

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ**13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี**

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัท ในรอบระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2563	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844
ปี 2562	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด สอบทานโดย นางสาววรุฒ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423
ปี 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ตรวจสอบโดย นางสาววรุฒ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2561-2563 ว่างบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

13.2.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,888.28	76.91%	131.50	30.84%	131.39	31.64%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	239.54	10.14%	257.98	60.50%	256.00	61.64%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.29	0.56%	8.40	1.97%	-	0.00%
เงินปันผลรับ	9.41	0.40%	9.67	2.27%	10.30	2.48%
ดอกเบี้ยรับ	11.98	0.51%	7.31	1.71%	5.55	1.34%
รายได้ขาดเสียค่าเสียหาย	155.00	6.56%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7.34	0.31%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้อื่น	38.12	1.61%	11.56	2.71%	12.09	2.91%
รวมรายได้	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%	415.33	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,386.16	58.66%	90.78	21.29%	99.92	24.06%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	155.90	6.60%	152.32	35.72%	153.41	36.94%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.79	2.11%	20.82	4.88%	27.32	6.58%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.88	9.09%	225.09	52.79%	198.43	47.78%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	8.09	1.90%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	1,806.73	76.46%	497.10	116.58%	479.08	115.35%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	556.23	23.54%	(70.69)	-16.58%	(63.75)	-15.35%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(93.20)	-3.94%	(11.57)	-2.71%	143.47	34.54%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	463.03	19.60%	(82.26)	-19.29%	79.72	19.19%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(405.09)	-17.14%	(397.92)	-93.32%	(386.04)	-92.95%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57.94	2.45%	(480.18)	-112.61%	(306.32)	-73.75%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.93)	-0.42%	(6.13)	-1.44%	16.37	3.94%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	48.00	2.03%	(486.31)	-114.05%	(289.95)	-69.81%
การดำเนินงานที่ยกเลิก						
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	-	0.00%	16.95	3.98%	-	0.00%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	85.47	3.48%	(469.36)	-110.07%	(289.95)	-69.81%
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	69.39	2.82%	(491.71)	-115.31%	(309.45)	-74.51%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	11.12	0.45%	22.35	5.24%	19.50	4.70%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.03		(0.2300)		(0.1400)	
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด						

13.2.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54.72	0.65%	23.25	0.28%	14.73	0.17%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	0.00%	1.61	0.02%	-	0.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	40.72	0.48%	103.65	1.26%	145.51	1.72%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	134.59	1.59%	90.34	1.09%	7.18	0.08%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	5,760.37	67.93%	5,825.02	70.55%	5,858.14	69.25%
เงินมัดจำจ่าย - ซื้อที่ดิน	75.42	0.89%	153.89	1.86%	148.99	1.76%
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	65.00	0.79%	-	0.00%
เงินจ่ายล่วงหน้า ค่าก่อสร้าง	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	0.00%	-	0.00%	0.98	0.01%
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	0.00%	-	0.00%	23.25	0.27%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.60	0.16%	21.26	0.26%	22.17	0.26%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,079.42	71.70%	6,284.02	76.11%	6,220.95	73.54%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	86.34	1.02%	74.14	0.90%	30.58	0.36%
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	116.79	1.38%	120.29	1.46%	263.77	3.12%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	154.53	1.82%	150.22	1.82%	-	0.00%
สิทธิการเช่า	259.34	3.06%	418.68	5.07%	-	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,440.10	16.98%	828.92	10.04%	902.11	10.66%
อุปกรณ์	59.87	0.71%	53.84	0.65%	44.14	0.52%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.00%	-	0.00%	567.48	6.71%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลรอขอคืน	60.78	0.72%	83.79	1.01%	48.07	0.57%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	208.92	2.46%	214.69	2.60%	246.86	2.92%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.00%	0	0.00%	123.45	1.46%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.21	0.16%	28.35	0.34%	12.18	0.14%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,399.87	28.30%	1,972.92	23.89%	2,238.64	26.46%
รวมสินทรัพย์	8,479.29	100.00%	8,256.95	100.00%	8,459.59	100.00%
หนี้สิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	447.52	5.28%	377.59	4.57%	412.10	4.87%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ย	8.01	0.09%	-	0.00%	8.00	0.09%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	324.64	3.83%	181.81	2.20%	218.67	2.58%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	0.00%	25.76	0.31%	126.04	1.49%
เงินมัดจำรับจากการขายโครงการ	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,191.45	14.05%	1,636.01	19.81%	2,118.81	25.05%
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.96	0.01%	0.63	0.01%	-	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	230.44	2.72%	437.45	5.30%	442.44	5.23%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	36.26	0.43%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	36.05	0.43%	36.00	0.44%	45.00	0.53%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21.27	0.25%	4.11	0.05%	2.62	0.03%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	65.75	0.78%	13.28	0.16%	62.65	0.74%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,326.09	27.43%	2,712.66	32.85%	3,472.59	41.05%

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,619.82	19.10%	2,015.90	24.41%	1,489.00	17.60%
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.33	0.02%	2.43	0.03%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,549.95	18.28%	775.56	9.39%	748.34	8.85%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	87.80	1.04%	39.57	0.48%	4.72	0.06%
เงินมัดจำการเช่ารับ	70.31	0.83%	70.52	0.85%	67.91	0.80%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0.00%	-	0.00%	531.81	6.29%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.55	0.02%	-	0.00%	-	0.00%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20.96	0.25%	27.06	0.33%	33.29	0.39%
เจ้าหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ	-	0.00%	190.52	2.31%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.54	0.03%	2.81	0.03%	3.39	0.04%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,354.27	39.56%	3,124.38	37.84%	2,878.45	34.03%
รวมหนี้สิน	5,680.36	66.99%	5,837.04	70.69%	6,351.04	75.08%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	3,324.21	39.20%	2,769.47	33.54%	3,220.55	38.07%
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,147.03	25.32%	2,147.03	26.00%	2,147.03	25.38%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,818.63	21.45%	1,818.63	22.03%	1,818.64	21.50%
กำไรสะสม - สรรองตามกฎหมาย	50.67	0.60%	50.66	0.61%	50.66	0.60%
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(1,072.27)	-12.65%	(1,549.95)	-18.77%	(1,859.40)	-21.98%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(269.36)	-3.18%	(185.50)	-2.25%	(206.91)	-2.45%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,674.70	31.54%	2,280.88	27.62%	1,950.01	23.05%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	124.23	1.47%	139.03	1.68%	158.54	1.87%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,798.92	33.01%	2,419.91	29.31%	2,108.55	24.92%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,479.29	100.00%	8,256.95	100.00%	8,459.59	100.00%

13.2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบ		
	2561	2562	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	57.94	(480.18)	(306.32)
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	48.57	20.57	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	106.51	(459.61)	(306.32)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2.56	9.18	8.80
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	119.37	102.63	119.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	-	83.84	97.69
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น/ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(0.64)	(2.07)	13.19
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.92	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(7.34)	8.09	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.33	(0.17)	(0.08)
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	-	1.25	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	(0.63)
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	0.63
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	93.20	11.56	(143.47)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	10.71
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13.29)	(8.40)	-
เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุน	(9.41)	(9.67)	(10.30)
ดอกเบี้ยรับ	(12.04)	(7.32)	(5.55)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	419.47	402.37	386.04
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	700.64	131.71	169.71
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.47	(63.66)	54.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	797.10	(207.44)	(54.23)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินและห้องชุด	(6.00)	(121.88)	(27.11)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสร้าง	21.78	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	(23.25)
เงินมัดจำจ่ายค่าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(65.00)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.30	(8.08)	(9.50)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.47	(15.32)	1.71
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(11.48)	(50.51)	20.78
เงินมัดจำการเช่ารับ	(353.80)	17.51	97.66
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49.99	(48.20)	49.37
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13.12	0.48	0.57
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	1,238.60	(430.38)	279.71
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(1.34)	(4.40)	(2.57)
จ่ายดอกเบี้ย	(436.25)	(427.68)	(388.58)
รับคืนเงินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	8.23	-	30.98
จ่ายภาษีเงินได้	(41.96)	(45.62)	(17.92)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	767.28	(908.08)	(98.38)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบ		
	2561	2562	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	3.28	-	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	(2.86)	(1.33)
เงินสดรับจากการขายหลักทรัพย์เพื่อค้า	-	-	1.95
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	120.47	11.46	43.57
เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	140.00	50.00	65.00
เงินปันผลรับจากการลงทุน	9.41	9.67	10.30
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(19.41)	(17.36)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(11.73)	(3.55)	(8.64)
ซื้ออุปกรณ์	(6.91)	(2.31)	(0.80)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29.50	31.50	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	37.28	170.86	-
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	137.52	333.18	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.02	0.17	0.08
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.12	1.62	24.21
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	441.55	582.37	134.34
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(689.02)	(71.25)	34.16
ชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(8.00)	8.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,024.40	2,078.00	1,201.10
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(2,675.47)	(1,238.63)	(1,252.04)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินและเช่าซื้อ	(3.36)	(1.33)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	8.00	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	389.70	104.58	102.22
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(13.05)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(774.07)	(525.77)	(124.87)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(39.02)	(33.25)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	0.00
จ่ายเงินปันผล	-	(7.50)	(0.00)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,758.84)	296.84	(44.48)
ผลต่างจากการแปลงค่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.44	(2.60)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(547.57)	(31.47)	(8.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	602.29	54.72	23.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไว้เผื่อขาย	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	54.72	23.25	14.73

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2561	2562	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.61	2.32	1.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.14	0.17	0.10
อัตราส่วนเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	7.48	67.65	117.38
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	1,459.01	8,697.38	8,416.60
Cash cycle	(วัน)	1,396.53	8,384.83	8,245.47
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	27.53%	37.58%	34.61%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	15.09%	-25.55%	-23.67%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	3.62%	-110.07%	-69.81%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	3.10%	-17.99%	-12.81%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	0.90%	-5.61%	-3.47%
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	2.03	2.41	3.01
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น1/	(เท่า)	1.83	2.19	2.49
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย2/	(เท่า)	1.44	0.05	0.51
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด)3/	(เท่า)	2.85	(1.02)	0.79
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน4/	(เท่า)	0.30	0.01	0.07
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด)5/	(เท่า)	0.18	(0.48)	(0.07)
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (หลังส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า)6/	(เท่า)	8.79	260.00	26.44
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(เท่า)	0.06	0.05	0.04
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.37	0.47	0.58
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	0.39	0.27	0.25

หมายเหตุ : 1/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คำนวณ จากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนระยะสั้น และหรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น

2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) หลังหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

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 หารด้วย 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

14.2.1.1 รายได้รวม

รายได้ของบริษัทประกอบด้วย รายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่นๆ

รายได้รวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,888.28	79.91%	131.50	30.84%	131.39	31.64%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	239.54	10.14%	257.98	60.50%	256.00	61.64%
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.29	0.56%	8.40	1.97%	-	0.00%
เงินปันผลรับ	9.41	0.40%	9.67	2.27%	10.30	2.48%
ดอกเบี้ยรับ	11.98	0.51%	7.31	1.71%	5.55	1.34%
รายได้ชดเชยค่าเสียหาย	155.00	6.56%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7.34	0.31%	-	0.00%	-	0.00%
รายได้อื่น	38.12	1.61%	11.56	2.71%	12.09	2.91%
รวมรายได้	2,362.96	100.00%	426.41	100.00%	415.33	100.00%

รายได้รวมของบริษัทในระหว่างปี 2561 – 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 2,362.96 ล้านบาท 426.41 ล้านบาท และ 415.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 426.41 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 1,936.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.95 สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายและรายได้อื่นลดลง โดยในปี 2561 บริษัทมีการรับรู้รายได้ของโครงการอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส จำนวน 1,620.66 ล้านบาท ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 และมีรายได้อื่นจากรายได้ชดเชยค่าเสียหาย

จากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้ายโครงการดังกล่าวอีกจำนวน 155.00 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 บริษัทมีรายได้หลักจากการขายที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น แต่มีรายได้จากการขายห้องชุดของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียงโครงการเดียว ซึ่งห้องชุดส่วนใหญ่ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีห้องชุดคงเหลือพร้อมขายไม่มากนัก

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 415.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.60 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดการรายได้อื่นในส่วนของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าในปี 2564 รายได้ของบริษัทน่าจะปรับตัวสูงขึ้น โดยได้รับปัจจัยบวกจาก 1) โครงการ The Artisan Ratchada ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 โดยปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,400 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าได้อย่างต่อเนื่อง 2) รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งปัจจุบันบริษัทมียอดขายรอโอนอยู่ที่ประมาณ 59.4 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 540 ล้านบาท รวมถึงยังมีลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่อยู่ระหว่างการเจรจาตัดสินใจเข้าซื้อที่ดินนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท

14.2.1.2 รายได้จากการขาย

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงาน	34.85	118.00	87.50
รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย	1,853.43	13.50	43.89
รวม	1,888.28	131.50	131.39

- รายได้จากการขายที่ดินและโรงงาน

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายโรงงาน (ที่ไม่มีผู้เช่า) จำนวน 1 หลัง มูลค่ารวม 52.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ไม่มีรายได้จากธุรกิจนี้ และมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 8.70 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 66.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการนิคมทีเอฟพี 1 จำนวน 2 ไร่ และทีเอฟพี 2 อีก 2 ไร่ มูลค่ารวมประมาณ 34.85 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 87.50 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 จำนวน 30.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.85 ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ ทีเอฟพี 2 จำนวน 3 ไร่ มูลค่ารวม 25.50 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายอาคารคลังสินค้า โครงการ กรีนพาร์ค 2 มูลค่ารวม 62 ล้านบาท

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายทั้งในเขตใจกลางเมืองและสถานที่ตากอากาศในปัจจุบันอยู่ทั้งหมดจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส 2) โครงการ มหาตเล็ก เรสซิเดนซ์ 3) โครงการ เดอะโคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ 4) โครงการ Artisan Ratchada

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 1,853.43 ล้านบาท 13.50 ล้านบาท และ 43.89 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส (ที่ขายยกโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561)

โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 2 ห้อง เนื่องจากห้องส่วนใหญ่ของโครงการได้โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้แล้วในช่วงปีก่อนหน้า ทำให้จำนวนยูนิตที่เหลือขายมีจำนวนน้อยลง ในขณะที่ในปี 2561 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายยกโครงการเดอะฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ให้กับลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2561

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 43.89 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้อง Penthouse ของโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีห้องชุดคงเหลือขายจำนวน 10 ห้อง คิดเป็นมูลค่าคงเหลือประมาณ 523.08 ล้านบาท

สำหรับความคืบหน้าของโครงการอาคารชุดอื่น ได้แก่ โครงการ The Artisan Ratchada ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมี Backlog อยู่ประมาณ 5,400 ล้านบาท ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ผ่านกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับโครงการ เดอะ โคโลเนียล เขาเต่า หัวหิน และ โครงการมหาตเล็กหลวง เรสซิเดนเซส ปัจจุบันบริษัทได้ชะลอการก่อสร้างทั้งสองโครงการไว้ชั่วคราว

14.2.1.3 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

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

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้ค่าเช่าจากโรงงานและคลังสินค้า	60.74	72.99	81.05
รายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน	178.80	184.99	174.95
รวม	239.54	257.98	256.00

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 239.54 ล้านบาท 257.98 ล้านบาท และ 256.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการจากธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 8.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.04 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 4 ราย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 95,391 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้วจำนวน 36,145 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราปล่อยเช่าที่เท่ากับร้อยละ 37.89 ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าลดลงจำนวน 10.04 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนผันและนโยบายลดราคาเช่าบางส่วนเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

14.2.1.4 รายได้อื่น

รายได้อื่น เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งได้แก่ เงินปันผลรับ ดอกเบี้ยรับ ค่าจ้างบริหาร และรายได้อื่นๆ เป็นต้น

รายได้อื่น (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
เงินปันผลรับ	9.41	9.67	10.30
ดอกเบี้ยรับ	11.98	7.31	5.55
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7.34	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13.29	8.40	-
รายได้ค่าชดเชยค่าเสียหาย	155.00	-	-
อื่นๆ	38.12	11.56	12.09
รวม	235.14	36.94	27.94

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 235.14 ล้านบาท 36.94 ล้านบาท และ 27.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นลดลงจำนวน 198.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการในปี 2561 บริษัทมีรายได้ชดเชยค่าเสียหายจากการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้านโครงการเดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซสจำนวน 155.00 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 27.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

14.2.2 ค่าใช้จ่าย

14.2.2.1 ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ขาดทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินทุน และขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายรวม	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2561		2562		2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	1,386.16	76.72%	90.78	18.26%	99.92	20.86%
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	155.90	8.63%	152.32	30.64%	153.41	32.02%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.79	2.76%	20.82	4.19%	27.32	5.70%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.88	11.89%	225.09	45.28%	198.43	41.42%
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	8.09	1.63%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	1,806.73	100.00%	497.10	100.00%	479.08	100.00%

ในระหว่างปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 1,806.73 ล้านบาท 497.10 ล้านบาท และ 479.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจำนวน 1,309.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนอาคารชุดที่ลดลงตามยอดขาย เนื่องจากโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายลดลงจำนวน 18.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.63 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนของ JCKU และค่าตอบแทนจากการจัดหาเงินลงทุนที่ลดลงจากปี 2562

14.2.2.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายที่ดินเปล่า ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน และต้นทุนขายอาคารชุด

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน			
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	15.83	38.02	13.41
ต้นทุนขายที่ดินเปล่าพร้อมโรงงาน	-	41.52	45.11
ต้นทุนขายอาคารชุด	1,370.33	11.24	41.40
รวม	1,386.16	90.78	99.92

- ต้นทุนขายที่ดินและอาคารโรงงาน

ในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 79.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 63.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 402.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่ดินเปล่าโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 8 ไร่ และที่ดินเปล่าพร้อมโรงงานของโครงการ กรีนพาร์ค 2 จำนวน 2 หลัง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีเพียงรายได้จากการขายที่ดินอย่างเดียว

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายรวมเท่ากับ 58.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามยอดขายที่ลดลง โดยบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2 จำนวน 3 ไร่ และ อาคารคลังสินค้า โครงการ กรีนพาร์ค 2 จำนวน 1 โรงงาน

- ต้นทุนขายอาคารชุด

ต้นทุนขายอาคารชุด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
โครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส	203.16	11.24	41.40
โครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส	1,167.17	-	-
รวม	1,370.33	11.24	41.40

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุด เท่ากับ 1,370.33 ล้านบาท 11.24 ล้านบาท และ 41.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากทั้งโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส และโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ซึ่งต้นทุนขายอาคารชุดส่วนใหญ่มาจากการขายยกโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 2 ห้อง ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ขายไปแล้วในช่วงปีก่อนหน้า เป็นผลให้บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดในระหว่างงวดลดลงเหลือ 11.24 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเซส เพียง 1 ห้อง แต่เนื่องจากห้องดังกล่าวเป็น Penthouse ซึ่งมีขนาดใหญ่ ทำให้ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 30.16 ล้านบาท

- ต้นทุนให้เช่าและบริการ

ต้นทุนให้เช่าและบริการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ต้นทุนเช่าคลังสินค้า	34.38	40.68	41.65
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงาน	121.52	111.64	111.76
รวม	155.90	152.32	153.41

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 155.90 ล้านบาท 152.32 ล้านบาท และ 153.41 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเท่ากับ 152.32 ล้านบาท ลดลงจาก

ช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.30 สาเหตุหลักมาจากการลดลงในส่วนของ
ต้นทุนเช่าอาคารสำนักงานจำนวน 9.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72
สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนเช่าคลังสินค้าตามอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

14.2.2.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทประกอบด้วย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย เงินเดือนพนักงานขาย ค่า
บริหารงานขาย และค่านายหน้า เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน
ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าพาหนะเดินทาง และค่ารับรอง ค่าเช่าสำนักงาน เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังตาราง
ต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ค่าใช้จ่ายในการขาย	49.79	20.82	27.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	214.88	225.09	198.43
รวม	264.67	245.91	225.75

- ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.79 ล้านบาท 20.82 ล้านบาท และ 27.32
ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.11 ร้อยละ 4.88 และร้อยละ 6.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี
2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 28.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน
ของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นจากการขายอาคารชุดที่ลดลง

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 6.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.22
สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์
อาคารชุด

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 214.88 ล้านบาท 225.09 ล้านบาท และ
198.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเมื่อเทียบกับรายได้รวมเป็นคิดร้อยละ 9.09 ร้อยละ 52.79 และร้อยละ 47.78
ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 10.21 ล้านบาท หรือคิด
เป็นร้อยละ 4.75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการ
ใหม่ของบริษัท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 26.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.84 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่ลดลงจากการปรับลดลงเงินเดือนช่วงที่บริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019

14.2.2.4 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินเท่ากับ 405.09 ล้านบาท 397.92 ล้านบาท และ 386.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562-2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง 7.17 ล้านบาท และ 11.88 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทลดลงจากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

14.2.3 ความสามารถในการทำกำไร

14.2.3.1 กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 27.53 ร้อยละ 37.58 และร้อยละ 34.61 ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่ารายได้จากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอาคารชุด

สำหรับปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้จากการขายส่วนใหญ่ในปีนั้นมาจากการขายอาคารชุด และคลังสินค้า ในขณะที่มีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงเพียง 3 ไร่ หรือคิดเป็นมูลค่าขายประมาณ 25.50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดินนิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 ที่ขายและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 59.4 ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 540 ล้านบาท จึงคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 น่าจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจหลักได้ ดังตารางต่อไปนี้

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	54.58%	32.59%	33.12%
ขายอาคารชุด	26.06%	16.74%	5.67%
ให้เช่าและบริการ	34.92%	40.96%	40.07%
รวม	27.53%	37.58%	34.61%

จากตารางดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานในระหว่างปี 2561 – 2563 จะค่อนข้างผันผวน เป็นผลมาจากในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมเพียงอย่างเดียว ทำให้

อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายที่ดินและอาคารโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 54.58 ในขณะที่ปี 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายคลังสินค้าในโครงการบางเสาะง ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าเมื่อเทียบกับธุรกิจขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้ปรับลดลงมาเหลือร้อยละ 32.59 และร้อยละ 33.12 ตามลำดับ

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายอาคารชุดเท่ากับร้อยละ 26.06 ร้อยละ 16.74 และร้อยละ 5.67 ตามลำดับ สาเหตุที่สำคัญในทำให้อัตรากำไรขั้นต้นแตกต่างกัน เนื่องจากในปี 2561 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส ที่ขายยกโครงการ ในขณะที่ในปี 2562 - 2563 เป็นรายได้จากการขายโครงการ 15 สุขุมวิท เรสซิเดนเชส ที่มีจำนวนห้องชุดเหลือขายน้อย ประกอบกับเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ และเป็นห้องเปล่าที่ยังไม่ได้ตกแต่ง (Bare shell) อีกทั้งบริษัทใช้นโยบายราคาเพื่อเร่งระบายห้องชุดที่เหลืออยู่ ทำให้อัตรากำไรปรับลดลงมาจากปีที่ผ่านมา

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 34.92 ร้อยละ 40.96 และร้อยละ 40.07 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.96 สาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นราคาและพื้นที่เช่าของธุรกิจอาคารสำนักงานทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 40.07 เนื่องจากมีการปรับลดค่าเช่าชั่วคราวให้กับผู้ประกอบการบางส่วนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019

14.2.3.2 กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน เท่ากับ ร้อยละ 15.09 ร้อยละ -25.55 และร้อยละ -23.67 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานเป็นบวก เนื่องจาก มียอดขายอาคารชุดโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเชส และมีรายได้ค่าเสียโอกาสและค่าที่ปรึกษาประสานงานเพิ่มสูงขึ้น สำหรับปี 2562 และ 2563 อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -25.55 และร้อยละ -23.67 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทเหลือห้องชุดรอขายไม่มากนัก ในขณะที่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิห้องชุดของโครงการ The Artisan Ratchada บริษัทรับรู้ผ่านส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทย่อย อีกทั้ง รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่บริษัทคาดหวังว่าจะมาทดแทนรายได้จากธุรกิจอาคารชุดก็ยังไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และผลจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ยอดขายไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

14.2.3.3 กำไรสุทธิ

ในปี 2561 - 2563 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 3.62 ร้อยละ -110.07 และร้อยละ -69.81 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตรากำไรสุทธิลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ -110.07 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีค่าเช่าและค่าธรรมเนียมโครงการใหม่ของบริษัท สำหรับในปี 2563 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทเท่ากับร้อยละ -69.81 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วง

เดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทเริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการ The Artisan Ratchada ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ปรับลดลง

14.2.3.4 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทร้อยละ 3.10 ร้อยละ -17.99 และร้อยละ -12.88 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก เป็นผลจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในขณะที่ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นติดลบ เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอาคารชุดที่ลดลง ประกอบกับยังมีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ยังสูงอยู่ ส่งผลให้บริษัทยังคงมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

14.2.4 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

14.2.4.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์หลักของบริษัทประกอบด้วย ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,479.29 ล้านบาท 8,256.95 ล้านบาท และ 8,459.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 222.34 ล้านบาท เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัท Bognor Regis Warehouse Limited (ประเทศอังกฤษ) ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2562 สำหรับปี 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 202.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.45 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งเป็นการบันทึกรายการใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 0.90 ร้อยละ -5.61 และร้อยละ -3.47 ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 0.90 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ที่ขายยกโครงการให้แก่ลูกค้าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2561 ในขณะที่บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในปี 2562 และ 2563 ติดลบ เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ยังคงมีผลขาดทุน อันเป็นผลจากการที่ผ่านมาบริษัทได้ขยายการลงทุนในทรัพย์สินค่อนข้างมาก ในขณะที่บางโครงการยังอยู่ในขั้นตอนการพัฒนา โดยเฉพาะโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ซึ่งเพิ่งได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินจาก กนอ. เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2561 จึงได้เริ่มมีการพัฒนาดังแต่นั้นเป็นต้น ซึ่งบริษัทก็ได้เริ่มขายและรับรู้รายได้จากการขายที่ดินโครงการดังกล่าวตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้น แต่ยังคงมีจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากในขณะนั้น สาธารณูปโภคหลักของบริษัทยังมีการพัฒนาไม่มากนัก ทำให้นักลงทุนบางส่วนยังมีความไม่แน่ใจในการเข้าลงทุนซื้อที่ดินโครงการของบริษัท ประกอบกับในปี 2562 และ 2563 บริษัทยังคงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอ และการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 อีก ทำให้ออดขายที่ดินไม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทได้วางไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งลงทุนและพัฒนาโครงการดังกล่าวเพื่อสร้างความมั่นใจให้นักลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีความคืบหน้าในการพัฒนาสาธารณูปโภคหลักไปแล้วกว่าร้อยละ 90 และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 น่าจะมีแนวโน้มที่ลดลงจากการที่ในแต่ละ

ประเทศเริ่มฉีดวัคซีนให้กับประชาชนมากขึ้น ทำให้คาดว่าในปี 2564 บริษัทสามารถขายที่ดินและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวได้เพิ่มมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน BGY&TFD ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดเพื่อขายภายใต้ชื่อโครงการ The Artisan Ratchada ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 ทำให้บริษัทสามารถทยอยรับรู้รายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากโครงการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2565

14.2.4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 54.72 ล้านบาท 23.25 ล้านบาท และ 14.73 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากสิ้นปี 2561 และ 2562 จำนวน 31.47 ล้านบาท และ 8.52 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีการทยอยจ่ายชำระเงินกู้ยืม

14.2.4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 40.72 ล้านบาท 103.65 ล้านบาท และ 145.51 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 62.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 154.54 มาจากลูกหนี้ที่ค้างชำระคืนเงินมัดจำซื้อโครงการที่บริษัทได้ยกเลิกสัญญา ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 41.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.39 จากลูกหนี้ที่เกิดจากการขายคลังสินค้า Green Park 1 ที่ได้ทำสัญญาซื้อขายไปในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 ที่ยังชำระเงินงวดไม่ครบตามสัญญา

14.2.4.4 ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 5,760.37 ล้านบาท 5,825.02 ล้านบาท และ 5,858.14 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 64.65 ล้านบาท และ สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 33.12 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี 2 ที่เพิ่มขึ้น

14.2.4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วย อาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า (ที่ปล่อยให้เช่าแก่ลูกค้าแล้ว) ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,440.10 ล้านบาท 828.92 ล้านบาท และ 902.11 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 611.18 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคลังสินค้าในประเทศ และคลังสินค้าในประเทศอังกฤษ (Bognor Regis Warehouse Limited)

ในปี 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 73.19 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทสามารถปล่อยเช่าคลังสินค้าและโรงงานได้เพิ่มขึ้น

14.2.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุนของบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน	ณ 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
รวมหนี้สิน	5,680.36	5,837.04	6,351.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,798.92	2,419.91	2,108.55
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.03	2.41	3.01

14.2.5.1 หนี้สิน

หนี้สินหลักของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ยืมเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม เท่ากับ 5,680.36 ล้านบาท 5,837.04 ล้านบาท และ 6,351.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 156.68 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 514.01 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นการบันทึกหนี้สินทางบัญชี ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

14.2.5.2 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น เท่ากับ 447.52 ล้านบาท 377.59 ล้านบาท และ 412.10 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 69.93 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทนำได้เงินบางส่วนจากขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน Bognor Regis Warehouse Limited ไปจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 34.51 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

14.2.5.3 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเจ้าหนี้ค่าที่ดิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เงินประกันผลงาน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และอื่นๆ ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 324.64 ล้านบาท 181.81 ล้านบาท และ 218.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการทยอยจ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการทีเอฟดี 2 ทำให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 117.06 ล้านบาท ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้า

เพิ่มขึ้นจำนวน 36.86 ล้านบาท สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของเงินจองซื้อและเงินทำสัญญาจากการขายที่ดินและอาคาร คลังสินค้า รวมถึงคอนโดมิเนียม

14.2.5.4 หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวคงค้างจำนวน 3,626,460 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มูลค่ารวม 3,626.46 ล้านบาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทไม่ได้รับการจัดอันดับเครดิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ	จำนวน		นายทะเบียน	ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
					(หน่วย)	(ล้านบาท)		
3/2561	27 ก.ย. 2561	27 มี.ค. 2565	6.50 - 7.00	3 ปี 6 เดือน	387.36	387.36	TMB	ASPS
1/2562	15 ก.พ. 2562	15 ก.พ. 2566	6.75 - 7.25	4 ปี	525,500	525.50	TMB	ASPS
2/2562	22 มี.ค. 2562	22 มี.ค. 2566	6.75 - 7.00	4 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
1/2563	24 ม.ค. 2563	24 ม.ค. 2565	7.00	2 ปี	811,100	811.10	CIMBT	ASPS
2/2563	13 ก.พ. 2563	13 ส.ค. 2565	7.25	2 ปี 6 เดือน	390,000	390.00	CIMBT	ASPS

14.2.5.5 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สรุปรายการส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 1,549.95 ล้านบาท 775.56 ล้านบาท และ 748.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 774.39 ล้านบาท เนื่องจากการออกหุ้นกู้ชุดเพื่อไปจ่ายชำระเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ประกอบกับการจ่ายชำระหนี้คืนจากการขายโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย และ Bognor Regis Warehouse Limited ในประเทศอังกฤษ สำหรับปี 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 27.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการจ่ายชำระหนี้คืนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ ทีเอฟดี 2

14.2.5.6 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,798.92 ล้านบาท 2,419.91 ล้านบาท และ 2,108.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2562 และ 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากสิ้นปีก่อนจำนวน 379.01 ล้านบาท และ 311.36 ล้านบาท ตามลำดับ มีสาเหตุมาจากผลประกอบการที่ขาดทุนในช่วงปีที่ผ่านมา

14.2.5.7 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ในปี 2561 – 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เท่ากับ 2.03 เท่า 2.41 เท่า และ 3.01 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อสำรองไว้จ่ายชำระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ประกอบกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงปี 2563 ที่

บริษัทได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

14.3 รายจ่ายลงทุน

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

สำหรับแผนการลงทุนในปี 2564 ของบริษัทและบริษัทย่อย จะเน้นการพัฒนาและยกระดับระบบสาธารณูปโภค โครงการ นิคมอุตสาหกรรม ทีเอฟที 2 เป็นหลัก ซึ่งคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 150 ล้านบาท (สาธารณูปโภคหลักส่วนใหญ่พัฒนาแล้วเสร็จกว่าร้อยละ 90) โดยอาศัยแหล่งที่มาจากเงินกู้และเงินทุนภายในกิจการ อย่างไรก็ตาม มูลค่าดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการ จึงคาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่อง

14.4 ความเพียงพอของสภาพคล่อง

กระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	767.28	(908.08)	(98.37)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	441.55	582.37	134.34
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,758.84)	296.84	(44.48)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)สุทธิ	2.44	(2.60)	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิระหว่างงวด	(547.57)	(31.47)	(8.51)

14.4.1 กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 767.28 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขายโครงการ เดอะ ฮาเบอร์ วิว เรสซิเดนเซส ทำให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 797.10 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 908.08 ล้านบาท และ 98.37 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2562 - 2563 จำนวน 427.68 ล้านบาท และ 388.58 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งเงินลงทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ระหว่างปีอีกจำนวน 207.44 ล้านบาท และ 54.23 ล้านบาท ตามลำดับ

14.4.2 กระแสเงินสดจากการลงทุน

ปี 2561 - 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 441.55 ล้านบาท และ 582.37 ล้านบาท และ 134.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 441.55 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 140.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 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

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 134.34 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 65.00 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง 43.57 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับจำนวน 24.20 ล้านบาท

14.4.3 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 296.84 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 2,078.00 ล้านบาท เพื่อไปจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด จำนวน 1,238.63 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 525.77 ล้านบาท

ในขณะที่ปี 2561 และปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 1,758.84 ล้านบาท และ 44.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 689.02 ล้านบาท มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิ 651.07 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 บริษัทมีการนำเงินไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 22.65 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ณ สิ้นปี 2561 - 2563 อยู่ที่ 2.61 เท่า 2.32 เท่า และ 1.79 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทในปี 2562 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 มาอยู่ที่ 2.32 เท่า สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 444.56 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 204.60 ล้านบาท สำหรับปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2562 มาอยู่ที่ 1.79 เท่า เนื่องจากการที่บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 759.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนรวมลดลงจำนวน 63.07 ล้านบาท