.88	9.09%	225.09	52.79%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	0.29	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	9.73	0.96%	-	0.00%	-	0.00%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	8.09	1.90%
รวมค่าใช้จ่าย	991.91	97.36%	1,806.73	76.46%	497.10	116.58%

ในระหว่างปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 991.91 ล้านบาท 1,806.73 ล้านบาท และ 497.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 814.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 82.15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนขายอาคารชุดสูงขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจำนวน 1,309.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 72.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนอาคารชุดที่ลดลงตามยอดขาย เนื่องจากโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส คงเหลือห้องรอขาย 12 ยูนิต ในจำนวนนี้เป็นห้องปล่อยเช่าจำนวน 1 ยูนิต

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน			
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	15.83	38.02
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	87.10	-	41.52
ต้นทุนขายอาคารชุด	410.24	1,370.33	11.24
รวม	497.34	1,386.16	90.78

ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงานในโครงการบางเสาธง จำนวน 3 หลัง มูลค่าขายรวม 103.39 ล้านบาท และมีต้นทุนขายจำนวน 87.10 ล้านบาท และสำหรับปี 2561 บริษัทมีการขายที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าขาย 34.85 ล้านบาท ทำให้ในปี 2561 มีต้นทุนขายจากธุรกิจนี้จำนวน 15.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 45.42 ของรายได้จากการขายที่ดินพร้อมโรงงาน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 79.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 402.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่ดินเปล่าโครงการ ทีเอฟดี 2 และที่ดินเปล่าพร้อมโรงงานของโครงการ Green Park 2 ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ รายได้และต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น สะท้อนถึงความต้องการซื้อของลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น หลังจากเห็นความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการทีเอฟดี 2 ซึ่งปัจจุบันพัฒนาไปแล้วกว่า 80% โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถขายที่ดินเพิ่มขึ้นได้อย่างต่อเนื่องในปี 2563 หลังจากการพัฒนาสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ

ต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	410.24	203.16	11.24
โครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส	-	1,167.17	-
รวม	410.24	1,370.33	11.24

ในปี 2560 – 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 410.24 ล้านบาท และ 1,370.33 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายอาคารชุดสำหรับปี 2560 เกิดจากต้นทุนขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดยโครงการดังกล่าวจะมีอัตราต้นทุนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 74 – 82 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ส่วนสาเหตุที่ต้นทุนในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้นหรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี รวมถึงนโยบายปรับลดลงราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับปี 2561 บริษัทจะมีรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส เมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราต้นทุนขายต่อยอดขายของปี 2561 จะลดลงจากร้อยละ 82.15 ในปี 2560 ลงมาเหลือร้อยละ 73.94 เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของปี 2561 มาจากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งมีต้นทุนโครงการที่ต่ำกว่า

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส เพียง 2 ห้อง ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ขายไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า เป็นผลให้ บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดในระหว่างงวดลดลงเหลือ 11.24 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 99.18

ต้นทุนให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

ต้นทุนให้เช่าและบริการ	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	60.83	34.38	40.68
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	123.75	121.52	111.64
รวม	184.58	155.90	152.32

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 184.58 ล้านบาท 155.90 ล้านบาท และ 152.32 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.90 เป็นผลมาจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้นตามปริมาณพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการลดลงจากปี 2560 จำนวน 28.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.54 สาเหตุเกิดจากต้นทุนเช่าคลังสินค้าลดลงจากการขายโรงงานและคลังสินค้าที่อังกฤษออกไป 1 แห่ง เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 152.32 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 9.88 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

หน่วย : ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย	67.07	49.79	20.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	232.90	214.88	225.09
รวม	299.97	264.67	245.91

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 67.07 ล้านบาท 49.79 ล้านบาท และ 20.82 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 6.58 ร้อยละ 2.11 และร้อยละ 4.88 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 17.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.76 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุค่าใช้จ่ายในการขายและค่านายหน้าจากการขายคลังสินค้าและอาคารชุดที่ลดลง ในขณะที่รายได้จากการขายอาคารชุดในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2560 ที่เท่ากับร้อยละ 6.58 เหลือร้อยละ 2.11

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 28.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นจากการขายอาคารชุดที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 232.90 ล้านบาท 214.88 ล้านบาท และ 225.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 22.86 ร้อยละ 9.09 และร้อยละ 52.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 18.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.74 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากค่าเช่าสำนักงาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายลดลง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 10.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 413.88 ล้านบาท 405.09 ล้านบาท และ 397.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561-2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 5.59 ล้านบาท และ 7.17 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายหนี้กู้ยืม และตัวแลกเงินของบริษัทลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

14.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 25.53 ร้อยละ 27.53 และร้อยละ 37.58 ตามลำดับ ในปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่เท่ากับร้อยละ 25.53 มาอยู่ที่ร้อยละ 27.53 เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาคารชุดที่ปรับตัวดีขึ้นจากยอดขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ประกอบกับธุรกิจให้เช่าและบริการก็ปรับตัวดีขึ้นจากการปรับราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ และรวมถึงการปล่อยพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานให้แก่ลูกค้าใหม่ได้ราคาสูงขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 37.58 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.53 สาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่ารายได้จากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	15.76%	54.58%	32.59%
ขายอาคารชุด	17.85%	26.06%	16.74%
ให้เช่าและบริการ	41.01%	34.92%	40.96%
รวม	25.53%	27.53%	37.58%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2560 – 2562 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 1 และ 2 รวม 2 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 54.58 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสด็จจำนวน 2 หลัง และที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่เอฟดี 2 จำนวน 1 แปลง ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ปรับลดลงมาเหลือร้อยละ 32.59

ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 17.85 ร้อยละ 26.06 และร้อยละ 16.74 ตามลำดับ โดยธุรกิจอาคารชุดของบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ประมาณ ร้อยละ 16 – 26 ส่วนสาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในแต่ละปีแตกต่างกันขึ้นอยู่กับราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่แตกต่างกันจากระดับชั้น หรือทำเลที่ตั้งห้องชุดที่ขายในแต่ละปี และกลยุทธ์ราคาที่ใช้ในแต่ละช่วงเวลา ในขณะที่ต้นทุนเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ประกอบกับในปี 2560 จะเป็นรายได้จาก

โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่เกิดจากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่า ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอาคารชุดปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 16.74 ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2561 เนื่องจาก เป็นรายได้จากโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส ที่เหลือขายจึงกำหนดราคาขายไม่สูงมากนักเพื่อเร่งระบายห้องชุดที่เหลือให้หมด

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 41.01 ร้อยละ 34.92 และร้อยละ 40.96 ตามลำดับ โดยในปี 2561 ปรับตัวลดลงจากปี 2560 เป็นผลมาจากการขายโรงงานที่ประเทศอังกฤษออกไป 1 แห่ง สำหรับปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.96 สาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นของราคาและพื้นที่เช่าของธุรกิจอาคารสำนักงานทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ -7.23 ร้อยละ 15.09 และร้อยละ -25.55 ตามลำดับ ทั้งนี้สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส และมีรายได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษา ประสานงานเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2562 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -25.55 สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัท มีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

กำไรสุทธิ

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ -46.58 ร้อยละ 3.62 และร้อยละ -110.07 ตามลำดับ สาเหตุที่ทำให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2560 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.62 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และ สำหรับปี 2562 อัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -110.07 สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทน่าจะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจาก 1) โครงการ Artisan Ratchada จะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะสามารถขายได้เพิ่มขึ้น และ 3) บริษัทมีแผนขาย คลังสินค้าที่มีผู้เช่าแล้วเข้ากอง REIT

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ -20.42 ร้อยละ 3.10 และ ร้อยละ -17.99 ตามลำดับ โดยในปี 2560 และปี 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่สูง ประกอบกับรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2561 อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทปรับตัวขึ้นจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

14.2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 10,492.48 ล้านบาท 8,479.29 ล้านบาท และ 8,256.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,013.19 ล้านบาท สาเหตุเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนพัฒนาโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ ที่ขายไปในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และในปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 222.34 ล้านบาท เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited (ประเทศอังกฤษ) ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2562

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ -4.71 ร้อยละ 0.90 และ ร้อยละ -5.61 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2560 และ ปี 2562 ที่ติดลบ และมีแนวโน้มลดลงเป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมามีการขายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการพัฒนา โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 จึงได้เริ่มมีการพัฒนาตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้น ซึ่งบริษัทก็ได้เริ่มขายและรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 2561 เป็นต้น แต่ยังคงมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากในขณะนั้น สาธารณูปโภคหลักของบริษัทยังมีการพัฒนาไม่มากนัก ทำให้นักลงทุนบางส่วนยังมีความไม่แน่ใจในการเข้าลงทุนซื้อที่ดินโครงการของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อสร้างความมั่นใจให้นักลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคหลักไปแล้วประมาณร้อยละ 80 บริษัทคาดว่าในปี 2563 จะขายที่ดินและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป บริษัทได้รับส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุด เพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ Artisan Ratchada ที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เป็นต้นไป ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัท

ปรับตัวดีขึ้น มาอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้ได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเชส ที่ขาย
ยกโครงการให้แก่ลูกค้าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 602.29 ล้านบาท 54.72 ล้าน
บาท และ 23.25 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงิน
สดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2560 และ 2561 จำนวน 547.57 ล้านบาท และจำนวน 31.47
ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 46.52 ล้านบาท 40.72 ล้านบาท และ
103.65 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจากปี 2560
จำนวน 5.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.47 เป็นผลจากลูกหนี้ค่าเช่าคลังสินค้าและโรงงานที่ประเทศอังกฤษ
ลดลงจากการขายออกไป 1 แห่ง ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 62.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 154.54

ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6,567.76 ล้านบาท
5,760.37 ล้านบาท และ 5,825.02 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีต้นทุนโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 807.39 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอน
ขายทั้งโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเชส ให้แก่ลูกค้าในเดือนตุลาคม 2561 ทำให้ต้นทุนพัฒนาโครงการ
ดังกล่าวลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก
สิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟพี 2 ที่เพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2560 - 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย เท่ากับ 152.81 ล้านบาท 154.53 ล้านบาท
และ 150.22 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินลงทุนใน
หลักทรัพย์เพื่อขายที่เปลี่ยนแปลงในระหว่างงวดเป็นไปตามการปรับเพิ่มขึ้นและ/หรือลดลงตามมูลค่าตลาด ณ
ขณะนั้น

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน ในปี 2560 –
2562 บริษัทมีสิทธิการเช่าเท่ากับ 282.56 ล้านบาท 259.34 ล้านบาท และ 418.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสิทธิ

การเช่าในปี 2561 ที่ลดลงเป็นผลมาจากการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างปี และสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการขยายการลงทุนในโครงการใหม่ที่บริษัทได้รับคัดเลือกจากกรมธนารักษ์ให้เป็นผู้พัฒนาโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) ในจังหวัดนครพนม เป็นระยะเวลา 50 ปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 1,526.85 ล้านบาท 1,440.10 ล้านบาท และ 828.92 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 86.75 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Barnsley Warehouse Limited ที่ประเทศอังกฤษออกไป และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 611.18 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคลังสินค้าในประเทศ และคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ (Bognor Regis Warehouse Limited) ในปี 2562

14.3

14.3 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ณ 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
รวมหนี้สิน	7,774.07	5,680.36	5,837.04
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	2,718.42	2,798.92	2,419.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น (เท่า)	2.86	2.03	2.41

หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 7,774.07 ล้านบาท 5,680.36 ล้านบาท และ 5,837.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,093.71 ล้านบาท สาเหตุมาจากบริษัทมีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมธนาคาร และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 156.68 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 1,115.36 ล้านบาท 447.52 ล้านบาท และ 377.59 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 667.84 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ และ โรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 69.93 ล้านบาท เป็น ผลมาจากบริษัทนำได้เงินบางส่วนจากขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited ไปจ่าย ชำระหนี้ระยะสั้น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของ บริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2560 – 2562 บริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 266.52 ล้านบาท 324.64 ล้านบาท และ 207.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 58.12 ล้านบาท จากเจ้าหนี้ค่า ก่อสร้างโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการทยอยจ่าย ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการทีเอฟดี 2 ทำให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 117.06 ล้านบาท

หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้าง จำนวน 3,677.4 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,677.40 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวนที่ออก		นาย ทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
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	769,000	769.00	TMB	ASPS
3/2561	27 ก.ย. 2561	27 ก.ย. 2563	6.50	2 ปี	430,400	430.40	TMB	ASPS
1/2562	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2564	6.75	2 ปี	525,500	525.50	TMB	ASPS
2/2562	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2564	6.75	2 ปี	966,400	966.40	TMB	KTBS
3/2562	26 ก.ค. 2562	26 ก.ค. 2564	6.75	2 ปี	546,100	546.10	CIMBT	ASPS

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่ง ปี เท่ากับ 1,703.08 ล้านบาท 1,549.95 ล้านบาท และ 775.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 153.13 ล้านบาท เนื่องจากนำเงินที่ได้รับจาก การขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ และคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบัน

การเงิน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 774.39 ล้านบาท เนื่องจากการออกหุ้นกู้ชุดเพื่อไปจ่ายชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ประกอบกับการจ่ายชำระหนี้คืนจากการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย และ Bognor Regis Warehouse Limited ในประเทศอังกฤษ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,718.42 ล้านบาท 2,798.92 ล้านบาท และ 2,419.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 80.50 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 เป็นผลให้ขาดทุนสะสมลดลง สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 379.02 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนในปี 2562

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.86 เท่า 2.03 เท่า และ 2.41 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับลดลงจากสิ้นปี 2560 มาอยู่ที่ 2.03 เท่า เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากผลกำไรที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ในขณะที่หนี้สินรวมลดลงกว่า 2,093.71 ล้านบาท จากการนำเงินที่ได้รับจากการโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนซ์ และคลังสินค้าที่ประเทศอังกฤษไปชำระจ่ายชำระหนี้

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เป็น 2.41 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561

14.4 รายจ่ายลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์หลักในการใช้รายจ่ายลงทุนเพื่อใช้ในการขยายกิจการ ทั้งนี้ โครงการลงทุนที่อยู่ระหว่างดำเนินการทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ได้แก่ โครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 โครงการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าที่ทำสะพาน และบางเสาธง โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนใน CROWN) โครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน โครงการ มหาตมเล็ก เรสซิเดนซ์ (ผ่านการลงทุนโดยตรงของบริษัท) โครงการ Artisan Ratchada (ผ่านการลงทุนใน BGY&TFD) การลงทุนในอาคารสำนักงานให้เช่า (ผ่านการลงทุนใน SG) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ M-II เป็นต้น ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการข้างต้น ส่วนใหญ่มาจากวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ประกอบกับเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน และเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2563 ของบริษัทและบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

แผนการลงทุน	วัตถุประสงค์	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	ปีที่คาดว่าจะ จ่ายเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน	ผลกระทบต่อ สภาพคล่อง
โครงการ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2	พัฒนาที่ดินเพื่อขาย/ให้เช่า	500	2563	เงินกู้ + เงินทุน	ไม่มี
โครงการ Artisan Ratchada	อาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย	ไม่เกิน 500	2563	เงินกู้ + กระแส เงินสดโครงการ	ไม่มี

14.5 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(182.30)	767.28	(908.08)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(574.98)	441.55	582.37
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,093.71	(1,758.84)	296.84
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	0.44	2.44	(2.60)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	336.88	(547.57)	(31.47)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 และ ปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 182.30 ล้านบาท และ 908.08 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการการระดมดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2560 และ ปี 2562 จำนวน 446.48 ล้านบาท และ จำนวน 427.68 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี 2560 และ ปี 2562 อีกจำนวน 35.59 ล้านบาท และ 123.60 ล้านบาท ตามลำดับ

ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในระหว่างปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 574.98 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการขายการลงทุนในโครงการ Artisan Ratchada ผ่านกิจการร่วมค้า BGY&TFD ทำให้บริษัทมีมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้นรวมจำนวน 510.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 441.55 ล้านบาท และ 582.37 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 140.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำ

ประกันลดลง 120.47 ล้านบาท และรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากการขาย Bransley อีก 137.52 ล้านบาท และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 582.37 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากการขาย Bognor จำนวน 333.18 ล้านบาท และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย Bognor จำนวน 170.86 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,093.71 ล้านบาท และ 296.84 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,639.10 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 2,250.00 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และมีการกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 623.07 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 รวมกับได้รับเงินจากการเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และผู้ถือหุ้นเดิม 1,032.24 ล้านบาท เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในโครงการ Artisan Ratchada และสำรองจ่ายชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในต้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 296.84 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,078.00 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,238.63 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 525.77 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 689.02 ล้านบาท มีการจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 651.07 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2560 - 2562 อยู่ที่ 1.56 เท่า 2.61 เท่า และ 2.32 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2560 มาอยู่ที่ 2.61 เท่า เป็นผลมาจากบริษัทได้นำเงินเพิ่มทุนที่ได้รับชำระจากการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในปลายปี 2560 มาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทำให้นี้สินหมุนเวียนโดยรวมปรับลดลง อีกทั้งบริษัทได้รับเงินจากการขายโครงการเดอะ ฮาเบอร์วิว เรสซิเดนเซส และโรงงานที่ประเทศอังกฤษไปจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะสั้น ส่งผลให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 2,658.11 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 มาอยู่ที่ 2.32 เท่า สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น จากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 444.56 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 204.61 ล้านบาท