

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

รายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยและงบการเงินรวมในรอบ 3 ปี (2561-2563) สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงินปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชี	สรุปความเห็นของผู้สอบบัญชี
2561	นายชยพล ศุภเศรษฐนนท์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2562	นางกิ่งกาญจน์ อัสวรังสฤษฎ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
2563	นางกิ่งกาญจน์ อัสวรังสฤษฎ์	บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด	แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
งบแสดงฐานะการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	362.56	5.03	101.72	1.31	198.71	3.26
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	100.24	1.29	67.97	1.12
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	325.58	4.52	8.74	0.11	8.30	0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10.89	0.15	-	-	-	-
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	3,020.34	41.93	4,194.52	53.91	2,587.82	42.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12.08	0.17	39.03	0.50	5.88	0.10
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	136.23	1.89	131.31	1.69	3.15	0.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.67	0.22	34.47	0.44	14.41	0.24
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,883.35	53.91	4,610.03	59.25	2,886.24	47.45
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน – สุทธิ	23.61	0.33	27.29	0.35	29.12	0.48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ	883.75	12.27	1,182.72	15.20	1,158.19	19.04
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	430.16	5.97	456.88	5.87	404.44	6.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.48	0.15	6.63	0.09	5.00	0.08
สินทรัพย์สิทธิการใช้	37.64	0.52	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	33.52	0.47	24.20	0.31	37.61	0.62
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ	1,794.99	24.92	1,400.05	18.00	1,391.17	22.87
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	5.00	0.08
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-	-	89.72	1.48
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	106.00	1.47	72.20	0.93	75.99	1.25
รวมสินทรัพย์	7,203.50	100.00	7,780.00	100.00	6,082.48	100.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	780.29	10.03	133.48	2.19
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	42.56	0.59	76.34	0.98	65.78	1.08
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	226.92	3.15	729.47	9.38	111.05	1.83
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.09	0.10	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	279.40	3.88	361.23	4.64	291.86	4.80
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	53.33	0.74	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	120.88	1.68	106.29	1.37	48.25	0.82
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	64.10	0.89	49.54	0.64	51.15	0.84
รวมหนี้สินหมุนเวียน	794.28	11.03	2,103.16	27.03	701.57	11.56
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,347.20	18.70	822.20	10.57	463.81	7.63
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	31.39	0.44	31.29	0.40	24.00	0.40
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29.86	0.41	-	-	-	-
เงินประกันงานค่าก่อสร้าง	32.01	0.44	52.34	0.67	81.25	1.34
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2.86	0.04	4.17	0.05	4.50	0.07
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	32.34	0.45	31.72	0.41	24.40	0.40
หนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่น	18.02	0.25	13.56	0.17	12.46	0.20
รวมหนี้สิน	2,287.96	31.76	3,058.44	39.31	1,311.99	21.60
ทุนจดทะเบียน	5,172.25	71.80	5,172.25	66.48	5,172.25	85.04
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	5,022.25	69.72	5,022.25	64.55	5,022.25	82.57
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429.26)	(5.96)	(429.26)	(5.51)	(429.26)	(7.06)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.98	0.01	0.98	0.01	0.98	0.02
กำไรสะสมจัดสรรแล้ว – สรรองตามกฎหมาย	80.00	1.11	68.00	0.87	65.15	1.07
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	52.83	0.74	(126.16)	(1.62)	(75.54)	(1.27)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74.13	1.03	74.13	0.95	74.13	1.22
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	114.61	1.59	111.62	1.43	112.78	1.85
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,915.54	68.24	4,721.56	60.69	4,770.49	78.40
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,203.50	100.00	7,780.00	100.00	6,082.48	100.00

ข) ตารางสรุปงบการเงินรวม (ต่อ)

	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,562.15	95.61	1,273.04	90.92	1,620.41	94.24
รายได้ค่าบริการ	43.41	1.62	55.51	3.96	51.20	2.98
รายได้ค่าเช่า	40.56	1.51	44.41	3.17	34.09	1.98
รายได้อื่น	33.79	1.26	27.24	1.95	13.74	0.80
รวมรายได้	2,679.91	100.00	1,400.20	100.00	1,719.44	100.00
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,735.75	64.77	885.77	63.26	1,097.35	63.82
ต้นทุนค่าบริการ	32.63	1.22	37.03	2.64	34.70	2.02
ต้นทุนค่าเช่า	29.15	1.09	30.37	2.17	30.67	1.78
รวมต้นทุน	1,797.53	67.07	953.17	68.07	1,162.72	67.62
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	882.38	32.93	447.03	31.93	556.72	32.38
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	243.46	9.08	134.00	9.57	163.34	9.50
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	277.63	10.36	264.81	18.91	246.26	14.33
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	101.20	3.78	-	-	0.70	0.04
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(14.56)	(0.54)	(28.47)	(2.03)	(2.15)	(0.13)
รวมค่าใช้จ่าย	607.73	22.68	370.34	26.45	408.15	23.74
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	274.65	10.25	76.69	5.48	148.57	8.64
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(11.30)	(0.42)	(4.47)	(0.32)	(3.85)	(0.22)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	263.35	9.83	72.22	5.16	144.72	8.42
รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(71.84)	(2.68)	(20.73)	(1.48)	(31.80)	(1.85)
กำไรสำหรับปี	191.51	7.15	51.49	3.68	112.92	6.57
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	3.31	0.13	-	-	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	(0.83)	(0.03)	-	-	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	2.48	0.10	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	193.99	7.24	51.49	3.68	112.92	6.57
การแบ่งปันกำไรขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	188.52	7.04	52.65	3.76	115.45	6.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.99	0.11	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)
	191.51	7.15	51.49	3.68	112.92	6.57
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	191.00	7.13	52.65	3.76	115.45	6.71
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.99	0.11	(1.16)	(0.08)	(2.53)	(0.15)
	193.99	7.24	51.49	3.68	112.92	6.57
กำไรต่อหุ้น						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.038		0.010		0.023	

งบกระแสเงินสด	2563 ล้านบาท	2562 ล้านบาท	2561 ล้านบาท
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	559.01	259.59	720.36
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	469.18	(1,880.14)	(402.70)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(767.35)	1,523.56	(256.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	260.84	(96.99)	60.94

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

รายการ		งบการเงินรวม		
		2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	4.89	2.19	4.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.88	0.10	0.39
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.39	0.19	0.89
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	269.43	161.05	281.53
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	1	2	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.49	0.27	0.43
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	734	1,323	845
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	30.23	13.41	18.24
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	12	27	20
Cash Cycle	(วัน)	724	1,298	827
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.07	30.58	31.83
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	10.38	5.59	8.71
อัตรากำไรอื่นๆ	ร้อยละ	1.26	1.95	0.80
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	203.54	338.50	484.86
อัตรากำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	7.03	3.76	6.71
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	7.15	3.83	6.77
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	4.07	1.11	2.44
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.56	0.76	1.92
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	17.28	5.85	9.61
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.36	0.20	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.48	0.66	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	3.58	1.17	4.44
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.18	0.08	0.28
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	-	80.74	68.03
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	(บาท)	0.96	0.94	0.95
กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.038	0.010	0.023
เงินปันผลต่อหุ้น	(บาท)	0.010	-	0.020

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 2,679.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,405.26 ล้านบาท ค่าไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 274.65 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 191.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 140.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 271.94 จากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ จำนวน 51.49 ล้านบาท และเมื่อรวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ที่เกิดจากผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจำนวน 2.48 ล้านบาท บริษัทมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 193.99 ล้านบาท ภาพรวมผลการดำเนินงานมีดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท จำนวน 2,562.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.61 ของรายได้รวม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,735.75 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 826.40 ล้านบาท

- รายได้ค่าบริการ จำนวน 43.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าบริการจำนวน 32.63 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 10.78 ล้านบาท

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 40.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม ต้นทุนค่าเช่าจำนวน 29.15 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นจำนวน 11.41 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2563 บริษัทเปิดขายโครงการในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดควินทารา คิเนท รัชดา 12 และโครงการอาคารชุดควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39 และโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเพิ่มขึ้น 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ บ้านแกรนด์ เวลนา และปิดการขายจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดแอมเบอร์

- ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 243.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.69 ส่วนใหญ่เกิดจากค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการโอนที่เพิ่มขึ้น

- ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 277.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.84 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นเกิดจากการตัดจำหน่ายสำนักงานขายเนื่องจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

- ปี 2563 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 101.20 ล้านบาท และมีกำไรจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 14.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 13.91 ล้านบาท เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาที่ดินของบริษัทใหม่ พบว่าส่วนใหญ่มูลค่าที่ดินของบริษัทสูงกว่าราคาตามบัญชี ยกเว้นทรัพย์สินบางรายการ ดังนั้นเพื่อให้สะท้อนถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ และกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีต

บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,574.12 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 226.92 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,347.20 ล้านบาท) ลดลงจากปี 2562 จำนวน 757.84 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทชำระหนี้เงินกู้เพื่อปลดปล่อยโครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤษภาคม 2563 และโครงการเดิมที่เปิดมาก่อนหน้าปี 2563 อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งหมดในระหว่างปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 682 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 3,043 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.47 : 1

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลัก มาจาก 3 ส่วนงาน คือ รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการ รวมรายได้ จำนวน 2,646.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,273.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.73 รายได้ทั้ง 3 ส่วนงาน สรุปได้ดังนี้

- รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปี 2563 จำนวน 2,562.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.61 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,289.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.26 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารชุดคันทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 และโครงการบ้านแกรนด์ เวลาน่า ในจังหวัดระยอง ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 รวมทั้งรับรู้รายได้จากโครงการบ้านและอาคารชุดพักอาศัยเดิมที่มียูนิคดงเหลืออยู่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นยอดขายรับรู้รายได้จากโครงการบ้านเอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 โครงการอาคารชุดแอมเบอร์ และโครงการบ้านเวลาน่า กอล์ฟ เฮาส์ ในขณะที่ปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ โดยมีรายได้จากโครงการแอมเบอร์ และโครงการเวลาน่า กอล์ฟ เฮาส์ เป็นหลัก ในขณะที่โครงการบ้านเอสทารา เฮเวน พัฒนาการ 20 ซึ่งเป็นโครงการใหม่นั้น เริ่มมีการโอนในช่วงไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงท้ายของปี ส่งผลให้ในปี 2563 มีรายได้เพิ่มขึ้นในภาพรวม โดยรายละเอียดการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการในกรุงเทพและจังหวัดระยองแบ่งตามเขตพื้นที่ขายดังนี้

สรุปข้อมูลการขายแบ่งตามเขต พื้นที่ขาย	2563 (ล้านบาท)			2562 (ล้านบาท)		
	กรุงเทพ	ระยอง	รวม	กรุงเทพ	ระยอง	รวม
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	343.76	319.23	662.99	67.22	389.17	456.39
รายได้จากการขายห้องชุด	1,140.70	-	1,140.70	801.58	-	801.58
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	758.46	-	758.46	-	15.07	15.07
รวมรายได้	2,242.92	319.23	2,562.15	868.80	404.24	1,273.04

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนหนึ่งแปลง และที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งแปลง รวม 758.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.60 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทในปี 2563 เพื่อรอรับรู้รายได้ในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 1,909.98 ล้านบาท

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าปี 2563 จำนวน 40.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.51 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 3.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.67 เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้จำนวนลูกค้าเข้าพักลดลง

- รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟและบริการปี 2563 จำนวน 43.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 12.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.80 เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้จำนวนลูกค้าใช้บริการสนามกอล์ฟลดลง รวมทั้งสนามกอล์ฟถูกสั่งปิดการให้บริการโดยภาครัฐบาลในบางช่วง เนื่องจากมีความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคดังกล่าว

ต้นทุนขาย ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนค่าบริการ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าและต้นทุนบริการจำนวน 1,797.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 844.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.58 สรุปได้ดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,735.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 849.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.96 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยสัดส่วนของต้นทุนขายในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 67.75 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2562 ที่คิดเป็นร้อยละ 69.58 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีสาเหตุหลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ในขณะที่ สัดส่วนต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.09 จากการปรับลดราคาขายและการทำโปรโมชั่นส่วนลดการขายเพื่อให้สามารถแข่งขันการตลาดได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

- ต้นทุนค่าเช่า จำนวน 29.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 1.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.02 และต้นทุนบริการ จำนวน 32.63 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 4.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.88 โดยผันแปรตามรายได้ที่ลดลง แต่ลดลงด้วยสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนรายได้ที่ลดลง เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายคงที่ที่ไม่ผันแปรตามรายได้ เช่น ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2563 จำนวน 33.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 6.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.05 สาเหตุหลักมาจากการรับเงินประกันจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 243.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 109.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.69 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าโฆษณา ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ มีการชะลอค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์บางส่วน เน้นการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ช่องทางออนไลน์มากขึ้น และลดการจัดอีเวนต์ตามความเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 จำนวน 277.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.84 เนื่องจากมีการตัดจำหน่ายสำนักงานขายเนื่องจากการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ดีตาม ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้บริษัทออกมาตรการในการควบคุม หรือชะลอค่าใช้จ่ายคงที่บางส่วน รวมถึงการให้พนักงานทำงานจากบ้าน จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายสำนักงานต่างๆ ลดลง

ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ และโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์

ในปี 2563 ผู้ประเมินอิสระประเมินราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่มีราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน ยกเว้นทรัพย์สินบางรายการ และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงตั้งขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 101.20 ล้านบาท และโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีตจำนวน 14.56 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 13.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.86

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2563 จำนวน 11.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 6.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.80 เป็นดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ดำเนินงาน ส่วนเงินกู้ยืมที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างได้บันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.73 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 8.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.97 เนื่องจากการทยอยคืนเงินกู้โครงการจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2563 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 71.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 51.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 246.55 เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรทางภาษีเพิ่มขึ้นกว่าปี 2562

กำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิรวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2563 จำนวน 188.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 135.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.06 ด้วยเหตุผลตามที่กล่าวมาข้างต้น

ข) ฐานะการเงิน

ส่วนประกอบของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,203.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 576.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.41 ส่วนใหญ่เกิดจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 726.68 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการลดลงของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ที่สำคัญมีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมจำนวน 668.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 486.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 240.73 เนื่องจากในช่วงเดือนธันวาคม 2563 บริษัทรับชำระเงินจากการขายที่ดินรอฟพัฒนาในกรุงเทพเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากการดำเนินงานปกติ และมีการลงทุนเพิ่มขึ้นในกองทุนตราสารเงินที่มีความเสี่ยงต่ำ

- ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,020.34 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,174.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.99 และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 12.08 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.05 มีสาเหตุหลักมาจากการในปี 2563 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด และโครงการบ้านอย่างต่อเนื่อง โดยมีโครงการอาคารชุด ควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ที่เริ่มมีการโอนตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 เป็นหลัก รวมทั้ง มีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ดินใหม่จากสินค้างเหลือเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา เนื่องจากมีการปรับปรุงแบบการก่อสร้างให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,794.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 394.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.21

- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 15.67 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 18.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.54 ส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทได้รับคืนภาษีที่ขอคืนจากกรมสรรพากรในระหว่างปี

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 883.75 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 298.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.28 มีสาเหตุหลักมาจากการในปี 2563 มีการขายที่ดินในกรุงเทพจำนวนหนึ่งแปลง จำนวน 295.82 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2563 จำนวน 14.74 ล้านบาท มีการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าในทรัพย์สินจำนวน 9.02 ล้านบาท และการโอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 14.56 ล้านบาท

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ (หักค่าเสื่อมราคาสะสม) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 430.16 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 26.72 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.85 มีสาเหตุหลักจากการตัดจำหน่ายสำนักงานขายในระหว่างปี และมีค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำนวน 38.86 ล้านบาท สุทธิจากการปรับปรุงอาคารกลับเข้าสัใหม่ของบริษัทกิจการนาม กอล์ฟที่จังหวัดระยอง ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้วในเดือนสิงหาคม 2563 และค่าก่อสร้างสำนักงานขายสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านโครงการใหม่ในจังหวัดกรุงเทพและระยอง

- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 33.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 9.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.51 มีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ สุทธิจากผลขาดทุนสะสมทางภาษีคงเหลือยกมาจากรายปี 2562 ที่บริษัทได้ใช้ผลประโยชน์ทางภาษีใน 2563 เนื่องจากมีผลกำไรสุทธิ

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 106.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 33.80 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.81 ส่วนใหญ่เกิดบริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินงวดสัญญายังไม่โอนกรรมสิทธิ์ เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนประกอบของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 2,287.96 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 770.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.19 โดยมีหนี้สินหมุนเวียนรวม จำนวน 794.28 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,308.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62.23 ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น และส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ที่บริษัทได้ทยอยชำระคืนจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ และมีหนี้สินไม่หมุนเวียนรวมจำนวน 1,493.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 538.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.36 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มียอดหนี้คงค้าง ทำให้หนี้ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 780.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100.00 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ระหว่างปีบางส่วน และการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 42.56 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 33.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.25 เนื่องจากงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยบางโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว จึงมีการเบิกค่างานก่อสร้างลดลง รวมถึงจ่ายชำระเจ้าหนี้ทันภายในงวดเป็นส่วนใหญ่

- เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 226.92 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 502.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.89 เนื่องจากบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้โครงการบางโครงการไปหมดแล้วในปี 2563 ดังนั้น เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด หรือบ้านในปี 2564 บริษัทไม่มีภาระหนี้สินคงค้างที่ต้องชำระคืน ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง

- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 7.09 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 31.39 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 37.64 ล้านบาท เกิดจากในปี 2563 บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติโดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

- เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 279.40 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 81.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.65 ส่วนใหญ่เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าโครงการอาคารชุดควินทารา ทรี เอส์ สุขุมวิท 42 ที่ลดลง เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ในขณะที่โครงการอาคารชุดที่จะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เป็นโครงการที่มีมูลค่าน้อยกว่า จึงทำให้เงินรับล่วงหน้าลดลง

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 53.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิทางภาษีสำหรับปี 2563

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 120.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 14.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.73 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยค้างจ่ายสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา คำนวณหน้าค่าจ่ายตามสัญญา และประมาณหนี้สินค่าซ่อมแซมบ้านและคอนโดภายใต้การรับประกันของบริษัท

- เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1,347.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 525.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.85 มีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่มาเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 530.29 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,915.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 193.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.11 จากผลการดำเนินงานปี 2563 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 188.52 ล้านบาท และส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จำนวน 2.99 ล้านบาท

ค) สภาพคล่อง

กระแสเงินสด

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิที่มาจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 260.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 357.83 ล้านบาท มีสาเหตุดังนี้

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 559.01 ล้านบาท โดยมีรายการปรับปรุงที่ไม่ใช่ตัวเงิน ที่ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 65.16 ล้านบาท ขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอาคาร รวมสุทธิจำนวน 86.64 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอุปกรณ์ รวมสุทธิจำนวน 297.53 ล้านบาท และกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นจากการโอนขายบ้านพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ในระหว่างปี 2563 จำนวน 648.47 ล้านบาท ในขณะที่เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง 81.83 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 76.76 ล้านบาท และชำระภาษีเงินได้สุทธิจากรับคืนภาษีเงินได้ จำนวน 8.82 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2563 มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2562

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 469.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2563 มีเงินรับสุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา และอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน รวมจำนวน 694.37 ล้านบาท ในขณะที่ มีการซื้อหน่วยลงทุนสุทธิในปี จำนวน 225.19 ล้านบาท

- ในปี 2563 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 767.35 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2563 บริษัท ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวรวมจำนวน 2,658.47 ล้านบาท รับเงินจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว รวมจำนวน 1,900.63 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 4.89 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 2.7 เท่า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 62.23 ที่เกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภท Bridging loan สำหรับการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการใหม่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในปี 2563 เป็นหลัก และการทยอยชำระคืนเงินกู้โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี ในขณะที่ สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเพียงร้อยละ 15.76 ซึ่งเกิดจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์ สุทธิจากเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอพัฒนาบางส่วน ส่งผลให้บริษัท มีความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้อย่างคล่องตัว

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 0.49 รอบ เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.27 รอบ แสดงให้เห็นว่าบริษัท สามารถขายสินค้าได้เร็วกว่าปี 2562 เนื่องจากบริษัทเริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้โครงการอาคารชุดควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 รวมถึงโครงการอาคารชุด และบ้านอื่นๆ ที่ทยอยโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ บริษัทมีการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหลายโครงการ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้ในปีต่อไปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2563 จำนวน 882.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.93 ของมูลค่าขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 435.35 ล้านบาท จากปี 2562 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 447.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.93 ของมูลค่าขายสุทธิ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวนร้อยละ 1.00 มีสาเหตุหลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ในขณะที่ กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทลดลงประมาณร้อยละ 2.09 จากการปรับลดราคาขายและการทำโปรโมชั่นส่วนลดการขายเพื่อให้สามารถแข่งขันการตลาดได้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สำหรับกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 191.51 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.15 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 140.02 ล้านบาท จากปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวม 51.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.68 ของรายได้รวม เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน รวมทั้งบริษัทมีมาตรการในการควบคุมและชะลอค่าใช้จ่ายทั้งในส่วนค่าใช้จ่ายในการลงทุน ค่าใช้จ่ายผันแปร และค่าใช้จ่ายคงที่ให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2563 เท่ากับร้อยละ 4.07 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวนร้อยละ 2.96 เนื่องจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 2.56 สูงขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่อัตรา 0.76 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิสำหรับปีที่ร้อยละ 271.94 ในขณะที่ สินทรัพย์รวมเฉลี่ยลดลงร้อยละ 7.41 จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดและบ้าน ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ในปี รวมทั้งการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนาบางส่วน ที่มีแนวโน้มในการใช้เวลาพัฒนาก่อนข้างนาน และไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.48 เท่า สูงขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 0.18 เท่า สาเหตุหลักมาจากการบริษัทมีหนี้สินรวมลดลงร้อยละ 25.19 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี และการเพิ่มขึ้นของกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีที่ร้อยละ 276.75 แสดงให้เห็นว่า บริษัทยังคงมีความสามารถในการจ่ายภาระผูกพันหนี้สินได้ตามปกติ รวมทั้ง บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม และยังคงรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืม