

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32)	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (IFRS 7)	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (IFRS 9)	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (IFRS 16)	สัญญาเช่า

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

( ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่หมายเหตุประกอบงบข้อ 5 ผลกระทบจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก )

### 13.3 สัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทมีการจัดทำการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ 31 ธ.ค. 2563	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2561
บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	94.60	94.60
บมจ. วีริเทล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	94.97
บจก. เอสเตท เพอร์เฟคท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. รามอินทรา มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. เพอร์เฟค พร็อพเพอ	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร	ไทย	100.00	100.00	80.00
บจก. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจก. ไทย คอนเนคท์ 2019 (เดิมชื่อ บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย))	วิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูล	ไทย	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte.Ltd.	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00	100.00
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>					
บจก. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ให้เช่าอาคารและให้บริการ	ไทย	94.60	94.60	94.60
บจก. ซีนเนอร์จี พิค	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	บริติช เวอร์จิ้น ไอร์แลนด์	94.60	94.60	94.60
บจก. เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไทย	94.60	94.60	94.60

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ 31 ธ.ค. 2563	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2561
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)และบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด					
บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	46.67	46.67	46.67
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บจก. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส	โรงแรม	ไทย	46.67	46.67	46.67
บจก. แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	46.67	46.67	46.67
บจก. โอเวนเดล	โรงแรม	ไทย	46.67	46.67	46.67
บมจ. โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย)	โรงแรม	ไทย	45.96	45.96	45.96
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)					
บจก. ไทย รอยัล ออคิด เรียลเอสเตท	ให้เช่าทรัพย์สิน	ไทย	45.95	45.95	45.95
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)					
บจก. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	94.97
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Property Perfect International Pte.Ltd.					
Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (เดิมชื่อ Share Group) (ปี 2560 ถือโดยบริษัทฯร้อยละ 31.42)	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	99.70	99.70	98.13
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.					
Hokkaido Holiday Services Co.,Ltd.	บริหารตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย	ญี่ปุ่น	99.70	50.85	-
Kiroro Alpine Estate Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ญี่ปุ่น	99.70	-	-

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2561 ถึง ปี 2563  
งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,006.87	3.76	3,869.21	6.55	4,777.17	8.30
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	630.88	1.07	530.63	0.92
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	120.53	0.23	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	756.46	1.42	1,450.26	2.46	780.89	1.36
สินค้าคงเหลือ	35.58	0.07	37.16	0.06	42.33	0.07
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	24,440.77	45.78	26,973.38	45.67	26,563.47	46.14
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	1,004.70	1.75
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	82.33	0.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42.32	0.08	126.60	0.21	134.23	0.23
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>27,402.53</b>	<b>51.33</b>	<b>33,087.50</b>	<b>56.02</b>	<b>33,915.75</b>	<b>58.92</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและซื้อจำกัดในการเบิกใช้	132.73	0.25	1,042.16	1.76	113.27	0.20
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	140.20	0.26	-	-	-	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	13.55	0.03	-	-	-	-
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	163.41	0.28	168.98	0.29
เงินลงทุนในการร่วมค้า	900.76	1.69	854.88	1.45	826.21	1.44
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	1.85	0.00	1.90	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,603.32	4.88	2,665.68	4.51	282.08	0.49
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	-	-	-	-	40.00	0.07
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	207.00	0.39	696.99	1.18	923.27	1.60
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	5,162.93	9.67	4,848.87	8.21	6,216.32	10.80
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	3,364.78	6.30	2,307.02	3.91	2,112.82	3.67
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10,193.63	19.09	10,517.68	17.81	10,382.25	18.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	100.48	0.19	135.80	0.23	69.12	0.12
สิทธิการเช่า - สุทธิ	-	-	1,552.43	2.63	1,687.88	2.93
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	1,703.50	3.19	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,122.01	2.10	760.28	1.29	503.94	0.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	342.18	0.64	430.01	0.73	321.76	0.56
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>25,987.08</b>	<b>48.67</b>	<b>25,977.05</b>	<b>43.98</b>	<b>23,649.80</b>	<b>41.08</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>53,389.60</b>	<b>100.00</b>	<b>59,064.54</b>	<b>100.00</b>	<b>57,565.55</b>	<b>100.00</b>

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,588.29	2.97	1,107.63	1.88	249.50	0.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,591.35	4.85	4,129.38	6.99	3,309.63	5.75
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	-	-	-	-	736.66	1.28
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,522.71	17.84	7,724.47	13.08	5,904.69	10.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	817.11	1.53	436.38	0.74	1,326.80	2.30
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	407.69	0.76	48.25	0.08	-	-
หนี้สินตามสัญญา	494.60	0.93	485.72	0.82	786.61	1.37
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	36.36	0.07	193.14	0.33	173.54	0.30
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	499.65	0.94	457.03	0.77	353.79	0.61
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>15,957.75</b>	<b>29.89</b>	<b>14,581.99</b>	<b>24.69</b>	<b>12,841.23</b>	<b>22.31</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หุ้นกู้	13,235.76	24.79	18,805.19	31.84	19,706.09	34.23
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,602.48	12.37	7,178.00	12.15	7,068.84	12.28
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,409.13	2.64	85.37	0.14	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	460.37	0.86	455.36	0.77	334.25	0.58
ประมาณการหนี้สิน	-	-	-	-	183.06	0.32
หนี้สินตามสัญญา	43.35	0.08	48.30	0.08	52.63	0.09
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	866.61	1.62	886.03	1.50	417.95	0.73
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	846.69	1.59	875.25	1.48	910.70	1.58
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13.55	0.03	207.40	0.35	323.06	0.56
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>23,477.92</b>	<b>43.97</b>	<b>28,540.89</b>	<b>48.32</b>	<b>28,996.58</b>	<b>50.37</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>39,435.68</b>	<b>73.86</b>	<b>43,122.88</b>	<b>73.01</b>	<b>41,837.81</b>	<b>72.68</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
หุ้นสามัญจำนวน 9,534,609,075 หุ้น						
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	9,534.58	17.86	8,667.83	14.68	8,667.83	15.06
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90.50)	(0.17)	(90.50)	(0.15)	(90.50)	(0.16)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	0.95	508.00	0.86	508.00	0.88
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	503.60	0.94	473.60	0.80	394.60	0.69
ยังไม่ได้จัดสรร	1,781.95	3.34	3,929.08	6.65	3,486.62	6.06
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(216.88)	(0.41)	(193.62)	(0.33)	(84.42)	(0.15)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>12,020.75</b>	<b>22.52</b>	<b>13,294.38</b>	<b>22.51</b>	<b>12,882.12</b>	<b>22.38</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,933.18	3.62	2,647.28	4.48	2,845.62	4.94
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,953.93</b>	<b>26.14</b>	<b>15,941.67</b>	<b>26.99</b>	<b>15,727.74</b>	<b>27.32</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>53,389.60</b>	<b>100.00</b>	<b>59,064.54</b>	<b>100.00</b>	<b>57,565.55</b>	<b>100.00</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14
รายได้จากการขายที่ดิน	390.77	3.16	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469.82	11.91	3,669.57	18.07	2,914.76	15.34
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277.97	2.25	269.33	1.33	496.49	2.61
<b>รวมรายได้</b>	<b>12,344.06</b>	<b>100.00</b>	<b>20,306.02</b>	<b>100.00</b>	<b>18,997.82</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,382.01	43.60	5,280.23	26.00	5,869.94	30.90
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,951.57	15.81	4,109.05	20.24	3,525.41	18.56
ต้นทุนการขายที่ดิน	236.65	1.92	1,283.81	6.32	659.59	3.47
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,661.37	13.46	2,388.25	11.76	2,008.20	10.57
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	263.48	2.13	371.77	1.83	547.51	2.88
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>9,495.08</b>	<b>76.92</b>	<b>13,433.11</b>	<b>66.15</b>	<b>12,610.66</b>	<b>66.38</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>2,848.98</b>	<b>23.08</b>	<b>6,872.92</b>	<b>33.85</b>	<b>6,387.16</b>	<b>33.62</b>
<b>รายได้อื่น</b>	647.93	5.25	859.25	4.23	413.81	2.18
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,085.52)	(8.79)	(1,753.64)	(8.64)	(1,943.70)	(10.23)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,411.00)	(19.53)	(3,390.56)	(16.70)	(3,042.24)	(16.01)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(479.21)	(3.88)	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(132.22)	(1.07)	(147.96)	(0.73)	(127.74)	(0.67)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(611.03)</b>	<b>(4.95)</b>	<b>2,440.01</b>	<b>12.02</b>	<b>1,922.67</b>	<b>10.12</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1,341.49)	(10.87)	(1,109.50)	(5.46)	(899.98)	(4.74)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(1,952.51)</b>	<b>(15.82)</b>	<b>1,330.51</b>	<b>6.55</b>	<b>1,022.69</b>	<b>5.38</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	195.11	1.58	(320.25)	(1.58)	(329.18)	(1.73)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>(1,757.40)</b>	<b>(14.24)</b>	<b>1,010.27</b>	<b>4.98</b>	<b>693.51</b>	<b>3.65</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>			
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน			
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(23.06)		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(34.84)	1.45	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง			
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	11.58	(0.49)	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(46.32)	0.95	-
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน			
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน			
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(11.05)	(107.98)	42.81
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(5.19)	(10.47)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่	2.21	22.63	(6.47)
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(8.84)	(90.53)	25.87
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี</b>	(55.15)	(89.58)	25.87
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	(1,812.55)	920.68	719.38
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(1,045.83)	1,137.93	548.65
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(711.57)	(127.66)	144.86
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	(1,757.40)	1,010.27	693.51
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(1,097.74)	1,050.09	579.61
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(714.81)	(129.41)	139.77
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวด</b>	(1,812.55)	920.68	719.38
<b>กำไรต่อหุ้น</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.1148)	0.1143	0.0593

## งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(1,952.51)	1,330.51	1,022.69
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (กลับรายการ)ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,004.53	779.77	800.16
จากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	479.21	86.06	1.21
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	40.00		
กำไรจากการกลับรายการเจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	(12.41)		
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม□			
ของสัญญาอนุพันธ์	105.90	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	71.98	61.91	33.71
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(16.42)	(68.08)	16.64
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะสั้น	-	(0.01)	0.13
รายการปรับปรุงราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(1.95)	57.75	(9.65)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17.40	35.12	10.65
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4.55	0.05	(0.64)
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเช่า	(1.13)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	67.42	138.25	40.18
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	132.22	147.96	127.74
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย	0.98	-	-
(กำไร)ขาดทุนรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	(19.42)	718.96	552.17
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	(235.39)
เงินปันผลรับ	(10.65)	(0.28)	(0.14)
ดอกเบี้ยรับ	(250.80)	(237.12)	(121.45)
ต้นทุนทางการเงิน	1,269.51	1,047.59	866.27
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน			
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	7.14	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	368.87	(920.96)	177.45
สินค้าคงเหลือ	2.75	5.18	1.94
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,931.79	1,417.73	(616.48)



งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ต่อ)</b>			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	47.84	72.66	(21.10)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(668.30)	(53.33)	(790.15)
ที่ดินรอการพัฒนา	141.46	1,126.18	(650.93)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11.66)	22.90	(12.87)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,410.80)	935.44	597.07
หนี้สินตามสัญญา	(13.42)	(305.78)	(75.35)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	51.92	12.56	4.31
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(97.25)	(15.70)	(21.16)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6.82	(51.05)	70.25
<b>เงินสดจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,285.58</b>	<b>6,344.27</b>	<b>1,767.27</b>
จ่ายดอกเบี้ย	(2,084.79)	(2,081.42)	(1,551.94)
จ่ายภาษีเงินได้	(169.91)	(781.66)	(575.62)
ดอกเบี้ยรับ	54.72	91.63	133.41
<b>เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ในได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,085.60</b>	<b>3,572.82</b>	<b>(226.88)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ต่อ)</b>			
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	909.73	(928.88)	12.36
เงินสดจ่ายจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	539.23	-	-
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-
0.15		(99.81)	(40.06)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(479.85)	(3,292.05)	(1,914.00)
เงินสดรับชำระจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	387.60	1,801.80	1,169.83
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15.00)	(3,521.24)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(63.38)	(316.17)	(379.07)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	15.00	15.00
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-
เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	-	-	144.38
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(0.21)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(231.02)	(1,049.21)	(1,227.50)

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ต่อ)</b>			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.67)	(69.82)	(28.51)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และยานพาหนะ	0.41	3.60	20.05
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.56)	(29.22)	(11.80)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(7.51)		
ดอกเบี้ยรับ	62.88	111.37	-
เงินปันผลรับ	10.65	0.28	0.14
<b>เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้จากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>1,126.66</b>	<b>(3,868.12)</b>	<b>(5,760.66)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	6,029.41	2,485.36	2,940.08
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(5,558.00)	(2,480.00)	(2,772.18)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	3,940.00	6,835.10	9,480.60
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(7,729.20)	(5,908.30)	(5,200.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,300.42	7,824.37	10,465.21
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(6,613.85)	(8,546.27)	(7,606.36)
เงินสดจ่ายจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	(5.38)	-
เงินสดจ่ายในการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย ของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	(38.42)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	0.68	129.61
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(165.20)	(43.14)	(22.73)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงินระยะยาว จากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(87.09)	(95.01)	(99.91)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน		-	60.30
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(48.39)	(48.26)	(42.53)
เงินสดจ่ายปันผล	(98.34)	(618.75)	(457.23)
<b>เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(4,030.24)</b>	<b>(638.04)</b>	<b>6,874.87</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(1,817.98)</b>	<b>(933.34)</b>	<b>887.33</b>
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ รายการเทียบเท่าเงินสด	(44.35)	25.38	2.55
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี</b>	<b>3,869.21</b>	<b>4,777.17</b>	<b>3,887.30</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	<b>2,006.88</b>	<b>3,869.21</b>	<b>4,777.17</b>

## ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		2563	2562	2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน)	(เท่า)	1.72	2.27	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว <sup>1/</sup>	(เท่า)	0.19	0.42	0.57
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด <sup>2/</sup>	(เท่า)	0.07	0.26	(0.02)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	48.26	57.45	57.79
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	7.46	6.27	6.23
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.37	0.50	0.50
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	976.05	718.44	726.38
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.14	6.95	6.11
ระยะเวลารับหนี้	(วัน)	70.10	51.81	58.89
Cash Cycle	(วัน)	913.41	672.90	673.72
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio )</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	23.08	33.85	33.62
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(10.20)	7.78	6.70
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	(86.23)	226.02	(17.82)
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(14.24)	4.98	3.65
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup>	(%)	(8.26)	8.69	4.30
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>4/</sup>	(%)	(3.13)	1.73	1.32
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(11.28)	15.08	14.77
อัตราการใช้หนี้สิน	(เท่า)	0.46	0.40	0.37

งบการเงินรวม	2563	2562	2561
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.83	2.71	2.66
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>5/</sup> (เท่า)	2.11	1.87	1.88
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>6/</sup> (ICR) (เท่า)	0.29	2.90	3.03
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>7/</sup> (DSCR) (เท่า)	0.03	0.35	0.33
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>8/</sup> (เท่า)	2.41	2.22	2.22
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย <sup>9/</sup> (เท่า)	85.34	10.99	12.85
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.00	0.02	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี			
ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	36.73	26.33	23.48
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	26.82	23.02	24.71
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล <sup>10/</sup> (%)	95.33	82.49	0.09

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> สูตรการคำนวณ : (สินทรัพย์หมุนเวียน – ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์) / หนี้สินหมุนเวียน

<sup>2/</sup> สูตรการคำนวณ : กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / หนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย

<sup>3/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี \* 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

<sup>4/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี \* 100 / สินทรัพย์รวม

<sup>5/</sup> อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ โดยผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้

หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวาล์ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่ไม่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

<sup>6/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย <sup>7/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนด ภายใน 1 ปี)

<sup>8/</sup> สูตรการคำนวณ : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้น

<sup>9/</sup> สูตรการคำนวณ : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

<sup>10/</sup> สูตรการคำนวณ : เงินปันผล / กำไรสุทธิ

## การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจำนวน 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จาก หนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้น ของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นลดลง 510.36 ล้านบาท (งบการเงินประจำปี 2563 เงินลงทุนระยะสั้นถูกบันทึกบัญชีเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุนตัดจำหน่าย) และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง 909.43 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมที่ลดลง 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.88 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การลดลงเล็กน้อยของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจาก หนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกัน โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน

## การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 22,758.46 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 :1 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

#### 14. คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID – 19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการเกิดความระมัดระวังและวางแผนการใช้จ่ายมากขึ้น และมีผลกระทบกับกลุ่มลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าส่วนน้อย

นอกจากนี้ยังมีการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจ ปัญหาการชะงักงันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งกระทบต่อกำลังซื้อภายในประเทศ ส่งผลต่อยอดขายโดยเฉพาะอาคารชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม รัฐบาลได้ออกนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประมาณ 0.01% อยู่ถึงปลายปี 2563

รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น ที่ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อน เนื่องจากการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและต่างประเทศ การสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราวเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค COVID - 19 รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว

##### ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

##### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- ☐ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟก เฟลส, เพอร์เฟก พาร์ค, ไมดิ วิลล่า, เดอะ เมโทร, ไมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- ☐ อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ Hyde โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไฮคอนโด โครงการเบลล่า คอสตา นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิวไรซ์ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ☐ ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

##### (2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ในไตรมาส 4 ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโระ โดยจุดเด่นของโครงการคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองะซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าและปัจจุบัน สร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิด ซึ่งมีธุรกิจ โรงแรม คือ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ตั้งอยู่บนบริเวณที่ราบฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

### (3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีริสเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ต่อมาในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลดี” โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เปิดให้บริการ 5 สาขา และได้มีการดำเนินงานร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าด้วย

### สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ โดยการเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และชลอการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 20,306.02 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 16,367.13 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 269.33 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,673.09 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,388.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 371.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.79 ร้อยละ 34.92 และ ร้อยละ -38.03 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,010.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.98 (โดยเป็นกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,137.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.60)

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,344.06 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,596.27 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 277.97 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,570.23 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,661.37 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 263.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 28.56 ร้อยละ -13.03 และ ร้อยละ 5.22 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,757.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.24 (โดยเป็นผลขาดทุนสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,045.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 8.47) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม เนื่องจากมีรายได้ลดลงร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับปี 2562

## รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14
รายได้จากการขายที่ดิน	390.76	3.16	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469.82	11.91	3,669.56	18.07	2,914.76	15.34
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277.97	2.25	269.33	1.33	496.49	2.61
รวมรายได้	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00	18,997.81	100.00

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 20,306.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,308.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.89 (รายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 9,544.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 2,252.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.09) เนื่องจากรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 605.57 ล้านบาท โดยมาจากโครงการไอคอนโด สุขุมวิท 77 เป็นหลัก และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 754.81 ล้านบาทจากรายได้จากการประกอบการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เต็มปีเป็นปีแรก

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 12,344.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 7,961.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.21 (เป็นรายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 6,731.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,813.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.47) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง 5,770.85 ล้านบาท เนื่องจาก ไม่มีโครงการอาคารชุดใหม่เปิดโอนในปี 2563 ในขณะที่ในปี 2562 มีถึง 4 โครงการ ทำให้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารพักอาศัยลดลง รวมถึงไม่มีการขายที่ดินผืนใหญ่ ให้กับกิจการร่วมค้า ดังที่เกิดขึ้นในปี 2562 ทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง 2,199.75 ล้านบาท จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 โดยเฉพาะในไตรมาส 2 ที่มีมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศอย่างเข้มงวด

โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

☐ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,726.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.05 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2561 จำนวน 1,091.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.38 เป็นผลสืบเนื่องมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานะทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ โดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง



สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,656.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.03 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ลดลงเล็กน้อย จากการกระตุ่นยอดขาย โดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดินดูใจลูกค้า ในสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง อย่างมาก

#### ☐ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6,140.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.24 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 605.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.94 สาเหตุจากจาก ปี 2562 มีโครงการใหม่เปิดโอนจำนวน 3 โครงการ ซึ่งรวมถึงโครงการในประเทศญี่ปุ่น 1 โครงการ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,549.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.65 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 3,591.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.49 เป็นผลสืบเนื่องมาจากบริษัทไม่มีโครงการใหม่เปิดโอน และปัจจัยลบภายนอกต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับกลาง และจากการที่นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาได้

#### ☐ รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 2,499.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,267.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.79 โดย ณ สิ้นปี 2562 มีลูกหนี้ค้างชำระค่าที่ดินในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 800.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 390.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.16 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2,109.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.37 เนื่องจากในปี 2562 มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับ กิจการร่วมค้าโดย ณ สิ้นปี 2563 มีลูกหนี้ค้างชำระค่าที่ดินในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 110.43 ล้านบาท

### รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2562 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,147.64 ล้านบาท ลดลง 28.21 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 2.39 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 2,521.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 783.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.02 เนื่องจากการเปิดโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาส 4 ของปี 2561 ทำให้ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 754.81 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 676.81 ล้านบาท ลดลง 470.83 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 41.03 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 793.01 ล้านบาท ลดลง 1,728.92 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 68.56 ทำให้ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,199.75 ล้านบาท สาเหตุมาจากการการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จึงมีมาตรการควบคุมและปิดสถานที่ชั่วคราวอันเนื่องมาจากมาตรการของรัฐในการป้องกันในการแพร่ระบาด ส่งผลให้อัตราผู้เข้าพัก ลดลงอย่างมาก

### รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 269.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.33 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2561 จำนวน 227.16 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาเช่ากับอาคารสำนักงานอาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟส สิ้นสุดลงในเดือน มกราคม 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 277.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 8.64 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากโครงการดิ อัลเลซ์ ซึ่งติดกับส่วนของ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

## **รายได้อื่น**

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 859.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 445.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 107.64 โดยส่วนใหญ่ เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 237.12 ล้านบาทกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 100 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ 452.03 ล้านบาท มีการรับรู้กำไรจากการขายสิทธิ จำนวน 70.10 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 647.93 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 211.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.59 โดยส่วนใหญ่ เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 250.80 ล้านบาท รายได้ค่าบริหาร 102.8 และรายได้อื่น ๆ 267.93 ล้านบาท และเป็นการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 46.1 ล้านบาท คิดเป็นการรับรู้กำไรจำนวน 26.4 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินเต็มจำนวนแล้ว

## **ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ**

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 มีจำนวนรวม 18,577.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 980.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทจำนวน 7,883.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,884.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.29

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2563 มีจำนวนรวม 12,991.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 5,585.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.07 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทจำนวน 6,158.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 1,725.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.88

ค่าใช้จ่าย ในการขายและบริหารปี 2562 มีจำนวน 5,144.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 158.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.17 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 190.07 ล้านบาท ลดลงสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 348.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโรงแรมที่เปิดใหม่ในปี 2561 ซึ่งมีผลประกอบการเต็มปีเป็นปีแรกในปี 2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2563 มีจำนวน 3,496.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,647.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.0 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 668.1 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 979.6 ล้านบาท เนื่องจากลดค่าใช้จ่ายบริหารส่วนของธุรกิจโรงแรมและมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

## ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,382.01	56.69	5,280.23	39.31	5,869.94	46.55
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,951.57	20.55	4,109.05	30.59	3,525.41	27.96
ต้นทุนการขายที่ดิน	236.65	2.49	1,283.81	9.56	659.59	5.23
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,661.37	17.50	2,388.25	17.78	2,008.20	15.92
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	263.48	2.77	371.77	2.76	547.51	4.34
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>9,495.08</b>	<b>100.00</b>	<b>13,433.11</b>	<b>100.00</b>	<b>12,610.65</b>	<b>100.00</b>

☐ ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,280.23 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 589.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.05 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,382.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 101.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.93 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการแข่งขันด้านราคา และกลยุทธ์ทางการตลาด

☐ ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,109.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 583.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.56 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,951.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,157.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.51 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID-19

☐ ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,283.81 บาท เพิ่มขึ้น 624.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.64 จากปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 236.65 บาท ลดลง 1,047.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.57 จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน

☐ ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 2,388.25 บาท เพิ่มขึ้น 380.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.92 จากปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ที่มีรายได้จากโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ สุขุมวิท ซึ่งเปิดดำเนินการในไตรมาส 4 ปี 2561 และ โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน จากการเข้าซื้อธุรกิจบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ในเดือน เมษายน ปี 2561

สำหรับ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,661.37 ล้านบาท ลดลง 726.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.44 จากปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID-19 ที่ทำให้ภาครัฐมีมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ทำให้ไม่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้

#### □ ต้นทุนการทำให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 371.77 บาท ลดลง 175.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.10 จากปีก่อน สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ เนื่องจากการหมดสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานวัน แปซิฟิค และ ทูแปซิฟิค ตั้งแต่ มกราคม ปี 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 263.48 ล้านบาท ลดลง 108.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.13 จากปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปี 2562 ยังมีต้นทุนจากการให้เช่าอาคารสำนักงานอยู่อีก 1 เดือน ในขณะที่ในปีนี้มีโครงการให้เช่าพื้นที่เพิ่มเติมจาก โครงการดิ อัลเลซ์ อยู่ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ซึ่งมีต้นทุนที่น้อยกว่า ส่งผลให้ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ลดลงเล็กน้อย ในขณะที่ รายได้ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

### กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,274.45	2,446.18	2,948.13
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	29.71	31.66	33.43
<b>อาคารชุด</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	597.48	2,031.78	2,009.86
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.44	33.09	36.31
<b>ที่ดินรอการพัฒนา</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	154.11	1,216.08	573.64
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.44	48.65	46.52
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	(191.56)	1,281.31	906.55
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	(13.03)	34.92	31.10

ปี 2562 ธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จากปี 2561 เป็นผลสืบเนื่องมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง

ในปี 2563 ธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จากปี 2562 เนื่องจากการมีการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขาย ในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 โดยเฉพาะอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการที่ลูกค้าต่างประเทศไม่สามารถเดินทางมาได้

ปี 2562 ธุรกิจโรงแรมมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเปิดโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิทในปลายปี 2561

ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมมีกำไรขั้นต้นลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ซึ่งมีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ต้นทุนไม่ได้ลดลงในสัดส่วนเดียวกัน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายคงที่ส่งผลให้กำไรขั้นต้นติดลบ

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,753.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.64 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 190.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2561 สาเหตุหลักเนื่องมาจากการนำค่าใช้จ่ายส่วนลดจากการขายไปสุทธิกับยอดรายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ตามสัญญา ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,085.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.79 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 668.12 ล้านบาทปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง และส่วนหนึ่งมาจากการสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ทำให้มีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และการงดกิจกรรมต่างๆ

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,390.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.70 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 348.32 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2561 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโรงแรมที่เปิดใหม่ในปี 2561 ซึ่งมีผลประกอบการเต็มปีเป็นปีแรกในปี 2562

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,411.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.53 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 979.56 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2562 ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากมาตรการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายของบริษัท และจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ยจำนวน 187.58 ล้านบาท

### ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 479.21 ล้านบาท เกิดจากการตั้งค่าเผื่อนี้สูญของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งรวมถึง ลูกหนี้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้ตัวแลกเงิน เป็นต้น การตั้งด้อยค่าดังกล่าวเป็นการใช้วิธีอย่างง่าย ประกอบกับการคำนวณข้อมูลการชำระหนี้ในอดีตของลูกหนี้ ร่วมกับดุลยพินิจของผู้บริหารเกี่ยวกับลูกหนี้รายนั้นๆ

#### □ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,109.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 209.52 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,341.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ย 187.58 ล้านบาท ) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563

#### □ ภาษีเงินได้

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 320.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 8.93 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 110.17 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 119.10 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในปี 2563 มีกำไรจากภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 195.11 ล้านบาท หมายความว่าค่าใช้จ่ายทางภาษีลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 515.36 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการลดลงของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 459.12 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 56.24 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท

#### กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	393.50	3,219.78	2,722.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.93	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 3,219.78 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 15.86 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 496.95 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 393.50 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 3.19 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 เท่ากับ 2,826.28 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.93	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(14.04)	4.98	3.65

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 316.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.67 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการเปิดใหม่ และโรงแรมเปิดใหม่คือโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 1,757.40 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 2,767.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.95 การขาดทุนส่วนใหญ่จากธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 ในช่วงต้นปี 2563 จากมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว ในขณะที่ งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 599.29 ล้านบาท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.92	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86



ทุนที่ออกและชำระแล้ว	9,534.58	8,667.83	8,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,953.93	15,941.67	15,727.74
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,020.75	13,294.38	12,882.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,933.18	2,647.28	2,845.62
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	(8.26)	8.69	4.30

\* โดยคำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท/ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเฉลี่ย

ในปี 2561 - ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 4.30 และ 8.69 ตามลำดับ และในปี 2563 มีอัตราร้อยละ - 8.26 สาเหตุที่อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมของบริษัทลดลง จากผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 ที่ส่งผลกระทบต่อกับธุรกิจอาคารชุด การขายที่ดินและธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่า

#### 14.2 ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

##### ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2563	53,389.60	39,435.67	13,953.93
ณ 31 ธันวาคม 2562	59,064.54	43,122.88	15,941.67
ณ 31 ธันวาคม 2561	57,565.55	41,837.81	15,727.74

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 59,064.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,498.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,973.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.67 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,517.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.81 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 4,848.87 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 696.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.39 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,869.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.55 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,665.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.51 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,307.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.91 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.63

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 53,389.60 ล้านบาท ลดลง 5,674.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.78 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,193.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.09 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,162.93 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 207.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.06 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,364.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.30 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,603.32 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.88 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,006.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.76 และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ จำนวน 1,703.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.19



## ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,973.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 409.91 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.67 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท ลดลง 2,523.62 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.78

(สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

## ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 4,848.87 ล้านบาท ลดลง 1,367.44 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.21 ลดลงเนื่องจากมีการนำไปพัฒนาโครงการ และมีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนรายอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,162.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.67 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

(สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

## เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 696.99 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 226.28 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 1.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 532.99 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 164.00 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 207 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 489.99 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 0.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 110 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 97 ล้านบาท

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,517.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.43 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 17.81

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,193.63 ล้านบาท ลดลง 324.05 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 19.09

(สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,307.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.91

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,364.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057.76 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากมีการปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่โดยโอนส่วนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สิทธิจำนวน 1,154.02 ล้านบาทมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.30 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,869.21 ล้านบาท ลดลง 907.96 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำเงินสดไปฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 928.88 ล้านบาท ซึ่งเงินส่วนนี้จะไม่ถูกจัดเป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,006.87 ล้านบาท ลดลง 1,862.34 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุจากการคืนหนี้สินต่อเนื่อง (โดยเฉพาะหุ้นกู้) จำนวน 4,030.24 ล้านบาท (บริษัทได้รับเงินสดจากการดำเนินงาน 1,085.60 ล้านบาท และได้รับเงินสดจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,126.66 ล้านบาท)

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

### สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท ลดลง 135.45 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.63

### สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราผู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราผู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,703.49 ล้านบาท โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.19 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้)

### เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	854,882	826,205	652,038
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	63,375	316,174	379,070
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(17,494)	(36,616)	(70,676)
หัก รายการระหว่างกัน		(250,881)	(134,227)
ราคาตามบัญชีปลายปี	900,763	854,882	826,205

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด จำนวน 255,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.50 ล้านบาท เต็มมูลค่าแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอर्सท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.50 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 37.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และบริษัทย่อย พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 มีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี สิงคโปร์ จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้ง การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของบริษัท แกรนด์ริเวอร์ ฟอर्सท์ จำกัด (“แกรนด์ริเวอร์ ฟอर्सท์”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งปันส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งมีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งแรกจำนวน 1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทและ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ริเวอร์ ฟอर्सท์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัดซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท การร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยของบริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัด จำนวน 14 บริษัท อยู่ระหว่างการชำระบัญชี

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นกว่า

เงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้า

เป็นจำนวนเงิน 114.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 111.35 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 349.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 234.28 ล้านบาท)

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 1,450.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 669.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.46 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ที่ตัวสัญญาับสุทธิจำนวน 800.64 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 756.46 ล้านบาท ลดลง 693.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.42 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ที่ตัวสัญญาับสุทธิจำนวน 110.43 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระระหว่างงวด จำนวน 319.5 ล้านบาท รับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.68 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.39 ล้านบาท

### หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 43,122.88 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 1,285.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นร้อยละ 73.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2562 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 781.25 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 291.79 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน 159.89 ล้านบาท

2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 918.88 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 884.27 ล้านบาท กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 468.08 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 281.35 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 39,435.67 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 73.86 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2563 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 1,538.03 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 194.80 ล้านบาท หุ้นกู้ จำนวน 3,771.19 ล้านบาท ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย 156.77 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น 193.85 ล้านบาท

2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก เงินกู้ระยะสั้น 480.66 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 1,683.20 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มีรายละเอียดดังนี้

## หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 26,529.66 ล้านบาท ลดลง 918.88 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.52 การที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก และการร่วมทุน ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 22,758.47 ล้านบาท ลดลง 3771.19 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 57.71 การลดลงของมูลค่าหุ้นกุดังกล่าว เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการระดมการลงทุนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม อีกทั้งบริษัทมีแผนการลดหนี้หุ้นกู้ แล้วไปพึ่งพาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หุ้นกู้ (บริษัทและบริษัทย่อย)	22,758.47	26,529.66	27,448.54

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 มูลค่า 724.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	724.16	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 1,509.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,508.47	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 1,195.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,194.53	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 1,034.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,033.74	27 เมษายน 2561	27 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 2,069.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ปี 1-2 = 5.75 ต่อปี, ปี 3 = 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,066.80	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,815.81	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,784.11	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุด 2 มูลค่า 775 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	771.97	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,844.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 : 6.25% ต่อปี ปีที่ 3-4 : 7.00% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,836.02	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562 มูลค่า 888.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	884.22	26 กันยายน 2562	26 กันยายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563</b> มูลค่า 1,665 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,654.82	31 มกราคม 2563	31 มกราคม 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563</b> มูลค่า 427 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	424.32	11 มิถุนายน 2563	11 มิถุนายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563</b> มูลค่า 266.5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	264.51	25 กันยายน 2563	25 กันยายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</b>	<b>15,963.48</b>			
<b>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>				
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561</b> มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	998.98	21 มิถุนายน 2561	21 มิถุนายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561</b> มูลค่า 1,344.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,341.78	1 พฤศจิกายน 2561	1 พฤศจิกายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562</b> มูลค่า 1,489.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,485.75	18 กุมภาพันธ์ 2562	18 กุมภาพันธ์ 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562</b> มูลค่า 1,402.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,395.60	12 กรกฎาคม 2562	12 ตุลาคม 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563</b> มูลค่า 600.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	599.76	17 มกราคม 2563	17 มกราคม 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563</b> มูลค่า 300.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	297.85	11 กันยายน 2563	10 มีนาคม 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563</b> มูลค่า 276.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	273.61	22 ตุลาคม 2563	22 เมษายน 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า



	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2563</b> มูลค่า 55 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	54.49	27 พฤศจิกายน 2563	26 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]</b>	6,447.82			
<b>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด</b>				
<b>หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563</b> มูลค่า 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	347.16	28 ตุลาคม 2563	28 เมษายน 2566	
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด ]</b>	347.16			
<b>รวมทั้งหมด</b>	22,758.46			

**หมายเหตุ**

<sup>1</sup> “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

**เงินกู้ยืมระยะยาว**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,614.38 ล้านบาท โดยลดลง 781.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.66 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,419.58 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 194.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 18.81 เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 817.11 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 6,602.48 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,419.59	7,614.38	8,395.64
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(817.11)	(436.38)	(1,326.80)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	6,602.48	7,178.00	7,068.84

**เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 4,193.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 884.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 9.73

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,591.35 ล้านบาท ลดลง 1,538.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 6.57

**เงินกู้ยืมระยะสั้น**

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 1,107.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.47 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 2.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 1,588.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 480.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 4.03

**ส่วนของผู้ถือหุ้น****โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย**

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท )	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	9,534.58	8,667.83	8,667.83
ส่วนตํามูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	508.00
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	503.60	473.60	394.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,781.95	3,929.08	3,486.62
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(216.88)	(193.63)	(84.43)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	12,020.75	13,294.38	12,882.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,933.18	2,647.28	2,845.62
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,953.93</b>	<b>15,941.66</b>	<b>15,727.74</b>

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 15,941.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 213.93 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,137.68 ล้านบาท กำไรในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 87.58 ล้านบาท ลดลงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 21.62 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 199.24 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 572.06 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.26 ล้านบาทและมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 5.01 ล้านบาท

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 13,953.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,987.73 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วการจากจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 866.76 ล้านบาท รับรู้ผลขาดทุน สุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,079.84 ล้านบาท ขาดทุนในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 17.90 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 714.81 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 965.10 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.39 ล้านบาท และมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 28.45 ล้านบาท

**ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน**☐ **อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.71 เท่า โดยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันและออกจัดจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่ม เพื่อรองรับการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจบริษัทร่วมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า โดย ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลจากหนี้สินรวมลดลงจากการชำระคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลการดำเนินงาน

**14.2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย**

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,085.60	3,572.82	(226.88)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	1,126.66	(3,868.12)	(5,760.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,030.24)	(638.04)	6,874.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(1,817.98)	(933.34)	887.33

☐ **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 3,572.82 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,085.60 ล้านบาท

☐ **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,868.12 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 1,490.25 ล้านบาทการจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,049.21 ล้านบาท เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 928.88 ล้านบาท และการลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 316.17 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,126.66 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง 909.73 ล้านบาท เงินสดสุทธิจ่ายจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 92.25 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุน ตัดจำหน่าย 539.23 ล้านบาทจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มจำนวน 231.23 ล้านบาท

☐ **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 638.04 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 721.90 ล้านบาท หุ้นกู้ สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 926.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 95.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากตัวแลกเงิน 196.21 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ

สิ้นจากสถาบันการเงินจำนวน 201.57 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 618.75 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้าย  
ทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสด เท่ากับ 4,030.24 ล้านบาท โดยรับเงินสด  
จากการกู้ยืมระยะสั้น 471.41 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 313.43 ล้านบาท จ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 3,789.20  
ล้านบาท เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า 165.20 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน  
87.09 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 98.34 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.39 ล้านบาท

#### ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2553 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562	0.111	963.09	12 มิถุนายน 2563
ปี 2563 *	0.02	190.70	28 พฤษภาคม 2564

\*เสนอจ่ายเงินปันผลจากกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นยังไม่ได้อนุมัติ

#### 14.2.4 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

##### ☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1,513.98 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ:  
611.66 ล้านบาท) (2562: 1,867.32 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 587.57 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และ  
ค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,220.47 ล้าน  
บาท (2562: 2,455.93 ล้านบาท)

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	48 ล้านบาท	320 ล้านบาท	318 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	12 ล้านบาท	885 ล้านบาท	1,091 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	-	4,280 ล้านบาท	5,534 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	15 ล้านบาท	46 ล้านบาท	29 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11 ล้านบาท	39 ล้านบาท	23 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	1 ล้านบาท	16 ล้านบาท	-

☐ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/63	31/12/62	31/12/61	31/12/63	31/12/62	31/12/61
งานสาธารณูปโภค	2,117	3,094	1,797	1,403	1,506	1,178

## อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

### การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.72 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.27 เท่า โดยอัตราส่วนลดลงเนื่องจากทรัพย์สินหมุนเวียนของบริษัทมีมูลค่าน้อยลง จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นที่ลดลง 510.36 ล้านบาท (เงินลงทุนระยะสั้นถูกบันทึกใหม่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย) รวมถึงในปี 2563 บริษัทขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามปกติแต่ชะลอการลงทุนโครงการใหม่ จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าลดลง 2,532.62 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ลดลง 693.80 ล้านบาท นอกจากนี้ในด้านหนี้สินหมุนเวียนยังเพิ่มขึ้น 1,375.76 ล้านบาท จากหนี้กู้ยืมที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหักต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยหนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.19 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.42 เท่า ถือว่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญ สาเหตุเดียวกันกับการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง (แม้ว่าต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีมูลค่าลดลง แต่ก็ลดลงในสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นและหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น)

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.27 เท่า และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.64 เท่า อัตราส่วนลดลงเนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงแต่มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 907.96 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 1,004.70 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 1,819.78 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้น 884.27 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.42 เท่า และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.57 เท่า ลดลงด้วยสาเหตุเดียวกันกับการลดลงของอัตราส่วนสภาพคล่อง

### การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 85.34 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.99 เท่า บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอลง ส่งผลให้ใช้ระยะเวลาชำระหนี้ยาวนานขึ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากของธุรกิจโรงแรมจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 ในปี 2563 นอกจากนั้น การรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน และจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ลดลงมาก เมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิปี 2563 จำนวน 1,757.40 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,010.27 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงเพียงเล็กน้อย

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.29 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.90 เท่า ซึ่งลดลงอย่างมากจนต่ำกว่า 1 เท่า หมายความว่า EBITDA ของบริษัทไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้น บริษัทมีผลการดำเนินงานลดลง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายและภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาว ) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 ส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 187.50 ล้านบาท จากเดิมแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และมีภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาจำนวน 1,816.82 ล้านบาท จากมาตรฐานการบัญชีเดิมไม่ได้ให้บันทึกบัญชี เพียงแต่เปิดเผยไว้เป็นภาระผูกพันค่าเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดการทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หัก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.03 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.35 เท่า ซึ่งอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพัน สาเหตุที่อัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง ดังที่ได้ชี้แจงไว้ก่อนหน้านี้ ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจาก หุ้นกู้ 1,798.24 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,211.33 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 359.44 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หารหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 36.73 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 26.33 โดยอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ลดลง 3,485.32 ล้านบาท แต่เนื่องจากสัดส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะยาว เพิ่มขึ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 45:55 ( 26:74 ในปี 2562 )

## การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจำนวน 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จาก หนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้น ของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นลดลง 510.36 ล้านบาท (งบการเงินประจำปี 2563 เงินลงทุนระยะสั้นถูกบันทึกบัญชีเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุนตัดจำหน่าย) และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง 909.43 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีกำไรสะสมที่ลดลง 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.88 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การลดลงเล็กน้อยของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็น ผลมาจาก หนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกัน โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน

## การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 22,758.46 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยเกิน 2.50 :1 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563



หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563

รวมจำนวน 15,963.48 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยเกิน 3 : 1 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2563

รวมจำนวน 6,447.82 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ หุ้นกู้)

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์กรุงเทพ จำกัด ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

รวมจำนวน 347.16 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.11 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินเพื่อรองรับดังนี้ คือ 1) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รวมทั้งขายที่ดินรอพัฒนา เพื่อการบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด 2) ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม 3) แผนการชำระคืนเงินกู้และหนี้สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขการออกหุ้นกู้และสถาบันการเงิน บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ ลดค่าใช้จ่ายลง และจะปรับให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น