



ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2563		2562		2561	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	87,832,614	1.61%	86,371,719	1.56%	39,336,058	0.87%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	0.00%	271,061,597	4.89%	12,502,453	0.28%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	115,648,511	2.12%	34,084,336	0.62%	36,963,518	0.81%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,000,000	0.09%	-	0.00%	-	0.00%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,608,400,497	29.54%	2,166,732,968	39.11%	2,525,645,083	55.57%
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	839,214	0.02%	8,941,814	0.16%	10,658,386	0.23%
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	34,900,000	0.64%	54,900,000	0.99%	125,338,500	2.76%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,334,055	0.12%	7,023,667	0.13%	6,388,583	0.14%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,858,954,891	34.14%	2,629,116,101	47.46%	2,756,832,581	60.66%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	486,000	0.01%	1,478,100	0.03%	-	0.00%
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	111,813,000	2.05%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	0.00%	153,250,800	2.77%	-	0.00%
ที่ดินรอการพัฒนา	2,242,094,665	41.18%	1,564,506,036	28.24%	650,320,893	14.31%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	100,198,607	1.84%	-	0.00%	-	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	943,288,955	17.32%	965,193,061	17.42%	1,056,799,385	23.25%
อาคารและอุปกรณ์	13,541,406	0.25%	16,017,942	0.29%	45,035,272	0.99%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8,718,611	0.16%	8,163,455	0.15%	6,793,831	0.15%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	29,809,238	0.55%	25,048,882	0.45%	16,668,161	0.37%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย รอขอคืน	107,276,668	1.97%	96,111,450	1.73%	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	28,708,390	0.53%	81,201,370	1.47%	12,230,520	0.27%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,585,935,540	65.86%	2,910,971,096	52.54%	1,787,848,062	39.34%
รวมสินทรัพย์	5,444,890,431	100.00%	5,540,087,197	100.00%	4,544,680,643	100.00%



งบแสดงฐานะการเงิน	2563		2562		2561	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	544,200,000	9.99%	35,000,000	0.63%	396,189,639	8.72%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	152,180,487	2.79%	152,036,448	2.74%	191,693,499	4.22%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,130,000	0.33%	200,000,000	3.61%	157,000,000	3.45%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	0.00%	246,350,443	4.45%	199,997,987	4.40%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	42,908,263	0.79%	34,097,378	0.62%	42,608,341	0.94%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	44,892,656	0.82%	648,473,553	11.71%	177,925,540	3.92%
เงินประกันการเช่ารับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,737,721	0.18%	9,753,021	0.18%	34,836,320	0.77%
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	34,286,672	0.63%	34,286,672	0.62%	-	0.00%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,134,352	0.17%	802,913	0.01%	-	0.00%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	40,184	0.00%	25,327,313	0.46%	3,418,172	0.08%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,787,022	0.18%	32,512,227	0.59%	11,867,466	0.26%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	865,297,357	15.89%	1,418,639,968	25.61%	1,215,536,964	26.75%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	0.00%	24,936,000	0.45%	-	0.00%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า-สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปี	957,446,110	17.58%	991,732,782	17.90%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	986,244,952	18.11%	557,045,925	10.05%	825,253,484	18.16%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	92,387,248	1.70%	1,070,147	0.02%	-	0.00%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21,085,416	0.39%	19,329,787	0.35%	14,199,607	0.31%
เงินประกันการเช่ารับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,389,563	0.12%	5,491,759	0.10%	20,053,520	0.44%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	850,069	0.02%	2,276,200	0.04%	-	0.00%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,434,957	0.10%	7,454,224	0.13%	10,793,038	0.24%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,069,838,315	38.01%	1,609,336,824	29.05%	870,299,649	19.15%
รวมหนี้สิน	2,935,135,672	53.91%	3,027,976,792	54.66%	2,085,836,613	45.90%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	641,800,446	11.79%	641,800,446	11.58%	641,800,446	14.12%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	636,258,408	11.69%	636,258,408	11.48%	636,258,408	14.00%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	64,180,303	1.18%	64,180,303	1.16%	64,180,303	1.41%
ยังไม่ได้จัดสรร	1,099,164,784	20.19%	1,118,407,411	20.19%	1,085,650,150	23.89%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30,479,804)	-0.56%	0	0.00%	0	0.00%
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบ.ย่อย	(67,017,264)	-1.23%	(67,017,264)	-1.21%	(67,017,264)	-1.47%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	2,343,906,873	43.05%	2,393,629,304	43.21%	2,360,872,043	51.95%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	165,847,886	3.05%	118,481,101	2.14%	97,971,987	2.16%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,509,754,759	46.09%	2,512,110,405	45.34%	2,458,844,030	54.10%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,444,890,431	100.00%	5,540,087,197	100.00%	4,544,680,643	100.00%



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563		2562		2561	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,490,718,928	87.61%	1,802,836,236	78.31%	1,105,847,032	79.31%
รายได้จากการให้เช่า	96,507,361	5.67%	106,686,412	4.63%	105,505,212	7.57%
รายได้ค่าบริการ	81,397,208	4.78%	157,075,214	6.82%	158,129,977	11.34%
รายได้อื่น		0.00%		0.00%		0.00%
รายได้จากการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	24,936,000	1.47%		0.00%		0.00%
กำไรจากการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน		0.00%	196,482,572	8.53%		0.00%
รายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่า		0.00%	14,571,429	0.63%		0.00%
รายได้จากการรับโอนอาคารให้เช่า		0.00%	12,014,212	0.52%		0.00%
อื่น ๆ	7,938,612	0.47%	12,429,613	0.54%	24,814,521	1.78%
รวมรายได้	1,701,498,109	100.00%	2,302,095,688	100.00%	1,394,296,742	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,157,579,099	68.03%	1,413,555,873	61.40%	802,794,475	57.58%
ต้นทุนจากการให้เช่า	40,728,912	2.39%	45,077,804	1.96%	44,178,591	3.17%
ต้นทุนจากการให้บริการ	99,493,050	5.85%	148,120,849	6.43%	142,519,093	10.22%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	129,334,904	7.60%	159,062,871	6.91%	91,991,513	6.60%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	172,844,482	10.16%	178,351,390	7.75%	142,927,072	10.25%
ขาดทุนจากการด้อยค่า/ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,885,985	0.58%	40,913,284	1.78%	-	0.00%
รวมค่าใช้จ่าย	1,609,866,432	94.61%	1,985,082,071	86.23%	1,224,410,744	87.82%
กำไรจากการดำเนินงาน	91,631,677	5.39%	317,013,617	13.77%	169,885,998	12.18%
รายได้ทางการเงิน	48,505	0.00%	351,207	0.02%	-	0.00%
ต้นทุนทางการเงิน	42,085,061	2.47%	73,321,695	3.18%	65,300,967	4.68%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	49,595,121	2.91%	244,043,129	10.60%	104,585,031	7.50%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10,674,813	0.63%	51,639,209	2.24%	22,631,451	1.62%
กำไรสำหรับปี	38,920,308	2.29%	192,403,920	8.36%	81,953,580	5.88%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	(706,419)	-0.04%	(1,111,356)	-0.05%	1,544,980	0.11%
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	(30,479,804)					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(31,186,223)	-1.83%	(1,111,356)	-0.05%	1,544,980	0.11%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	7,734,085	0.45%	191,292,564	8.31%	83,498,560	5.99%



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2563		2562		2561	
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	40,553,838	2.38%	78,794,508	3.42%	81,982,198	5.88%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,633,530)	-0.10%	113,609,412	4.94%	(28,618)	0.00%
	38,920,308	2.29%	192,403,920	8.36%	81,953,580	5.88%
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	9,367,615	0.55%	77,683,152	3.37%	83,498,560	5.99%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,633,530)	-0.10%	113,609,412	4.94%	(28,618)	0.00%
	7,734,085	0.45%	191,292,564	8.31%	83,469,942	5.99%
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.06		0.12		0.13	



งบกระแสเงินสด	2563	2562	2561
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษี	49,595,121	244,043,129	104,585,031
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	47,241,746	50,358,697	50,731,597
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น /			
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ (โอนกลับ)	3,988,197	(404,481)	(522,686)
โอนกลับค่าเผื่อด้อยค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,633,141)		
ค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	(49,254)	295,594	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	(668,880)	(210,129)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(207,476)		
รายได้จากการรับโอนอาคารให้เช่า	-	(12,014,212)	-
กำไรจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(935,484)	(1,445,754)	(312,558)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,882,133	40,918,868	468,532
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(34,286,672)	(2,580,717)	-
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	-	(26,897,279)	(16,780,951)
รายได้จากค่าตอบแทนในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่า	(24,936,000)		
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,471,741	5,504,816	2,529,277
ต้นทุนทางการเงิน	42,085,061	67,486,773	62,825,048
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	93,215,972	364,596,554	203,313,161
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(77,412,317)	3,283,663	(3,988,572)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	558,381,725	886,948,076	299,208,652
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	8,102,600	1,716,572	8,888,752
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	20,000,000	70,438,500	(125,338,500)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	689,612	(635,084)	(1,255,979)
ที่ดินรอการพัฒนา	(635,619,874)	(1,436,245,263)	(714,776,900)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70,513,680	(76,995,830)	553,815
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,667,291	(40,827,268)	57,362,908
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8,810,885	43,322,316	18,322,237
ค่าเช่ารับล่วงหน้าส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้	-	1,028,600,172	-
เงินประกันการเช่า	882,504	(39,645,060)	1,825,301
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(48,012,334)	21,713,843	1,227,603
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,599,136)	(1,763,831)	(1,922,273)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,445,398)	(1,510,213)	2,707,361
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,824,790)	822,997,147	(253,872,434)



งบกระแสเงินสด (ต่อ)	2563	2562	2561
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
จ่ายดอกเบี้ย	(83,763,674)	(58,454,247)	(58,970,792)
จ่ายภาษีเงินได้	(36,492,532)	(123,643,222)	(21,004,384)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(122,078,433)	640,902,240	(333,845,049)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	-	(1,062,500,000)	(593,370,000)
ซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(153,250,800)	-
ซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(499,000,000)		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	804,609,736	619,094,727
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	770,269,074		
เงินสดรับจากการลดทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3,338,045		
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	992,100	(1,478,100)	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(5,000,000)		
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(18,474,952)	(21,653,275)	(275,989,815)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(8,200,159)	(5,911,011)	(7,375,615)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,794,602)	(2,422,487)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,511,532	23,483,445	600,248
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,757	47,939,759	33,606
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	243,658,795	(371,182,733)	(257,006,849)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	509,200,000	(361,189,639)	215,758,639
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(246,350,443)	32,218,712	(107,998,018)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(181,870,000)	43,000,000	157,000,000
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	39,200,255	-	98,000,605
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	255,540,160	1,053,913,266	703,684,715
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(429,922,030)	(851,572,812)	(448,525,421)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(8,152,806)	(1,024,622)	(874,756)
จ่ายเงินปันผล	(57,762,040)	(44,925,891)	(32,090,022)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(93,100,298)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(120,116,904)	(222,681,284)	584,955,742
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,463,458	47,038,223	(5,896,156)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	86,376,842	39,338,619	45,234,775
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	87,840,300	86,376,842	39,338,619



อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis)	2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.15	1.85	2.27
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.25	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	8.53	10.57	5.16
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	42	34	70
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	22.22	22.25	27.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	5.39	13.77	12.18
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.38	3.42	5.88
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	1.73	3.29	3.47
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.74	1.42	1.80
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	5.31	9.13	8.60
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.31	0.42	0.31
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.17	1.21	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(0.02)	14.08	(4.31)
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	53.91	54.66	45.90
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	47.48	73.31	54.80

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2513 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร เพื่อการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 เป็นการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน เพื่อขายเป็นหลัก บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีของคนไทยในราคาที่เหมาะสมนอกจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแล้ว บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่า โดยพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ ศูนย์การค้าสัมมากรเพลส (Sammakorn Place) ซึ่งมีที่ตั้งอยู่บนถนนรังสิตคลอง 2 ถนนรามคำแหง และถนนราชพฤกษ์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นการหารายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทฯ และสร้างรายได้ในระยะยาวให้มีความผันผวนน้อยลงอีกทั้งยังสร้างเครือข่ายชุมชนให้มีความสะดวกสบายในการพักอาศัยอีกด้วย

ต่อมาในปี 2561 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมทุนกับบริษัท แอสเซท โปร กรุ๊ป จำกัด จัดตั้งบริษัท สัมมากร พลัส จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม ปัจจุบันมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา 2 โครงการ



และในปี 2562 บริษัทฯ ได้ปรับปรุงการดำเนินงานและปรับโครงสร้างธุรกิจให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมปัจจุบัน โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้แทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าช่วงที่ดินและให้เช่าอาคารและส่วนควบอาคารของศูนย์การค้าสยามมอลล์ทั้ง 3 แห่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2563

ปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,701.50 ล้านบาท ลดลง 600.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นรายได้ลดลงร้อยละ 26.09 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีรายได้รวม 2,302.10 ล้านบาท

รายได้หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 87.61 ของรายได้รวม สำหรับปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.31 ของรายได้รวม

รายได้จากการขายปี 2563 เท่ากับ 1,490.72 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 312.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.31 สำหรับปี 2562 มีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,802.84 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการขาย ประกอบด้วยรายได้จากการพัฒนาที่ดิน และก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรู้รายได้จากการขายที่ดินบ้าน และอาคารชุด เมื่อบริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

รายได้จากการขายหลักของบริษัทฯ มาจากการจำหน่ายโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยแนวราบ รายได้จากอีกธุรกิจที่สำคัญของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เพียวส์สมาค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำธุรกิจหลักด้านศูนย์การค้าชุมชน (Community mall) ซึ่งรายได้หลักจะเป็นรายได้จากการให้เช่า และรายได้ค่าบริการ ในปี 2562 ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้แทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าช่วงที่ดินและให้เช่าอาคารและส่วนควบอาคารของโครงการสยามมอลล์สร้างสิริ โครงการสยามมอลล์สราชมลค่าแห่ง (เวลด์) และโครงการสยามมอลล์ราชพฤกษ์ เป็นระยะเวลา 30 ปี

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยปี 2563 เท่ากับ 32.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.93 ของรายได้รวม ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 202.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.04 มาจากเมื่อปี 2562 บริษัทย่อยได้เข้าดำเนินการทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับลูกค้ารายหนึ่ง ซึ่งได้มีการปฏิบัติตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้บริษัทย่อยมีกำไรจากสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวจำนวน 196.48 ล้านบาท และในระหว่างปี บริษัทฯ ได้รับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่บนที่ดินให้เข้ามาเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ตามราคายุติธรรมในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความ เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาเช่า ทำให้บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาเช่าและรับโอนอาคารดังกล่าว รวมเป็นเงินจำนวน 26.59 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 129.33 ล้านบาท และ 159.06 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 7.60 และ 6.91 ตามลำดับ สำหรับปี 2563



ค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวนเงิน 29.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.69 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บ้าน และอาคารชุดที่ลดลงตามยอดการรับรู้รายได้ที่ลดลงจากปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 172.84 ล้านบาท และ 178.35 ล้านบาท ตามลำดับ มีสัดส่วนต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ 10.16 และ 7.75 ตามลำดับ สำหรับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวนเงิน 5.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.09 ในปี 2563 บริษัทฯ ตั้งค้าย่อค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 9.89 ล้านบาท และปี 2562 บริษัทฯ ได้ทำการรื้อถอนอาคารให้เช่าเดิม เพื่อปรับปรุงพื้นที่ดำเนินงาน ทำให้เกิดผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 40.91 ล้านบาท

(ข) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 และปี 2562 จำนวน 5,444.89 ล้านบาท และ 5,540.09 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 95.201 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.72 แยกได้ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2563 และปี 2562 จำนวนเงิน 1,858.95 ล้านบาท และ 2,629.12 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 34.14 และร้อยละ 47.46 ตามลำดับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ สิ้นปี 2562 และปี 2561 จำนวนเงิน 3,585.94 ล้านบาท และ 2,910.97 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 65.86 และร้อยละ 52.54 ตามลำดับ บริษัทฯ ได้แยกแสดงรายการที่ดินที่ยังไม่ได้ดำเนินการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยแสดงไว้เป็นที่ดินรอการพัฒนา ณ สิ้นปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 2,242.09 ล้านบาท และ 1,564.51 ล้านบาท ตามลำดับ และจะแสดงรายการดังกล่าวไว้ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนเมื่อเริ่มทำการพัฒนาโครงการ และมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินให้เช่า และอาคารให้เช่า แสดงมูลค่าราคาทุน ณ สิ้นปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 943.29 ล้านบาท และ 965.19 ล้านบาท ตามลำดับ

หนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2563 และ ปี 2562 จำนวน 2,935.14 ล้านบาท และ 3,027.98 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 92.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.07 ณ สิ้นปี 2563 หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 544.20 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 152.18 ล้านบาท ค่าเช่ารับล่วงหน้า-สุทธิจากส่วนที่รอรับรู้เป็นรายได้ภายในหนึ่งปีจำนวน 957.45 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 986.24 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 92.39 ล้านบาท ที่ผ่านมาบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนด



ส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,509.75 ล้านบาท เทียบกับปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเงินเท่ากับ 2,512.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.09

กระแสเงินสด

ปี 2563 บริษัทฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินเพิ่มขึ้น 1.46 ล้านบาท ทำให้เงินสดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 86.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 87.83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น

ปี 2563 และปี 2562 บริษัทฯมีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 3.91

วิเคราะห์อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

1. การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงิน

ปี 2563 บริษัทฯมีอัตราส่วนสภาพคล่อง จำนวน 2.15 เท่า เทียบกับ ปี 2562 จำนวน 1.85 เท่า

2. การวิเคราะห์ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ปี 2563 บริษัทฯมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 0.74 เทียบกับปี 2562 มีอัตราร้อยละ 1.42 มีอัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์จำนวน 0.31 เท่า เทียบกับปี 2562 จำนวน 0.42 เท่า มีอัตราส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ร้อยละ 5.31 เทียบกับ ปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 9.13

3. การวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไร

ปี 2563 บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 22.22 เทียบกับ ปี 2562 มีอัตราร้อยละ 22.25 มีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 5.39 เทียบกับปี 2562 มีอัตราร้อยละ 13.77 มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ 2.38 เทียบกับปี 2562 เท่ากับ 3.42 และมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 1.73 เทียบกับปี 2562 มีอัตราร้อยละ 3.29

4. การวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ปี 2563 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.17 เทียบกับปี 2562 เท่ากับ 1.21 อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 53.91 เทียบกับ ปี 2562 มีอัตราร้อยละ 54.66 อัตราส่วนกำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.06 เทียบกับปี 2562 เท่ากับ 0.12 และมีอัตราส่วนการจ่ายปันผลร้อยละ 47.48 เทียบกับ ปี 2562 มีอัตราร้อยละ 73.31

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

14.1 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-..... บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม 1,550,000 บาท (บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,015,000 บาทและบริษัทย่อย จำนวน 535,000 บาท)

ค่าบริการอื่น

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนของงานบริการอื่น ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ให้แก่

- ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม-.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-.....บาท
- สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีดังกล่าว ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....94,993. -.....บาท และจะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินรวม.....-.....บาท