

ส่วนที่ 3: ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2561 - 2562

ตรวจสอบโดย คุณสาธิตา รัตนารักษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4753 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินประจำปี 2563

ตรวจสอบโดย คุณกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4377 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขโดยให้ความเห็นว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

PT

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบการเงินรวม (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
งบแสดงฐานะการเงิน	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,739,736	4.7	570,227	1.0	951,260	1.9
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	48,569	0.1	135,963	0.2	139,880	0.3
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	46,139,579	78.6	49,714,687	84.5	41,149,118	83.3
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	969,128	1.6	1,049,513	1.8	1,045,881	2.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	49,897,012	85.0	51,470,390	87.5	43,286,139	87.6
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	549	0.0	549	0.0	549	0.0
เงินลงทุนในการร่วมค้า	6,462,183	11.0	5,452,948	9.3	4,496,984	9.1
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา - สุทธิ	597,576	1.0	679,074	1.2	679,074	1.4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	483,904	0.8	540,722	0.9	482,566	1.0
สินทรัพย์สิทธิการใช้	554,731	0.9	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	727,904	1.3	650,531	1.1	449,599	0.9
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,826,847	15.0	7,323,824	12.5	6,108,772	12.4
รวมสินทรัพย์	58,723,859	100.0	58,794,214	100.0	49,394,911	100.0
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,112,802	5.3	8,180,147	13.9	3,184,632	6.4
เจ้าหนี้การค้า	1,582,275	2.7	1,531,452	2.6	1,416,645	2.9
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,600,000	7.8	4,500,000	7.7	3,850,000	7.8
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	119,139	0.2	391	0.0	373	0.0
รายได้รับล่วงหน้า	607,490	1.0	326,361	0.5	248,773	0.5
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,234,437	5.6	2,518,297	4.3	2,546,671	5.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	13,256,143	22.6	17,056,648	29.0	11,247,094	22.8
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,971,200	3.3	827,000	1.4	140,000	0.3
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,250,000	22.5	14,100,000	24.0	13,100,000	26.4
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	444,870	0.8	237	0.0	628	0.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	269,017	0.5	291,872	0.5	237,814	0.5
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	269,330	0.5	222,331	0.4	175,929	0.4
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	2,888	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,204,417	27.6	15,441,440	26.3	13,657,259	27.6
รวมหนี้สิน	29,460,560	50.2	32,498,088	55.3	24,904,353	50.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,145,899	5.4	3,145,899	5.3	3,145,899	6.4
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	89,416	0.1	89,416	0.2	89,416	0.2
กำไรสะสม	26,046,030	44.3	23,077,851	39.2	21,268,693	43.0
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(50)	0.0	(11)	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	29,281,345	49.8	26,313,116	44.7	24,503,997	49.6
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(18,046)	0.0	(16,990)	0.0	(13,439)	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	29,263,299	49.8	26,296,126	44.7	24,490,558	49.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	58,723,859	100.0	58,794,214	100.0	43,394,911	100.0

KT

งบรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากการขายและบริการ	29,888,422	100.0	23,802,196	100.0	27,270,670	100.0
ต้นทุนขายและบริการ	(20,458,294)	(68.4)	(15,626,650)	(65.6)	(18,338,942)	(67.3)
กำไรขั้นต้น	9,430,128	31.6	8,175,546	34.3	8,931,728	32.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(6,159,667)	(20.6)	(5,443,290)	(22.9)	(5,294,608)	(19.4)
กำไรจากการดำเนินงาน	3,270,461	10.9	2,732,256	11.5	3,637,120	13.3
ค่าใช้จ่ายอื่น	(5,623)	(0.0)	(12,852)	(0.1)	(64,090)	(0.2)
รายได้อื่นๆ	70,079	0.2	164,459	0.7	64,441	0.2
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,947,624	6.5	1,008,578	4.2	1,217,576	4.5
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	5,282,541	17.7	3,892,441	16.3	4,855,047	17.8
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน*	(367,206)	(1.2)	(247,480)	(1.0)	(122,896)	(0.4)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(689,856)	(2.3)	(580,998)	(2.4)	(779,159)	(2.9)
กำไรสุทธิสำหรับปี	4,225,479	14.1	3,063,963	12.9	3,952,992	14.5
งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	7,345,107		(9,810,335)		(2,930,698)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	175,264		(1,396,479)		(465,441)	
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,350,912)		10,825,821		3,293,241	
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินลดลง	50		(39)		(11)	
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	2,169,509		(381,032)		(102,909)	

* ค่าใช้จ่ายทางการเงิน หมายถึง ค่าธรรมเนียมธนาคารและดอกเบี้ยจ่าย

** % อัตราร้อยละของรายได้จากการขายและบริการที่ไม่รวมรายได้อื่นๆ

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)
1) อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.76	3.02	3.85
2) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.28	0.10	0.19
3) ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	7.66	5.49	9.00
4) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.27	6.95	4.13
5) ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.70	0.31	0.70
6) หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	1.01	1.24	1.02
7) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	0.80	1.05	0.83
8) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามข้อกำหนดสิทธิ (เท่า) ⁽¹⁾	0.71	1.03	0.79
9) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	0.33	0.46	0.35
10) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%) ⁽²⁾	0.13	0.08	0.07
11) อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.6%	34.3%	32.8%
12) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	10.9%	11.5%	13.3%
13) อัตรากำไรสุทธิ (%)	14.1%	12.9%	14.5%

- 1) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือของหุ้นกู้ของบริษัทตั้งแต่ครั้งที่ 3/2553 เป็นต้นไป
- 2) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคำนวณจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งไม่รวมตัวเงินจ่าย (BE) ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด

KT

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน*

รายได้รวมของบริษัทสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ได้แก่ (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง และ (2) รายได้อื่น โดยสำหรับงวดปี 2561 – 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง คิดเป็นร้อยละ 99.8 ร้อยละ 99.3 และร้อยละ 99.8 ของรายได้รวม

* เนื่องจากมีการบังคับใช้มาตรฐานทางการเงินฉบับใหม่ (มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15) ผลการดำเนินงานของปี 2561 รวมถึงฐานะทางการเงิน ณ สิ้นปี 2560 และสิ้นปี 2561 จึงถูกปรับปรุงใหม่

1. ผลการดำเนินงาน

1.1 รายได้จากการขายและบริการ

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-63		30-ก.ย.-63		30-มิ.ย.63		31-มี.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	5,886	78.0	7,013	76.7	6,732	86.4	4,403	81.6
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	1,418	18.8	1,887	20.6	851	10.9	759	14.0
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,304	96.8	8,900	97.3	7,583	97.3	5,162	95.6
รายได้ค่าบริการ	243	3.2	250	2.7	209	2.7	237	4.4
รวมรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่เกี่ยวข้อง	7,547	100.0	9,150	100	7,792	100.0	5,399	100.0

	สำหรับปีสิ้นสุด					
	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	24,035	80.4	18,145	76.2	17,521	64.3
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	4,914	16.4	4,227	17.8	8,679	31.8
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	307	1.3	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	28,949	96.8	22,679	95.3	26,200	96.1
รายได้ค่าบริการ	939	3.2	1,123	4.7	1,071	3.9
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ บริการที่เกี่ยวข้อง	29,888	100.0	23,802	100.0	27,271	100.0

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 27,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,095 ล้านบาทจากปี 2560 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบที่มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 23 โครงการ แบ่งเป็น The City 3 โครงการ, Pleno 7 โครงการ, Centro 7 โครงการ, บ้านกลางเมือง 5 โครงการ และ The Palazzo 1 โครงการ (2) โครงการแนวสูงที่มีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 จำนวน 2 โครงการ คือ Vittorio และ Aspire สาทร-ราชพฤกษ์ (3) รายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ จำนวน 480.9 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 23,802 ล้านบาท ลดลง 3,469 ล้านบาทจากปี 2561 (ลดลงร้อยละ 12.7) โดยเป็นผลจาก (1) การโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวสูงลดลงจากปี 2561 จำนวน 4,452 ล้านบาท

ซึ่งในปี 2562 ไม่มีโครงการเสร็จใหม่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ (2) โครงการแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 624 ล้านบาทจากปี 2561 ซึ่งในปี 2562 มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 29 โครงการ (บ้านเดี่ยว 8 โครงการ และทาวน์เฮาส์ 21 โครงการ)

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการตามงบการเงินรวมเท่ากับ 29,888 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,086 ล้านบาทจากปี 2562 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6) โดยเป็นผลจาก (1) โครงการแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 5,890 ล้านบาทจากปี 2562 ซึ่งในปี 2563 มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 35 โครงการ (บ้านเดี่ยว 15 โครงการ ทาวน์เฮาส์ 18 โครงการ และต่างจังหวัด 2 โครงการ) (2) โครงการแนวสูงมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 687 ล้านบาทจากปี 2562 โดยมีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 โครงการ

1.2 อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2561 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 35.7 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 32.8 โดยเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และผลกระทบจากโครงการ Vittorio ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างค่อนข้างนานและมีการลดราคา สำหรับปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 32.8 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 34.3 โดยเป็นผลมาจากการการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ และการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริการและค่าบริหารจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้าซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ แต่อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าว ยังคงอยู่ในเกณฑ์อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทได้วางไว้ สำหรับปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 34.3 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 31.6 โดยเป็นผลมาจากการให้โปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น

1.3 อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในช่วงปี 2561 - 2563 ให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการรับรู้รายได้ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง โดยมีสาเหตุดังนี้

สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.2 ในปี 2560 เป็นร้อยละ 14.5 เนื่องจากบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 716 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงจากร้อยละ 14.5 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 12.9 เนื่องจาก (1) อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวลดลงของโครงการแนวสูง (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น (3) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจำนวน 209 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.9 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 14.1 เนื่องจากบริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 939 ล้านบาท

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,461	8.2	2,309	9.7	2,369	8.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,699	12.4	3,134	13.2	2,926	10.7
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	6,160	20.6	5,443	22.9	5,295	19.4

	งวด 3 เดือน สิ้นสุด							
	31-ธ.ค.-63		30-ก.ย.-63		30-มิ.ย.-63		31-มี.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*	ล้านบาท	ร้อยละ*
ค่าใช้จ่ายในการขาย	678	9.0	719	7.9	587	7.5	477	8.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	901	11.9	1,198	13.1	929	11.9	670	12.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,579	20.9	1,918	21.0	1,516	19.5	1,147	21.2

*ร้อยละต่อรายได้จากการขายและบริการ

KT

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 49,395 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็น 58,724 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจาก 41,149 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็น 46,140 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

● ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ ณ สิ้นปี 2561 - 2563 เท่ากับ 139.9 ล้านบาท 136.0 ล้านบาท และ 48.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งลูกหนี้การค้าตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ระยะเวลาค้างชำระ	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้	32.9	89.0	113.7
เกินกำหนดชำระ			
ไม่เกิน 12 เดือน	15.7	47.0	26.2
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	4.8	2.6	2.0
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4.8)	(2.6)	(2.0)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	48.6	136.0	139.9

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 ลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นและลดลงเกิดจากรายได้ค่าบริการและค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นการจัดการทั่วไป รวมถึงการบริการด้านการตลาดภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดการการบริหารจัดการ และรายได้บริหารโครงการ โดยลูกหนี้ยังไม่ครบกำหนดชำระหนี้และลูกหนี้เกินกำหนดชำระแต่ไม่เกิน 12 เดือนปรับตัวเพิ่มขึ้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากค่าบริการจัดการจากกลุ่มกิจการร่วมค้า

● สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือเป็นส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับช่วง 3 ปีที่ผ่านมามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง แต่ยังคงมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณระดับร้อยละ 75 - 85 ของสินทรัพย์รวม โดยสำหรับปี 2563 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 46,140 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 78.6 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวเกิดจากต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง งานสาธารณูปโภคภายในโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นๆในการพัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี

สินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561 - 2563 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง (ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2560, ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2561 และ ณ สิ้นปี 2563 ลดลงร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562) โดยเป็นผลเนื่องจากการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสำหรับเปิดในปีหรือ 1-2 ปีถัดไป รวมถึงการพัฒนาโครงการสำหรับโครงการแนวราบที่จะเปิดขายใหม่

อนึ่ง การพัฒนาโครงการของบริษัทยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการควบคุมปริมาณสินค้าคงเหลือ (บ้านสร้างเสร็จ) ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดเช่นเดียวกันกับการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาเพื่อขายซึ่งจะกระทำด้วยความระมัดระวัง โดยพิจารณาสภาพตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลงตามเหตุการณ์ในแต่ละช่วงเวลา โดยสำหรับเงินมัดจำค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่ม/ลดลงจากการคาดการณ์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุ และการทยอยการนำเอาวัสดุก่อสร้างที่ได้ลิโศราคาไว้สำหรับ

PT

โครงการที่เปิดดำเนินการในปีนั้นมาใช้งาน โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 83 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561, 128 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และลดลงเป็น 126 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 ตามลำดับ สำหรับเงินมัดจำค่าที่ดินมีการปรับตัวลดลงจาก 720 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็น 709 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และปรับตัวลดลงเป็น 656 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563

● เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ Mitsubishi Estate Group เพื่อทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 4,497 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็น 5,453 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และ 6,462 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 สำหรับปี 2561 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 473 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า และมีการซื้อหุ้นคืนของ 3 บริษัท สำหรับปี 2562 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 1,239 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า และมีการซื้อหุ้นคืนของ 2 บริษัท สำหรับปี 2563 ได้มีการจ่ายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า 412 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนในโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ สิ้นปี 2561 - 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง จาก 482 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เป็น 541 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 และลดลงเป็น 484 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 สำหรับปี 2562 บริษัทมีการลงทุนปรับปรุงสำนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจึงส่งผลให้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มสูงขึ้น 59 ล้านบาท และสำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามปกติ

● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นประกอบด้วยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น) จำนวน 450 ล้านบาท, 651 ล้านบาท และ 728 ตามลำดับ สำหรับปี 2561 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 63 ล้านบาท (2) การปรับตัวลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 12 ล้านบาท สำหรับปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจาก (1) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 98 ล้านบาท (2) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 96 ล้านบาท และสำหรับปี 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี จำนวน 67 ล้านบาท

2.2 หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 29,461 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 3,037 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 9.3) สำหรับหนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 ประกอบด้วยหนี้สินระยะสั้นร้อยละ 45 และหนี้สินระยะยาวร้อยละ 55

● หนี้สินทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 20,275 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 81.4 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 1,873 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,185 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 140 ล้านบาท และหุ้นกู้ 16,950 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงิน) จำนวน 2,477 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 5 รุ่น รวม 7,600 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่กำหนดชำระปี 2561 จำนวน 3,300 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50 ล้านบาท

PT

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 27,607 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 84.9 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 จำนวน 7,332 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 8,180 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 827 ล้านบาท และหุ้นกู้ 18,600 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 4,995 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 5,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2562 จำนวน 3,850 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 687 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีหนี้สินทางการเงิน จำนวน 22,934 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 77.8 ของหนี้สินรวม) ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 4,673 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 16.9) แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 3,113 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 1,971 ล้านบาท และหุ้นกู้ 17,850 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจาก (1) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น (ตัวแลกเงินและตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวน 5,067 ล้านบาท (2) การออกและเสนอขายหุ้นกู้ 3 รุ่น รวม 3,750 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระปี 2563 จำนวน 4,500 ล้านบาท ซึ่งการออกหุ้นกู้ดังกล่าวใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาและใช้หมุนเวียนภายในกิจการ (3) การปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,144 ล้านบาท

● รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าเป็นหนี้สินที่เกิดจากการรับเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์สำหรับบ้าน/ห้องชุดที่ได้ทำการจองแล้ว และอยู่ในระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์ โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทมีรายได้รับล่วงหน้าลดลงและเพิ่มขึ้น โดยปี 2561 มีมูลค่าเท่ากับ 249 ล้านบาท ปี 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 326 ล้านบาท และปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 607 ล้านบาท สาเหตุเกิดจาก 1) มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบเพิ่มสูงขึ้น 2) ปัจจุบันโครงการแนวสูงส่วนใหญ่อยู่ภายใต้บริษัทร่วมค้ามากขึ้น 3) มีรายได้รับล่วงหน้าจากธุรกิจบริการที่เพิ่มขึ้น

อนึ่ง บริษัทยังคงรักษาระดับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2:1 ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการออกหุ้นกู้ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามนิยามที่ปรากฏในข้อกำหนดสิทธิคิดเป็น 0.79 เท่า ณ สิ้นปี 2561, 1.03 เท่า ณ สิ้นปี 2562 และเป็น 0.71 เท่า ณ สิ้นปี 2563

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย)

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 24,504 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 2,854 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2561 มีกำไรสุทธิจำนวน 3,953 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2560 จำนวน 1,100 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 26,313 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 1,809 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2562 มีกำไรสุทธิจำนวน 3,064 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2561 จำนวน 1,258 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 29,281 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 2,968 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3) เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2563 มีกำไรสุทธิจำนวน 4,225 ล้านบาท และมีการจ่ายปันผลจากผลประกอบการของปี 2562 จำนวน 1,258 ล้านบาท

PT

2.4 สภาพคล่อง

● กระแสเงินสด

กระแสเงินสดในช่วงตั้งแต่ปี 2561 – 2563 ของบริษัท เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	7,345.11	(9,810.34)	(2,930.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	175.26	(1,396.48)	(465.44)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(5,350.91)	10,825.82	3,293.24

สำหรับปี 2561 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 32 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนดส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2562 เนื่องจากบริษัทได้มีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 24 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วน ส่งผลให้สินค้าคงเหลือปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น และการชำระคืนแก่เจ้าหนี้การค้าที่ถึงกำหนดส่งผลทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ

สำหรับปี 2563 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์และได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวก แม้ว่าบริษัทยังคงมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการกว่า 28 โครงการ อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่สร้างบ้านตัวอย่าง รวมถึงสร้างบ้านก่อนขายบางส่วนก็ตาม

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน สำหรับปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้จำนวน 7,600 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,300 ล้านบาท มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 2,074 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 583 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก สำหรับปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกจากการออกหุ้นกู้จำนวน 5,500 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 3,850 ล้านบาท มีการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินงานจำนวน 6,787 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 2,470 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวก และสำหรับปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบจากการออกหุ้นกู้จำนวน 3,750 ล้านบาท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ 4,500 ล้านบาท มีการจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5,095 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะยาว 1,144 ล้านบาทจึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบ

● อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ดี

สำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.02 เท่า ณ สิ้นปี 2560 เป็น 3.85 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะสั้น อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.19 เท่า บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 9.00 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 7.22

สำหรับปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก 3.85 เท่า ณ สิ้นปี 2561 เป็น 3.02 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากมีการปรับตัวลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด แต่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.10 เท่า บริษัทมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 5.49 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 9.00

สำหรับปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับเพิ่มขึ้นจาก 3.02 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เป็น 3.76 เท่า ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด อย่างไรก็ตามอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคงที่เท่ากับ 0.28 เท่า บริษัทมี

PT

ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 7.66 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 5.49 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายในการตัดจ่ายที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

2.5 รายจ่ายลงทุน

สำหรับสิ้นปี 2561 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 5 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2561 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 473 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,622 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 1 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 9 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 5 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2562 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพิ่ม 5 แห่ง โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 และมีการเรียกชำระค่าหุ้นสามัญและหุ้นเพิ่มทุน รวมจำนวน 5 ล้านบาท ในระหว่างปี 2562 ได้มีการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนเดิมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,239 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 1,394 ล้านบาท และบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 5 แห่ง ให้กับบริษัท พรีเมียม เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทเป็นเงิน 128 ล้านบาท โดยรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในงบการเงินรวมจำนวน 77 ล้านบาท

สำหรับสิ้นปี 2563 กิจการร่วมค้าได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยบริษัทฯ เพิ่มทุนตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 412 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทในเครือและกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการถือหุ้นเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 1,550 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ภาวะเศรษฐกิจ และแนวโน้มอุตสาหกรรม

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในครึ่งแรกของปี 2564 คาดว่ายังคงชะลอตัวจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจที่เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป และจากการที่ผู้ประกอบการบางรายยังคงมีสินค้าคงเหลือในปริมาณมาก อย่างไรก็ตามเราเชื่อว่าตลาดจะเริ่มฟื้นตัวในช่วงครึ่งปีหลังหากการฉีดวัคซีนป้องกัน COVID-19 ประสบความสำเร็จ โดยคาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะขยายตัวระหว่างร้อยละ 5-10¹จากฐานที่ต่ำในปี 2563 นอกจากนี้ยังมีปัจจัยบวกจากเครื่องชี้วัดทางเศรษฐกิจที่จะช่วยสนับสนุนการเติบโตของตลาด เช่น 1) GDP ของประเทศไทยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2²จากปี 2563 ที่หดตัวอย่างมาก, 2) การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.9³, 3) ภาคการส่งออกคาดว่าจะฟื้นตัวตามเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้น และ 4) อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงถูกตรึงอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.5⁴ต่อไป

อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยบางประการที่อาจเป็นข้อจำกัดในการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ คือ 1) การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่และสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อเติบโตทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค, 2) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและมาตรการผ่อนปรนสินเชื่อบางส่วนจะเริ่มสิ้นสุดลงภายในปีนี้ ส่งผลต่อกำลังซื้อและเสถียรภาพทางการเงินของครัวเรือน และ 3) การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่รุนแรงและยืดเยื้อในต่างประเทศอาจชะลอขวางการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและชะลออุปสงค์จากต่างประเทศ

จากที่กล่าวมาข้างต้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะยังคงเป็นปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการ แต่เรายังเชื่อมั่นถึงโอกาสในการเติบโตทั้งจากสินค้าคอนโดมิเนียมที่จำนวนยูนิตที่เปิดขายใหม่ได้ลดลงไปอยู่ในจุดต่ำสุดในปีที่แล้ว และจากสินค้าแนวราบที่มักจะเติบโตตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

PT

¹ แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, มกราคม 2564, “วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต.ค. - ธ.ค. 2563”

² แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2563, “รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2563”

³ แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2563, “รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2563”

⁴ แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2563, “รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2563”

ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ณ สิ้นปี 2563 บริษัท บริษัทย่อยและกิจกรรมร่วมค้า มีภาระผูกพันและการค้ำประกันดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สัญญาซื้อที่ดิน	2,966	-
สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่โฆษณา	23	1

	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	กิจการร่วมค้า
ภาระผูกพันตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	386	5,568	6,636
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อธนาคารแก่บริษัทย่อย	20,267	-	-
ภาระจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันให้หน่วยงานราชการ	391	3,871	-

KT