



ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86,371,719	1.56%	39,336,058	0.87%	45,234,775	1.19%
เงินลงทุนชั่วคราว	271,061,597	4.89%	12,502,453	0.28%	38,017,051	1.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	34,084,336	0.62%	36,963,518	0.81%	32,452,260	0.85%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,166,732,968	39.11%	2,525,645,083	55.57%	2,403,880,649	63.30%
เงินจำลวงหน้าแก่ผู้รับเหมา	8,941,814	0.16%	10,658,386	0.23%	19,547,138	0.51%
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	54,900,000	0.99%	125,338,500	2.76%	7,136,519	0.19%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,023,667	0.13%	6,388,583	0.14%	5,132,604	0.14%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,629,116,101	47.46%	2,756,832,581	60.66%	2,551,400,996	67.19%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1,478,100	0.03%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	153,250,800	2.77%	-	0.00%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,564,506,036	28.24%	650,320,893	14.31%	340,022,516	8.95%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	965,193,061	17.42%	1,056,799,385	23.25%	803,238,213	21.15%
อาคารและอุปกรณ์	16,017,942	0.29%	45,035,272	0.99%	68,464,745	1.80%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8,163,455	0.15%	6,793,831	0.15%	-	0.00%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25,048,882	0.45%	16,668,161	0.37%	18,003,591	0.47%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	177,312,820	3.20%	12,230,520	0.27%	16,198,647	0.43%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,910,971,096	52.54%	1,787,848,062	39.34%	1,245,927,712	32.81%
รวมสินทรัพย์	5,540,087,197	100.00%	4,544,680,643	100.00%	3,797,328,708	100.00%



งบแสดงฐานะการเงิน	2562		2561		2560	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	35,000,000	0.63%	396,189,639	8.72%	180,431,000	4.75%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	152,036,448	2.74%	191,693,499	4.22%	132,570,868	3.49%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000,000	3.61%	157,000,000	3.45%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	246,350,443	4.45%	199,997,987	4.40%	294,649,665	7.76%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	34,097,378	0.62%	42,608,341	0.94%	41,067,056	1.08%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	648,473,553	11.71%	177,925,540	3.92%	80,650,954	2.12%
เงินประกันการเช่ารับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,753,021	0.18%	34,836,320	0.77%	23,349,873	0.61%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	34,286,672	0.62%	-	0.00%	-	0.00%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	25,327,313	0.46%	3,418,172	0.08%	2,740,290	0.07%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33,315,140	0.60%	11,867,466	0.26%	10,095,951	0.27%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,418,639,968	25.61%	1,215,536,964	26.75%	765,555,657	20.16%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	24,936,000	0.45%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า-สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	991,732,782	17.90%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	557,045,925	10.05%	825,253,484	18.16%	667,368,776	17.57%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	19,329,787	0.35%	14,199,607	0.31%	15,523,828	0.41%
เงินประกันการเช่ารับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,491,759	0.10%	20,053,520	0.44%	29,714,666	0.78%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,276,200	0.04%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8,524,371	0.15%	10,793,038	0.24%	9,730,894	0.26%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,609,336,824	29.05%	870,299,649	19.15%	722,338,164	19.02%
รวมหนี้สิน	3,027,976,792	54.66%	2,085,836,613	45.90%	1,487,893,821	39.18%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	641,800,446	11.58%	641,800,446	14.12%	641,800,446	16.90%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	636,258,408	11.48%	636,258,408	14.00%	636,258,408	16.76%
กำไรสะสม				0.00%		0.00%
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	64,180,303	1.16%	64,180,303	1.41%	64,180,303	1.69%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,118,407,411	20.19%	1,085,650,150	23.89%	1,034,212,994	27.24%
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบ.ย่อย	(67,017,264)	-1.21%	(67,017,264)	-1.47%	(67,017,264)	-1.76%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,393,629,304	43.21%	2,360,872,043	51.95%	2,309,434,887	60.82%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท	118,481,101	2.14%	97,971,987	2.16%	-	0.00%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,512,110,405	45.34%	2,458,844,030	54.10%	2,309,434,887	60.82%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,540,087,197	100.00%	4,544,680,643	100.00%	3,797,328,708	100.00%



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562		2561		2560	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,802,836,236	78.30%	1,105,847,032	79.31%	937,492,782	77.35%
รายได้จากการให้เช่า	106,686,412	4.63%	105,505,212	7.57%	109,617,276	9.04%
รายได้ค่าบริการ	157,075,214	6.82%	158,129,977	11.34%	158,770,898	13.10%
รายได้อื่น	235,849,033	10.24%	24,814,521	1.78%	6,097,374	0.50%
รวมรายได้	2,302,446,895	100.00%	1,394,296,742	100.00%	1,211,978,330	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,413,555,873	61.39%	802,794,475	57.58%	667,079,215	55.04%
ต้นทุนจากการให้เช่า	45,077,804	1.96%	44,178,591	3.17%	36,647,480	3.02%
ต้นทุนจากการให้บริการ	148,120,849	6.43%	142,519,093	10.22%	137,449,329	11.34%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	159,062,871	6.91%	91,991,513	6.60%	88,102,500	7.27%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	178,351,390	7.75%	142,927,072	10.25%	154,552,234	12.75%
ขาดทุนจากการคิดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,913,284	1.78%	-	0.00%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	1,985,082,071	86.22%	1,224,410,744	87.82%	1,083,830,758	89.43%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	317,364,824	13.78%	169,885,998	12.18%	128,147,572	10.57%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	73,321,695	3.18%	65,300,967	4.68%	53,577,704	4.42%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	244,043,129	10.60%	104,585,031	7.50%	74,569,868	6.15%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	51,639,209	2.24%	22,631,451	1.62%	18,432,519	1.52%
กำไรสำหรับปี	192,403,920	8.36%	81,953,580	5.88%	56,137,349	4.63%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัยระยะกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	(1,111,356)	-0.05%	1,544,980	0.11%	5,460,293	0.45%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(1,111,356)	-0.05%	1,544,980	0.11%	5,460,293	0.45%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	191,292,564	8.31%	83,498,560	5.99%	61,597,642	5.08%
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	78,794,508	3.42%	81,982,198	5.88%	56,137,349	4.63%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	113,609,412	4.93%	(28,618)	0.00%	-	0.00%
	192,403,920	8.36%	81,953,580	5.88%	56,137,349	4.63%
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	77,683,152	3.37%	83,498,560	5.99%	61,597,642	5.08%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	113,609,412	4.93%	(28,618)	0.00%	-	0.00%
	191,292,564	8.31%	83,469,942	5.99%	61,597,642	5.08%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.12		0.13		0.09	

งบกระแสเงินสด	2562	2561	2560
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	244,043,129	104,585,031	74,569,868
รายการปรับกระทบขลดกำไรก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,358,697	50,731,597	45,623,429
ค่าเผื่อนี้สงจะสูญ (โอนกลับ)	(404,481)	(522,686)	11,475,455
ค่าเพื่อการด้อยค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	295,594	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(668,880)	(210,129)	(216,562)
รายได้จากการรับโอนอาคารให้เช่า	(12,014,212)	-	-
กำไรจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(1,445,754)	(312,558)	62,898
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,918,868	468,532	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(2,580,717)	-	-
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(26,897,279)	(16,780,951)	(15,909,320)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,504,816	2,529,277	3,913,691
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	67,486,773	62,825,048	50,493,087
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	364,596,554	203,313,161	170,012,546
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,283,663	(3,988,572)	(10,498,985)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	886,948,076	299,208,652	272,874,188
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	1,716,572	8,888,752	(4,443,419)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	70,438,500	(125,338,500)	(7,136,519)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(635,084)	(1,255,979)	(1,623,355)
ที่ดินรอการพัฒนา	(1,436,245,263)	(714,776,900)	(197,176,247)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(76,995,830)	553,815	(1,077,430)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(40,827,268)	57,362,908	(24,539,937)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	43,322,316	18,322,237	8,066,172
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้	1,028,600,172	-	-
เงินประกันการเช่า	(39,645,060)	1,825,301	2,139,968
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21,713,843	1,227,603	(267,746)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,763,831)	(1,922,273)	(1,454,172)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,510,213)	2,707,361	3,127,599
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	822,997,147	(253,872,434)	208,002,663
จ่ายดอกเบี้ย	(58,454,247)	(58,970,792)	(39,249,468)
จ่ายภาษีเงินได้	(123,643,222)	(21,004,384)	(15,489,139)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	640,899,678	(333,847,610)	153,264,056



งบกระแสเงินสด (ต่อ)	2562	2561	2560
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(1,062,500,000)	(593,370,000)	(316,405,645)
ซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(153,250,800)	-	-
เงินได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	804,609,736	619,094,727	310,606,502
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(1,478,100)	-	10,383,705
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(21,653,275)	(275,989,815)	(26,288,453)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(5,911,011)	(7,375,615)	(13,229,791)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,422,487)	-	-
เงินได้รับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	23,483,445	600,248	1,269
เงินได้รับจากการจำหน่ายขอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,939,759	33,606	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไป)ใน กิจกรรมลงทุน	(371,182,733)	(257,006,849)	(34,932,413)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(361,189,639)	215,758,639	(60,746,720)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	32,218,712	(107,998,018)	(186,165,473)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	43,000,000	157,000,000	-
เงินได้รับจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	98,000,605	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,053,913,266	703,684,715	474,522,116
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(851,572,812)	(448,525,421)	(320,970,179)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,024,622)	(874,756)	(299,221)
จ่ายเงินปันผล	(44,925,891)	(32,090,022)	(6,550,255)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสีย			
ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(93,100,298)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป)ใน กิจกรรมจัดหาเงิน	(222,681,284)	584,955,742	(100,209,732)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	47,035,661	(5,898,717)	18,121,911
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	39,336,058	45,234,775	27,112,864
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	86,371,719	39,336,058	45,234,775



อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis)	2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.85	2.27	3.33
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.04	0.11
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.57	5.16	6.35
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	34	70	57
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	22.25	27.75	30.24
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	13.78	12.18	10.57
อัตรากำไรสุทธิ (%)	3.42	5.88	4.63
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	3.29	3.47	2.43
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.42	1.80	1.48
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	9.13	8.60	7.85
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.42	0.31	0.32
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.21	0.85	0.64
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	14.08	(4.31)	5.30
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	54.66	45.90	39.18
อัตราการจัดเงินปันผล (%)	73.31	54.80	57.16

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยปี 2562 GDP ขยายตัวระหว่างร้อยละ 2.5 – 2.8 ซึ่งต่ำกว่าปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4.1 (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) หลักๆเนื่องจากการส่งออกที่หดตัวลง ในสถานะเศรษฐกิจโลกที่ยังอ่อนตัว สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน บวกกับค่าเงินบาทที่แข็งค่า ส่วนธุรกิจท่องเที่ยวยังทรงตัวดี และการลงทุนระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐยังเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

สำหรับภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยปี 2562 จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงผลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2562 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2561 หรือเพียงร้อยละ 1.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการเติบโตที่ดีกว่าอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงราคาเฉลี่ยของบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.4 และ 11.0 ตามลำดับ บ่งบอกถึงความต้องการที่อยู่อาศัยจริงยังมีอยู่ และกลุ่มตลาดบ้านราคาสูงขายได้เพิ่มขึ้น



นอกจากนั้นเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้แทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.รีเทล (กองทรัสต์) โดยบริษัทย่อยตกลงให้เช่าช่วงที่ดินและให้เช่าอาคารและส่วนควบอาคารของโครงการสัมมากรเพลสสร้างสิต โครงการสัมมากรเพลสรามคำแหง (เวสต์) และโครงการสัมมากรเพลส ราชพฤกษ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 1,028.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้บันทึกเงินค่าเช่าที่ได้รับจากกองทรัสต์ ณ วันที่เข้าทำธุรกรรมไว้ในบัญชี ค่าเช่ารับล่วงหน้า ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า โดยถือเป็นการเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) เนื่องจากถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ของอาคาร แต่ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะส่งมอบอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทย่อย ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ทำให้กลุ่มบริษัทยังมีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากอาคารอยู่ รวมถึงบริษัทย่อยได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินศูนย์การค้าชุมชน (Community mall) ของแต่ละโครงการบางส่วน มูลค่าตามบัญชี 71.40 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบริษัทย่อยได้บันทึกเงินที่ได้รับจากกองทรัสต์ ณ วันที่เข้าทำธุรกรรมเป็นกำไรจากการขายทรัพย์สิน (ส่วนต่างระหว่างราคาขายทรัพย์สินและมูลค่าตามบัญชี) เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในเฟอริเนเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ให้แก่กองทรัสต์แล้ว

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2562

ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 2,302.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 908.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.13 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 1,394.30 ล้านบาท

รายได้หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.93 ของรายได้รวม สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.88 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายปี 2562 เท่ากับ 1,802.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 696.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 63.03 สำหรับปี 2561 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,105.85 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขายประกอบด้วยรายได้จากการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรู้รายได้จากการขายที่ดินบ้าน และอาคารชุด เมื่อบริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายหลักของบริษัทฯ มาจากการจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบ และแนวดิ่ง รายได้จากอีกธุรกิจที่สำคัญของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำธุรกิจหลักด้านศูนย์การค้าชุมชน (Community mall) ซึ่งรายได้หลักจะเป็นรายได้จากการให้เช่า และรายได้ค่าบริการ จึงมีผลทำให้งบการเงินรวมมีการเปลี่ยนแปลงในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งรายการที่เป็นสาระสำคัญหลักๆ ดังนี้ ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 263.76 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.46 ของรายได้รวม



เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.05 สำหรับปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 263.63 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.91 ของรายได้รวม

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยปี 2562 เท่ากับ 235.85 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 211.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 850.62 มาจากบริษัทย่อยได้เข้าดำเนินการทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับลูกค้ารายหนึ่ง ซึ่งได้มีการปฏิบัติตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้บริษัทย่อยมีกำไรจากสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวจำนวน 196.48 ล้านบาท และในระหว่างปี บริษัทฯ ได้รับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่บนที่ดินให้เข้ามาเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯตามราคายุติธรรมในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความ เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาเช่า ทำให้บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าและรับโอนอาคารดังกล่าว รวมเป็นเงินจำนวน 26.59 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากค่าบริการจำนวน 24.81 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.78 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2562 และปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 159.06 ล้านบาท และ 91.99 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 6.91 และ 6.60 ตามลำดับ สำหรับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 67.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 72.91เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บ้าน และอาคารชุดที่เพิ่มตามยอดการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 และปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 219.26 ล้านบาทและ142.92 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 9.52 และ10.25 ตามลำดับ สำหรับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 76.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.41 เกิดจากปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำการรื้อถอนอาคารให้เช่าเดิม เพื่อปรับปรุงพื้นที่ดำเนินงาน ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 40.91 ล้านบาท

(ข) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 และปี 2561 จำนวน 5,440.09 ล้านบาทและ 4,544.68 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวนเงิน 995.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.90 แยกได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 และปี 2561 จำนวนเงิน 2,629.12 ล้านบาท และ 2,756.83 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 47.46 และร้อยละ 60.66 ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างบ้านก่อนขาย สินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่คือที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง นอกจากนั้นเป็นเงินลงทุนระยะสั้น เงินมัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ และจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาตามสัญญาจ้าง



สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 และปี 2561 จำนวนเงิน 2,910.97 ล้านบาท และ 1,787.85 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 52.54 และร้อยละ 39.34 ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยแสดงไว้เป็นที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2562 และ ปี 2561 เท่ากับ 1,564.51 ล้านบาท และ 650.32 ล้านบาท ตามลำดับ และจะแสดงรายการดังกล่าวไว้ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนเมื่อเริ่มทำการพัฒนาโครงการ และมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินให้เช่า และอาคารให้เช่า แสดงมูลค่าราคาทุน ณ สิ้นปี 2562 และ ปี 2561 เท่ากับ 965.19 ล้านบาท และ 1,056.80 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 และ ปี 2561 จำนวน 3,027.98 ล้านบาท และ 2,085.84 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวนเงิน 942.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.17 ณ สิ้นปี 2562 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 35.00 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 152.04 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 200.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นจำนวน 246.35 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 678.47 ล้านบาท ค่าเช่ารับล่วงหน้า-สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปีจำนวน 991.73 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 557.05 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,512.11 ล้านบาท เทียบกับปี 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเงินเท่ากับ 2,458.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 53.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.17

กระแสเงินสด

ปี 2562 บริษัทฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินเพิ่มขึ้น 47.03 ล้านบาท ทำให้เงินสดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 จำนวน 39.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 86.37 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น

ปี 2562 บริษัทฯมีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 3.91 เทียบกับ ปี 2561 เท่ากับ 3.83

วิเคราะห์อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน

ปี 2561 บริษัทฯมีอัตราส่วนสภาพคล่อง จำนวน 1.85 เท่า เทียบกับ ปี 2561 จำนวน 2.27 เท่า

**2. การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

ปี 2562 บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 1.42 เทียบกับ ปี 2561 มีอัตราร้อยละ 1.80 มีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์จำนวน 0.42 เท่า เทียบกับปี 2561 จำนวน 0.31 เท่า มีอัตราส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ร้อยละ 9.13 เทียบกับ ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 8.60

3. การวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร

ปี 2562 บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.25 เทียบกับ ปี 2561 มีอัตราร้อยละ 27.75 มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 13.78 เทียบกับปี 2561 มีอัตราร้อยละ 12.18 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 3.42 เทียบกับปี 2561 เท่ากับ 5.88 และมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น ร้อยละ 3.29 เทียบกับปี 2561 มีอัตราร้อยละ 3.47

4. การวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ปี 2562 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.21 เทียบกับปี 2561 เท่ากับ 0.85 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 54.66 เทียบกับ ปี 2561 มีอัตราร้อยละ 45.90 อัตราส่วนกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.12 เทียบกับปี 2561 เท่ากับ 0.13 และมีอัตราส่วนการจ่ายปันผลร้อยละ 73.31 เทียบกับ ปี 2561 มีอัตราร้อยละ 54.80

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**14.1 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี****คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

บริษัทฯ จ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 1,423,000 บาท (บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,015,000 บาทและบริษัทย่อย จำนวน 408,000 บาท)

ค่าบริการอื่น

บริษัทฯ จ่ายคำตอบแทนของงานบริการอื่น ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-.....บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....130,110.-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-.....บาท