

### ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### งบการเงิน

สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังนี้

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชี : นายนันท์วัฒน์ สำนวนรัตน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไทยยศสอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้สอบบัญชี : นายนันท์วัฒน์ สำนวนรัตน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไทยยศสอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

- รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี : นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไทยยศสอบบัญชี จำกัด

ความเห็นผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไข โดยแสดงความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานรายงานการเงิน

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**  
**ตารางแสดงรายการงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	173.59	2.09	63.15	0.57	56.30	0.57
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	72.54	0.87	88.09	0.79	112.60	1.14
เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา	206.76	2.48	259.39	2.33	108.83	1.10
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	6,544.12	78.64	9,749.55	87.56	8,625.94	87.19
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา	-	-	20.50	0.18	11.36	0.11
สินค้าคงเหลือ	11.91	0.14	10.58	0.10	8.08	0.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	4.68	0.06	16.88	0.15	16.35	0.17
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.33	0.05	5.72	0.05	2.74	0.03
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>7,017.93</b>	<b>84.34</b>	<b>10,213.86</b>	<b>91.73</b>	<b>8,942.20</b>	<b>90.39</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	10.52	0.13	10.79	0.10	5.67	0.06
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0.36	0.00	0.35	0.00	0.34	0.00
ที่ดินรอการพัฒนา	38.71	0.47	38.71	0.35	38.71	0.39
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	691.65	8.31	682.51	6.13	833.71	8.43
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	338.26	4.07	-	-	-	-
ค่าความนิยม	109.39	1.31	29.11	0.26	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.37	0.05	6.25	0.06	7.08	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	89.43	1.07	133.00	1.19	38.63	0.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20.61	0.25	20.04	0.18	27.00	0.27
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,303.30</b>	<b>15.66</b>	<b>920.75</b>	<b>8.27</b>	<b>951.14</b>	<b>9.61</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,321.23</b>	<b>100.00</b>	<b>11,134.62</b>	<b>100.00</b>	<b>9,893.34</b>	<b>100.00</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2562	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<u>หนี้สินหมุนเวียน</u>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	37.79	0.45	47.24	0.42	1,000.95	10.12
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	952.47	11.45	1,101.94	9.90	901.87	9.12
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	115.29	1.39	779.72	7.00	14.88	0.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	134.53	1.62	409.83	3.68	485.36	4.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	362.25	4.35	967.65	8.69	887.04	8.97
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.79	0.01	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	560.50	6.74	1,194.67	10.73	803.77	8.12
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	101.81	1.22	172.06	1.55	222.35	2.25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9.02	0.11	5.76	0.05	10.65	0.11
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,274.45</b>	<b>27.33</b>	<b>4,678.87</b>	<b>42.02</b>	<b>4,326.87</b>	<b>43.74</b>
<u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,299.11	27.63	3,911.34	35.13	2,202.86	22.27
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	383.01	4.60	251.64	2.26	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	737.25	8.86	-	-	729.89	7.38
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	4.51	0.05	6.98	0.06	4.12	0.04
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	-	-	-	-	29.12	0.29
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11.16	0.13	9.82	0.09	10.13	0.10
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	3.64	0.04
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.82	0.06	2.58	0.02	2.46	0.02
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,439.86</b>	<b>41.34</b>	<b>4,182.36</b>	<b>37.56</b>	<b>2,982.22</b>	<b>30.14</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>5,714.31</b>	<b>68.67</b>	<b>8,861.23</b>	<b>79.58</b>	<b>7,309.09</b>	<b>73.88</b>

(หน่วย: ล้านบาท)

งบดุล	ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”		ปี 2562	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	4,855.98		4,855.98		4,855.98	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	3,884.78	46.69	3,884.78	34.89	3,884.78	39.27
ส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญ	(813.82)	(9.78)	(813.82)	(7.31)	(813.82)	(8.23)
กำไร(ขาดทุน)สะสม						
จัดสรรแล้ว – ส้ารองตามกฎหมาย	12.49	0.15	12.49	0.11	12.49	0.13
ยังไม่ได้จัดสรร(ขาดทุน)	(611.47)	(7.35)	(936.90)	(8.41)	(612.68)	(6.19)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	(598.98)	(7.20)	(924.41)	(8.30)	(600.19)	(6.07)
ส่วนเกินจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	2.47	0.03	2.47	0.02	2.47	0.02
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	2,474.45	29.74	2,149.03	19.30	2,473.24	25.00
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	132.49	1.59	124.37	1.12	111.01	1.12
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,606.94</b>	<b>31.33</b>	<b>2,273.39</b>	<b>20.42</b>	<b>2,584.25</b>	<b>26.12</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,321.25</b>	<b>100.00</b>	<b>11,134.63</b>	<b>100.00</b>	<b>9,893.34</b>	<b>100.00</b>

**ตารางแสดงรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	708.18	97.62	1,125.51	98.04	4,851.15	99.20
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(607.68)	(83.77)	(884.21)	(77.02)	(3,563.03)	(72.86)
กำไรขั้นต้น	100.50	13.85	241.30	21.02	1,288.12	26.34
รายได้อื่น	17.26	2.38	22.47	1.96	39.26	0.80
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(144.08)	(19.86)	(133.02)	(11.59)	(325.79)	(6.66)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(181.87)	(34.56)	(215.69)	(18.79)	(252.30)	(5.16)
ขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	(9.45)	(1.30)	(80.28)	(6.99)	(29.11)	(0.60)
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง			-	-	(29.12)	(0.60)
ต้นทุนทางการเงิน	(157.15)	(21.66)	(229.51)	(19.99)	(249.34)	(5.10)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(374.79)	(51.66)	(394.73)	(34.39)	441.72	9.03
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	57.00	7.86	45.29	3.95	(130.86)	(2.68)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(317.78)	(43.81)	(349.44)	(30.44)	310.86	6.36
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	-	1.20	0.10	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(317.78)	(43.81)	(348.24)	(30.34)	310.86	6.36
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน(บาทต่อหุ้น)	(0.0808)	-	(0.0877)	-	0.0834	-

**ตารางแสดงรายการงบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: ล้านบาท)

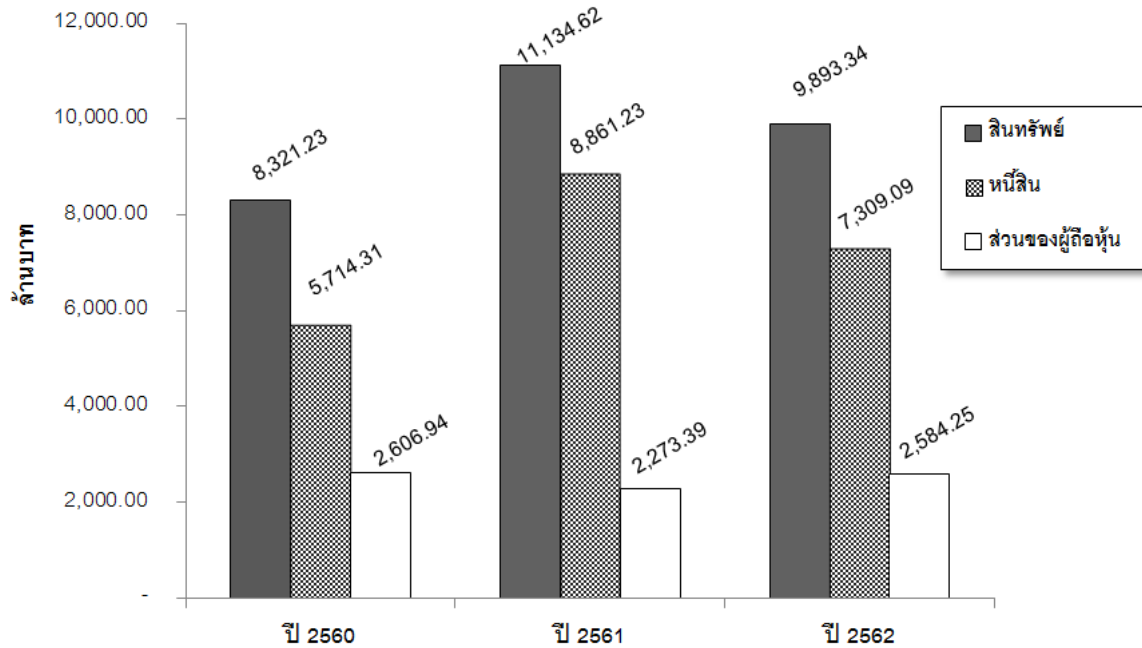
งบกระแสเงินสด	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
	“ปรับปรุงใหม่”	“ปรับปรุงใหม่”	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,720.94)	(1,822.89)	1,354.17
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(353.24)	(416.07)	(49.46)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,097.36	2,128.51	(1,311.56)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	23.18	(110.45)	(6.85)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	150.42	173.59	63.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	173.59	63.15	56.30

## อัตราส่วนทางการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560 “ปรับปรุงใหม่”	ปี 2561 “ปรับปรุงใหม่”	ปี 2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.09	2.18	2.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.11	0.03	0.04
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.94)	(0.52)	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.82	13.05	74.49
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	46.06	27.59	4.83
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	45.48	78.62	381.75
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	7.92	4.58	0.94
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.25	1.27	7.20
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	288.50	283.51	50.00
Cash Cycle (วัน)	(234.52)	(251.34)	(44.22)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	14.19	21.44	26.55
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(31.83)	(9.54)	14.64
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร (ร้อยละ)	763.34	1,697.13	190.72
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(43.81)	(30.34)	6.36
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(11.49)	(14.27)	12.80
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	(4.64)	(3.58)	2.96
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	(43.03)	(47.98)	39.01
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.11	0.12	0.47
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.19	3.90	2.83
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.69	0.80	0.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(12.56)	(8.49)	7.33
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	2.36	1.03	(0.44)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)	0.67	0.59	0.67

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 14.1 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทและบริษัทย่อย



รูปภาพ : แสดงข้อมูลทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 8,321.23 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 7,017.93 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 1,303.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.34 และ 15.66 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 6,544.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 78.64 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 691.65 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.31 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, ค่าความนิยม 109.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.31 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 89.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.07 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 11,134.62 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 10,213.86 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 920.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.73 และ 8.27 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 9,749.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.69 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 682.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.14 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, ค่าความนิยม 29.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 133 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.19 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,893.34 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 8,942.20 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 951.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.93 และ 9.61 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยมีรายการต้นทุนพัฒนาโครงการเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งมีมูลค่า 8,625.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.19 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า 833.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.43 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม, สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 38.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม

### คุณภาพของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้สุทธิอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 112.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.14 ของสินทรัพย์รวมเปรียบเทียบกับปี 2561 จำนวน 88.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 ของสินทรัพย์รวมโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 24.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.82 โดยรายการเพิ่มขึ้นที่สำคัญ คือ ลูกหนี้การค้าลดลงจากจำนวน 30.91 ล้านบาท ในปี 2561 เป็นจำนวน 26.84 ล้านบาท ในปี 2562 โดยลดลงจำนวน 4.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.16 ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าลดลงจากจำนวน 10.02 ล้านบาท ในปี 2561 เป็นจำนวน 8.93 บาท ในปี 2562 โดยลดลงจำนวน 1.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.92 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2562		2561		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	33.23	0.34	63.98	0.57	(30.75)	(48.06)
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(6.39)	(0.06)	(33.07)	(0.30)	(26.68)	(80.69)
รวมลูกหนี้การค้า	26.84	0.27	30.91	0.28	(4.07)	(13.16)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	0.06	0.00	0.02	0.00	0.04	150.38
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	5.28	0.05	8.74	0.08	(3.47)	(39.65)
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	8.93	0.09	10.02	0.09	(1.10)	(11.02)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	71.49	0.72	38.40	0.34	33.10	86.20
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	85.76	0.87	57.18	0.51	28.56	49.95
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	112.60	1.14	88.09	0.79	24.51	27.82

บริษัทมีนโยบายการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหากลูกหนี้ค้างชำระเกิน 6 เดือน นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาการตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญโดยประมาณการจากจำนวนหนี้ และการเก็บเงินจากลูกหนี้ในอดีต โดยบริษัทจะประเมินสถานะการเงินของลูกหนี้แต่ละรายประกอบการพิจารณาการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญด้วย บริษัทจึงคาดว่าจะไม่มีความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้เหล่านั้นเกินกว่ามูลค่าที่ตั้งสำรองไว้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าในปี 2562 เท่ากับ 6.92 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 5.26 เท่า ในปี 2561 (เฉพาะลูกหนี้การค้าของกลุ่มโรงพยาบาล)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยทางอ้อมได้ตัดหนี้สูญสำหรับลูกหนี้การค้าที่มีอายุเกินกำหนดชำระมากกว่า 12 เดือนขึ้นไปบางส่วนเป็นจำนวนเงิน 28 ล้านบาท ซึ่งเป็นลูกหนี้การค้าที่มีการบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญไว้แล้วเต็มจำนวน



ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	2562		2561		เพิ่ม / (ลด)	
	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละของสินทรัพย์รวม	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่ถึงกำหนด	22.20	0.22	20.98	0.19	1.23	5.85
เกินกำหนดชำระ						
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	3.28	0.03	4.45	0.04	(1.16)	(26.15)
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	0.57	0.01	1.20	0.01	(0.64)	(52.79)
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	0.25	0.00	2.28	0.02	(2.02)	(88.88)
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	6.93	0.07	35.07	0.31	(28.15)	(80.25)
รวม	33.23	0.34	63.98	0.57	(30.75)	(48.06)
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(6.39)	(0.06)	(33.07)	(0.30)	(26.68)	(80.69)
ลูกหนี้การค้า	26.84	0.27	30.91	0.28	(4.07)	(13.16)

สำหรับระยะเวลาเกินหนี้ในปี 2562 เท่ากับ 4.83 วัน ลดลงจาก 27.59 วัน ในปี 2561 โดยลูกหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้เดิมจากการดำเนินงานตามปกติที่เกิดขึ้นก่อนที่ผู้บริหารชุดปัจจุบันจะเข้ามาบริหารกิจการ ทั้งนี้ลูกหนี้ทั้งหมดไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งในด้านการถือหุ้น ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร รวมทั้งไม่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกัน ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการติดตามทวงถาม และดำเนินการฟ้องร้องทางกฎหมายต่อไป

## หนี้สิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 5,714.31 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 2,274.45 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 3,439.86 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 37.79 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 952.47 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 115.29 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 134.53 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 362.25 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 560.50 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 101.81 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,299.11 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 383.01 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น จำนวน 737.25 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.69 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.45 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 8,861.23 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 4,678.87 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 4,182.36 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 47.24 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,101.94 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 779.72 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 409.83 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 967.65 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,194.67 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงานจำนวน 172.06 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,911.34 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 251.64 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.80 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 0.69 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากปี 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม 7,309.09 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหนี้สินหมุนเวียน 4,326.87 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 2,982.22 ล้านบาท โดยในส่วนของหนี้สินมีรายการที่สำคัญ อันประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,000.95 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 901.87 ล้านบาท ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 14.88 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 485.36 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นจำนวน 887.04 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 803.77 ล้านบาท เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 222.35 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,202.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 729.89 ล้านบาท บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 0.74 เท่า ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 0.80 เท่าโดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวมที่ลดลงเป็นผลมาจากปี 2562 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,606.94 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเป็นจำนวน 317.78 ล้านบาท มีผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนรวม 611.47 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2560 มีการใช้สิทธิแปลงสภาพ EVER-W2 ครั้งสุดท้าย จำนวน 1,758 หน่วย ราคาเสนอขายหุ้นละ 2 บาท ซึ่งได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3,516 บาท ส่งผลให้บริษัทมีทุนเรียกชำระแล้วจาก 3,884,782,788 บาท เป็น 3,884,784,546 บาท ณ วันที่ 12 กรกฎาคม 2560

ในปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,273.39 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 348.24 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นโดยจำนวนรวม 936.90 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,584.26 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3,884.78 ล้านบาท ส่วนด้ามูลค่าหุ้น 813.82 ล้านบาท กำไรสะสมที่จัดสรรแล้วเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 12.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีเป็นจำนวน 310.86 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีขาดทุนสะสมยังไม่จัดสรรลดลงโดยแสดงขาดทุนสะสมสุทธิจำนวนรวม 612.68 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล

### ■ ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในปี 2562 มีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี เนื่องจากในช่วงปี 2559-2560 บริษัทได้ทยอยเริ่มดำเนินโครงการ The Politan Rive ,The Politan Breeze และ The Politan Aqua ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่บนถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีห้องชุดจำนวน 2,351 ห้องชุด 587 ห้องชุด และ 2,741 ห้องชุดตามลำดับ โดยหากดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบห้องให้แก่ลูกค้าได้ตามแผนงานของบริษัท จะทำให้บริษัทมีรายได้ประมาณ 15,800 ล้านบาทเป็นระยะเวลาต่อเนื่องในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า โดยทั้ง 3 โครงการข้างต้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนก่อสร้างเป็นจำนวนประมาณ 9,200 ล้านบาท และเมื่อรวมกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิเช่น ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน ฯลฯ จะมีต้นทุนโครงการรวมทั้ง 3 โครงการประมาณ 10,975 ล้านบาท ทั้งนี้ในส่วนของการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินโครงการ บริษัทได้รับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) โดยมีวงเงินรวมทั้ง 3 โครงการ เป็นจำนวนรวม 6,023 ล้านบาท ซึ่งตามเงื่อนไขจะสามารถ

เบิกรับเงินกู้ได้เฉพาะในส่วนของค่าก่อสร้างเท่านั้น โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนเบิกเงินกู้ กำหนดให้บริษัทต้องมียอดขายโดยมีสัญญาับลูกค้าตามจำนวนขั้นต่ำตามที่ธนาคารกำหนด โดยต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการส่วนที่เหลือหลังหักเงินกู้ยืมที่ได้รับจากธนาคารแล้ว บริษัทต้องใช้แหล่งเงินทุนส่วนต่างอีกเป็นจำนวนประมาณ 4,952 ล้านบาท

จากข้อเท็จจริงข้างต้น เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินโครงการทั้งสามโครงการได้แล้วเสร็จ เนื่องจาก หากบริษัทไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามแผนงานที่กำหนด อาจเกิดความเสียหายอย่างมากต่อบริษัทได้ บริษัทจึงได้มีการบริหารแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากส่วนของเงินกู้ที่ได้รับจากธนาคาร เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการโครงการ โดยส่วนหนึ่งได้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินการโครงการ ในส่วนที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายและโอนห้องให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิม และการสนับสนุนเงินกู้ยืมจากกรรมการบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความต้องการแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอีกบางส่วน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในช่วงระยะแรกของการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทได้พิจารณาแนวทางหาแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมแล้ว เห็นว่าอาจเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ดังนั้น บริษัทจึงได้เจรจาหาแหล่งเงินกู้เพิ่มเติม โดยได้มีการติดต่อสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่ง แต่ไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจาก ทรัพย์สินที่เป็นที่ตั้งโครงการได้มีการจดทะเบียนหลักประกันเงินกู้ให้แก่ธนาคารกรุงเทพ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหลักที่สนับสนุนวงเงินสินเชื่อของโครงการแล้ว ดังนั้น ในการขอวงเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงินแห่งอื่นในประเทศ จึงมีข้อจำกัดในเรื่องของการจัดหาหลักประกัน ประกอบกับนโยบายของธนาคารหลายแห่ง มีความเข้มงวดมากในการอนุมัติสินเชื่อในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ประสบความสำเร็จในการดำเนินการข้างต้น

ต่อมา บริษัทจึงได้ติดต่อกับสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อ โดยต่อมาได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเป็นจำนวนเงิน 845.40 ล้านบาท ทั้งนี้ สถาบันการเงินต่างประเทศดังกล่าวไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทในเครือ คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทแต่อย่างใด โดยบริษัทได้ลงนามสัญญากู้ยืมเงินเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560 จนถึง 10 เมษายน 2562 และต่อมาเมื่อครบกำหนดตามสัญญาบริษัทจึงได้ขอขยายระยะเวลาสัญญาเงินกู้ออกไป โดยเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินต่างประเทศดังกล่าวครบถ้วนแล้ว

## 2. เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าตอบแทนในสัญญาเงินกู้และการบันทึกรายการในงบการเงิน

ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญานั้น บริษัทต้องชำระค่าตอบแทนรวมให้กับ สถาบันการเงินต่างประเทศโดยจำนวนเงินค่าตอบแทนทั้งหมดที่ต้องชำระจะประกอบด้วย ค่าตอบแทนหลายส่วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้มีเงื่อนไขอัตราค่าตอบแทนส่วนหนึ่งไม่มีที่ชัดเจนเพียงพอที่บริษัทจะสามารถคำนวณหามูลค่าที่แท้จริงได้ ณ ขณะนั้น

อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 บริษัทได้มีการประสานงานไปยังสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อขอขยายระยะเวลาเงินกู้ออกไปอีก โดยเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ได้ให้ความยินยอมขยายระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ไปอีก ตามความประสงค์ของบริษัท ดังนั้นในส่วนของบริษัท จึงได้ดำเนินการปรับปรุงข้อมูลทางการเงินโดยบันทึกรายการค่าตอบแทนในส่วนที่บริษัทอาจจะต้องมีการชำระ เข้าไปในงบการเงินของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ทั้งนี้ทั้งนี้บริษัทได้ทำการชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และค่าตอบแทน ทั้งหมดให้แก่สถาบันการเงินต่างประเทศทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2562 โดยที่ปัจจุบันบริษัทได้ปลดภาระหนี้ภาระจำนองหลักประกันและปลดภาระค้ำประกันที่มีกับสถาบันการเงินต่างประเทศครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

## 3. ความเหมาะสมผลของวิธีการกำหนดอัตรากู้ยืมเงิน และต้นทุนทางการเงินทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

การกำหนดอัตรากู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม สามารถพิจารณาข้อเท็จจริงได้ดังต่อไปนี้

3.1 ผู้ให้กู้ยืมเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ซึ่งจากการประสานงานและตรวจเช็คข้อมูลของบริษัท ได้รับทราบว่ารอัตราผลตอบแทนดังกล่าว เป็นระดับอัตราที่อยู่ในระดับปกติทั่วไปของผู้ให้กู้

3.2 เงื่อนไขในการเบิกรับเงินกู้ สามารถเบิกรับเงินกู้ได้ทั้งจำนวนทันที หากมูลค่าหลักประกันต่อเงินกู้ยืม (Loan to Value) เป็นไปตามจำนวนที่ระบุในสัญญา ซึ่งแตกต่างจากการเบิกรับเงินกู้จากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งกำหนดเงื่อนไขการเบิกรับเงินกู้ โดยบริษัทต้องมียอดขายและทำสัญญากับลูกค้าในจำนวนหนึ่งก่อน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการและมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย เพื่อจูงใจให้เกิดการซื้อขายและทำสัญญา นอกจากนี้ เงื่อนไขในการเบิกค่าก่อสร้างจากสถาบันการเงินในประเทศ ยังกำหนดให้เบิกตามงวดงานที่เกิดขึ้นจริง และต้องมีรายงานการตรวจสอบมูลค่างานจากผู้ควบคุมงาน ซึ่ง

จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาและมีบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการในหลายส่วนงาน ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขของ สถาบันการเงินต่างประเทศที่มีความผ่อนปรนมากกว่า ทำให้บริษัทสามารถเบิกเงินกู้ เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น การก่อสร้างสำนักงานขาย ห้องตัวอย่าง ปรับทัศนียภาพในโครงการ รวมทั้งการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างยอดขายและมีลูกค้าลงนามในสัญญาซื้อขาย จนครบตามเงื่อนไขที่กำหนดของสถาบันการเงินที่ให้งวดเงินสนับสนุนหลัก และสามารถเบิกใช้วงเงินค่าก่อสร้าง เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

3.3 ค่าตอบแทนที่จ่ายชำระให้แก่ สถาบันการเงินต่างประเทศนั้น พบว่ามีอัตราดอกเบี้ยในระดับเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนในระดับใกล้เคียงกันกับอัตราค่าตอบแทนที่ต้องชำระจากการกู้เงินจากนิติบุคคลในประเทศที่ไม่ใช่สถาบันการเงินโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ 2-3 ปี

ดังนั้น เมื่อพิจารณาตามข้อเท็จจริงข้างต้น บริษัทเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินตามที่ สถาบันการเงินต่างประเทศเป็นไปตามข้อตกลงปกติของสินเชื่อทั่วไป และสามารถเทียบเคียงได้กับรายการกู้ยืมในลักษณะเดียวกัน

จากข้อเท็จจริงข้างต้นบริษัทจึงได้ดำเนินการแก้ไขงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินที่ต้องชำระในวันที่ครบกำหนดชำระตามสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งมีผลให้บริษัทบันทึก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ต่ำไป และแสดงต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ต่ำไป โดยส่งผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงิน

### งบการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่ รายงานไว้เดิม	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	115,999,978	21,102,232	137,102,210
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	996,430,364	105,511,156	1,101,941,520
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(868,886,071)	(84,408,924)	(953,294,995)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่ รายงานไว้เดิม	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	80,639,481	8,788,728	89,428,209
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	908,523,842	43,943,638	952,467,480
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(576,317,663)	(35,154,910)	(611,472,573)

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	87,239,529	21,102,232	108,341,761
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	606,761,965	105,511,156	712,273,121
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(541,800,445)	(84,408,924)	(626,209,369)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	64,173,327	8,788,728	72,962,055
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	576,284,717	43,943,638	620,228,355
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(332,644,584)	(35,154,910)	(367,799,494)

### ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(167,945,184)	(61,567,518)	(229,512,702)
รายได้ภาษีเงินได้	33,406,795	12,313,504	45,720,299
ขาดทุนสำหรับปี	(301,887,450)	(49,254,014)	(351,141,464)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0755)	(0.0127)	(0.0882)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0755)	(0.0127)	(0.0882)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(113,209,588)	(43,943,638)	(157,153,226)
รายได้ภาษีเงินได้	48,216,169	8,788,728	57,004,897
ขาดทุนสำหรับปี	(282,628,856)	(35,154,910)	(317,783,766)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0718)	(0.0090)	(0.0808)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0718)	(0.0090)	(0.0808)

### งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(148,760,070)	(61,567,518)	(210,327,588)
รายได้ภาษีเงินได้	22,741,426	12,313,504	35,054,930
ขาดทุนสำหรับปี	(207,856,760)	(49,254,014)	(257,110,774)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0535)	(0.0127)	(0.0662)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0535)	(0.0127)	(0.0662)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ต้นทุนทางการเงิน	(99,834,564)	(43,943,638)	(143,778,202)
รายได้ภาษีเงินได้	40,392,999	8,788,728	49,181,727
ขาดทุนสำหรับปี	(168,183,413)	(35,154,910)	(203,338,323)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0433)	(0.0090)	(0.0523)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0433)	(0.0090)	(0.0523)

### ผลกระทบต้องบกระแสเงินสด

#### งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	335,294,245	61,567,518	396,861,763
ต้นทุนทางการเงิน	132,558,765	61,567,518	194,126,283

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ตามที่	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หน่วย : บาท
	รายงานไว้เดิม		หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	330,845,025	43,943,638	374,788,663
ต้นทุนทางการเงิน	83,674,944	43,943,638	127,618,582

#### งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : บาท

	ตามที่ รายงานไว้เดิม	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	230,598,186	61,567,518	292,165,704
ต้นทุนทางการเงิน	121,423,230	61,567,518	182,990,748

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : บาท

	ตามที่ รายงานไว้เดิม	การแก้ไขข้อผิดพลาด	หลังปรับปรุง
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	208,576,412	43,943,638	252,520,050
ต้นทุนทางการเงิน	81,503,492	43,943,638	125,274,710

#### งบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 และ ปี 2560 ส่งผลให้มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 21,102,232 บาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 105,511,156 บาท และขาดทุนสะสม-ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นจำนวน 84,408,924 บาท
- งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 61,567,518 บาท รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 12,313,504 บาท และขาดทุนสำหรับปีเพิ่มขึ้นจำนวน 49,254,014 บาท
- งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2561 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 61,567,518 บาท และขาดทุนก่อนภาษีเพิ่มขึ้นจำนวน 61,567,518 บาท

#### งบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้นจำนวน 8,788,728 บาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 43,943,638 บาท และขาดทุนสะสม-ยังไม่จัดสรรเพิ่มขึ้นจำนวน 35,154,910 บาท
- งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 43,943,638 บาท รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 8,788,728 บาท และขาดทุนสำหรับปีเพิ่มขึ้นจำนวน 35,154,910 บาท
- งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่บริษัทไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญา สำหรับปี 2560 ส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน รวม 43,943,638 บาท และขาดทุนก่อนภาษีเพิ่มขึ้นจำนวน 43,943,638 บาท



ทั้งนี้ ยังมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน โดยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ และกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายบัญชีเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินหมายเหตุข้อ 3.15) ซึ่งไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินปีก่อน และเปลี่ยนนโยบายบัญชีเกี่ยวกับต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา (งบการเงินหมายเหตุข้อ 3.16) และรายได้จากบัตรเครดิตส่งเสริมการขาย (งบการเงินหมายเหตุข้อ 3.17) ซึ่งมีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินปีก่อน กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีปรับย้อนหลังสำหรับผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินปีก่อน

ผลกระทบที่มีต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นแสดงได้ดังนี้

### ผลกระทบต้องบแสดงฐานะทางการเงิน

#### งบการเงินรวม

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา	-	18,371,163	18,371,163
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	89,428,209	(3,674,233)	85,753,976
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(611,472,573)	14,696,930	(596,775,643)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา	-	20,498,706	20,498,706
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	137,102,210	(4,099,742)	133,002,468
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(953,294,995)	16,398,964	(936,896,031)

#### งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา	-	11,456,868	11,456,868
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	72,962,055	(2,291,373)	70,670,682
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(367,799,494)	9,165,495	(358,633,999)

\* ดูหมายเหตุข้อ 3.16



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา	-	11,304,606	11,304,606
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	108,341,761	(2,260,921)	106,080,840
ขาดทุนสะสม - ยังไม่จัดสรร	(626,209,369)	9,043,685	(617,165,684)
* ดูหมายเหตุข้อ 3.16			

### ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)(**)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนขาย	(879,599,674)	(4,606,786)	(884,206,460)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(139,752,890)	6,734,328	(133,018,562)
รายได้ภาษีเงินได้	45,720,299	(425,508)	45,294,791
ขาดทุนสำหรับปี	(351,141,464)	1,702,034	(349,439,430)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0882)	0.0005	(0.0877)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0882)	0.0005	(0.0877)

#### งบการเงินเฉพาะกิจการ

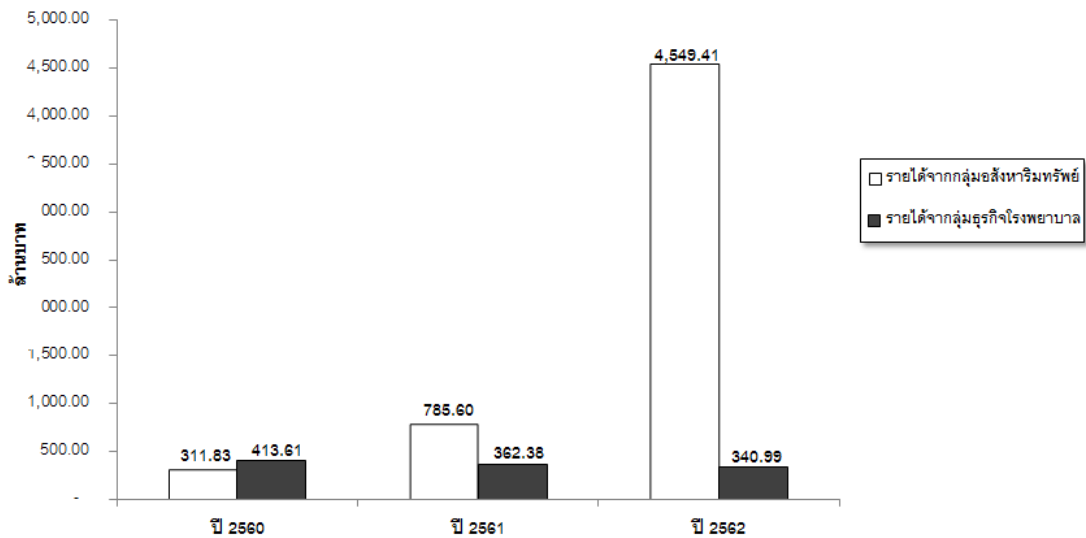
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น / ลดลง มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 (*)(**)	หน่วย : บาท ตามที่รายงาน
ต้นทุนขาย	(509,910,631)	(4,606,786)	(514,517,417)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(99,674,843)	4,454,524	(95,220,319)
รายได้ภาษีเงินได้	35,054,930	30,452	35,085,382
ขาดทุนสำหรับปี	(257,110,774)	(121,810)	(257,232,584)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0662)	(0.00003)	(0.0662)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.0662)	(0.00003)	(0.0662)

\* ดูหมายเหตุข้อ 3.16

\*\* ดูหมายเหตุข้อ 3.17

## ■ รายได้จากการดำเนินงาน



รูปภาพ : แสดงรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2562	2561 "ปรับปรุงใหม่"	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2562	2561	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2562	2561 "ปรับปรุงใหม่"	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	4,514.98	771.43	3,743.55	485.28	336.16	354.08	(17.91)	(5.06)	4,851.15	1,125.51	3,725.64	331.02
รายได้อื่น	34.43	14.17	20.26	143.01	4.83	8.30	(3.47)	(41.76)	39.26	22.47	16.80	74.76
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,549.41</b>	<b>785.60</b>	<b>3,763.82</b>	<b>479.10</b>	<b>340.99</b>	<b>362.38</b>	<b>(21.39)</b>	<b>(5.90)</b>	<b>4,890.41</b>	<b>1,147.97</b>	<b>3,742.44</b>	<b>326.00</b>

### 1. รายได้จากการขาย

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 708.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 906.27 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการลดลง 198.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.86 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 305.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 125.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.06 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่ลดลงจากยอดขายของอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท จึงทำให้รับรู้รายได้ไม่มากนัก ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทมีการโครงการเปิดตัวใหม่ 1 โครงการ คือ โครงการเดอะ โพลีแทน อควา ทำให้บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่ยังไม่ถึงรอบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะโพลีแทน รีฟ โครงการเดอะ โพลีแทน บีช และ โครงการเดอะ โพลีแทน อควา

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 402.77 ล้านบาท ลดลงจำนวนรวม 72.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.34 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง เนื่องจากมีการแข่งขันทางด้านให้บริการของโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 1,125.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 708.18 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้น 417.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.93 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 771.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 466.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 152.59 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย โครงการเดอะ โพลีเทน บีช ซึ่งเริ่มโอนตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2561

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 354.08 ล้านบาท ลดลงจำนวนรวม 48.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.09 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเกิดจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านให้บริการของโรงพยาบาลเอกชนในพื้นที่ใกล้เคียง

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวมจำนวน 4,851.15 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 1,125.51 ล้านบาท โดยรายได้จากการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้น 3,725.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 331.02 รายได้จากการขายและการให้บริการที่ลดลงแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว มีจำนวน 4,514.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,743.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 485.28 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย โครงการเดอะ โพลีเทน บีช โครงการมายโฮม อเวนิว โครงการเอเวอร์ซิตี สุซัสส์ดี30-พุทธบูชา และโครงการเอเวอร์ซิตี ศรีนครินทร์-หนามแดง

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2562 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 336.16 ล้านบาท ลดลงจำนวนรวม 17.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.06 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของคนไข้ลดลง

## 2. รายได้อื่นๆ

■ ในปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 17.26 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 37.33 ล้านบาท โดยลดลง 20.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.76 ทั้งนี้รายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกิดจากการลดลงในกำไรจากการขายเงินลงทุนในหุ้น RSU ในระหว่างปี 2559 ในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในรายได้ค่าเช่าและลดลงในรายได้ร้านอาหาร ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

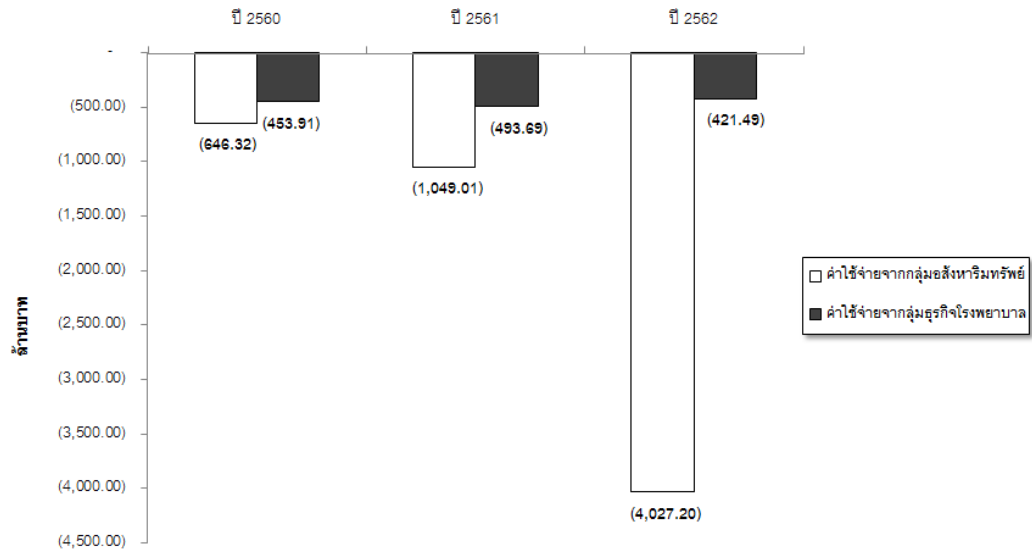
■ ในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 22.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 17.26 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 5.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.18 ทั้งนี้รายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินยืมรายได้จากการผิดสัญญาและค่าเปลี่ยนสัญญาจากลูกค้า และในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในรายได้ค่าน้ำประปาและลดลงในรายได้ร้านอาหาร ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

■ ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นเป็นจำนวน 39.26 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 22.47 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 16.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.76 ทั้งนี้รายได้อื่นๆ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินยืมรายได้จากการผิดสัญญาและค่าเปลี่ยนสัญญาจากลูกค้า และในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในรายได้ค่าน้ำประปาและลดลงในรายได้ร้านอาหาร ดอกเบี้ยรับสถาบันการเงินและอื่นๆ

ดังนั้นในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวม 4,890.41 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 1,147.97 ล้านบาท โดยรายได้รวมปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 3,742.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 326

## ■ ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นปัจจัยที่กระทบต่อผลการดำเนินการและผลกำไรบริษัท ดังนี้



รูปภาพ : แสดงค่าใช้จ่ายกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์				โรงพยาบาลและคลินิกทันตกรรม				รวม			
	2562	2561 "ปรับปรุงใหม่"	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2562	2561	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ	2562	2561 "ปรับปรุงใหม่"	เพิ่ม /(ลด)	ร้อยละ
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(3,244.20)	(558.32)	2,685.88	481.06	(318.83)	(325.88)	(7.05)	(2.16)	(3,563.03)	(884.21)	2,678.83	302.96
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	(324.75)	(132.19)	192.56	145.67	(1.04)	(0.83)	0.21	25.46	(325.79)	(133.02)	192.77	144.92
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(182.63)	(145.91)	36.72	25.17	(69.67)	(69.78)	(0.12)	(0.17)	(252.30)	(215.69)	36.61	16.97
ขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยม	-	-	-	-	(29.11)	(80.28)	(51.16)	(63.73)	(29.11)	(80.28)	(51.16)	(63.73)
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(29.12)	-	29.12	100.00	-	-	-	-	(29.12)	-	29.12	100.00
ต้นทุนทางการเงิน	(246.50)	(212.59)	33.90	15.95	(2.84)	(16.92)	(14.08)	(83.20)	(249.34)	(229.51)	19.83	8.64
รวมค่าใช้จ่าย	(4,027.20)	(1,049.01)	2,978.19	283.91	(421.49)	(493.69)	(72.20)	(14.62)	(4,448.69)	(1,542.71)	2,905.98	188.37

### 1. ต้นทุนขายหรือการให้บริการ

■ ในปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 607.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 746.12 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 138.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.56 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 239.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 84.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.21 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่ลดลงเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยว ซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัทให้กับลูกค้าลดลง ได้แก่โครงการมายรีส์ฮิลล์ บางกอก โครงการมายรีส์ฮิลล์ หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) โครงการมายรีส์ฮิลล์ หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) โครงการมายรีส์ฮิลล์ แอท ริเวอร์ และโครงการมายไฮม ซิดเวอร์เลค ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 368.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.68 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากมีเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยลดลง

■ ในปี 2561 บริษัทฯมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 884.21 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 607.67 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 276.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.51 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 558.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 319.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 133.52 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของการโครงการเดอะโพลีแทน บริษั จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 325.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 42.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.58 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ยาและเวชภัณฑ์ลดลง

■ ในปี 2562 บริษัทฯมีต้นทุนขายหรือการให้บริการเป็นจำนวน 3,563.03 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 884.21 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,678.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 302.96 โดยต้นทุนขายหรือการให้บริการ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 3,244.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,685.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 481.06 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของการโครงการ เดอะ โพลีแทน รีฟ โครงการมายโฮม อเวนิว โครงการเอเวอร์ซิตีส์สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา และโครงการเอเวอร์ซิตีส์ ศรีนครินทร์-หนามแดง จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นรายได้

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2562 ต้นทุนขายหรือการให้บริการ มีจำนวน 318.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้

## 2. ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 144.08 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 127.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 16.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 12.97 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 142.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.82 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักๆ มาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย อาทิ เช่น ค่าสื่อโฆษณาทางอินเตอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบชัวร์ ฯลฯ ของโครงการเดอะ โพลีแทน อควา ในปี 2560 ซึ่งได้มีการเปิดขายในเดือนมีนาคม 2560

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 1.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.97 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเข้ารับการรักษาพยาบาลของผู้ป่วยที่ลดลง

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 133.02 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 144.08 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 11.06 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 7.68 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 132.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.51 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายลดลง อาทิ เช่น ค่าสื่อโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบชัวร์ ฯลฯ

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 0.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.78 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการลดลงในค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเป็นจำนวน 325.79 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 133.02 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 192.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 144.92 โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 324.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 192.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 145.67 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าสื่อโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบชัวร์ ฯลฯ

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย มีจำนวน 1.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.46 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

### 3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 181.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 198.08 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 16.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.19 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 111.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันและค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง

กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.56 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 215.69 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 181.87 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 33.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.60 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 145.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.34 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของบุคลากรเพื่อรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการ โดยทางบริษัทได้มีการเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบรวมทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ

EVERCITY สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 โครงการ EVER PLACE สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30 โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง และโครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดโชติ จึงจำเป็นต้องมีผู้มีความรู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นจำนวน 252.30 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 215.69 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 36.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.97 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 182.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 36.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.17 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารถูและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

#### 4. ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม

ในปี 2562 บริษัทขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมจำนวน 29.11 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 51.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.73 เมื่อเทียบกับเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการตั้งสำรองสำหรับค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาลเป็นหลัก ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ทางบัญชีเท่านั้น มิใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงินที่ต้องชำระ

#### 5. ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายคดีฟ้องร้อง

ในปี 2562 บริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องจำนวน 29.12 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 29.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้ยื่นคำขอเสนอข้อพิพาทต่อคณะอนุญาโตตุลาการ สำนักอนุญาโตตุลาการ สำนักงานศาลยุติธรรม เพื่อเรียกร้องให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทชำระเงินเพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งเป็นการรับรู้จากคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการที่บริษัทย่อยได้รับ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทย่อยได้มีความเห็นแย้งคำชี้ขาดและได้ยื่นความเห็นแย้งคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการแล้วในวันเดียวกัน ผู้บริหารของบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการโต้แย้งคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการและดำเนินคดีในชั้นศาลต่อไป กลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับข้อพิพาทดังกล่าว เป็นจำนวนเพิ่มเติมจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างและเงินประกันผลงานที่เคยได้บันทึกไว้

#### 6. ต้นทุนทางการเงิน

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 157.15 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 35.60 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 121.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 341.44 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเบิกเงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งนำมาใช้ในกิจกรรมธุรกิจโรงพยาบาล และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2560 โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 142.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 395.18 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพิ่มขึ้น เพื่อนำมาพัฒนาและโครงการมีการเบิกใช้เงินกู้เต็มวงเงิน และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2560

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2560 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 14.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 111.19 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงอาคารและซื้อเครื่องมือแพทย์

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 229.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 157.15 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 72.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.04 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัท รวมทั้งนำมาใช้ในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2561 โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 212.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 69.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.76 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ และเพิ่มขึ้นจากผลของการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี จากการที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกต้นทุนทางการเงินตามสัญญาสำหรับปี 2561

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 16.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.78 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมากรับเงินกู้เพิ่มขึ้นเพื่อการพัฒนาและปรับปรุงโรงพยาบาล

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 249.34 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 229.51 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 19.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.64 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยต้นทุนทางการเงินแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 246.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.95 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเบิกใช้เงินกู้เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในส่วนที่อยู่ระหว่างการรอการขายและโอนกรรมสิทธิ์ และเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

#### กลุ่มโรงพยาบาล

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวน 2.84 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.20 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน



## ■ กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2562	2561
		“ปรับปรุงใหม่”
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>		
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	323,842,780	(340,864,841)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12,978,679)	(8,574,589)
	<u>310,864,101</u>	<u>(349,439,430)</u>

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 82.52 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 235.26 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 285.09 เนื่องจากในด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีรายได้จากอาคารชุดพักอาศัยและบ้านเดี่ยวลดลง ซึ่งเป็นโครงการที่มีอยู่เดิมของบริษัท ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ลดลง 59.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.25 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2560 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากปี 2559 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 17.67 อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (31.83) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (18.26) และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (43.81) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (8.74)

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 349.44 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 31.66 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.96 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของการลงทุนในบริษัทย่อยกลุ่มโรงพยาบาลเป็นจำนวน 29.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชี มิใช่ค่าใช้จ่ายเป็นตัวเงินที่ต้องชำระส่งผลให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนเพิ่มขึ้น ทั้งนี้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 เพิ่มขึ้น 140.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.10 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2561 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 21.44 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.19 อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (9.54) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (31.83) และอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (30.34) เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (43.81)

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 310.86 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 349.44 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรเพิ่มขึ้น จำนวน 660.30 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.96 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากใน 2562 ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เพิ่มขึ้น 1,046.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 433.82 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการทำกำไรในปี 2562 ของบริษัทฯ พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 26.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.44 อัตรากำไรจากการดำเนินงานร้อยละ 14.64 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานร้อยละ (9.54) และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (30.34)

## ■ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของบริษัท

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.09 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.17 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง

10.81 ด้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2559 เล็กน้อย แต่บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.18 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.09 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 15.55 ด้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2560 แต่บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.07 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.18 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 24.51 ด้านบาท ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจากปี 2561 แต่บริษัทยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการชำระหนี้สินหมุนเวียน

#### ■ แหล่งที่มาของเงินทุน

■ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,606.94 ด้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 317.78 ด้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 5,714.30 ด้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,274.45 ด้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 3,439.85 ด้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.19 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 1.56 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

■ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,273.39 ด้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม 348.24 ด้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 8,861.24 ด้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,678.87 ด้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 4,182.36 ด้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.90 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 2.80 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

■ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2,584.26 ด้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการดำเนินงานของบริษัทฯมีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 310.86 ด้านบาท ในส่วนของหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 7,309.10 ด้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,326.87 ด้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,982.22 ด้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเท่ากับ 2.06 เท่า อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ในข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทและบริษัทย่อย

#### ■ ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่จะมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. รายได้จากการขายโครงการ ปัจจุบันบริษัทฯมีทรัพย์สินห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14 โครงการ ได้แก่ โครงการมายรีสอร์ท บางกอก, โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์, โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน อาคาร เอ บี ซี ,โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน อาคาร ดี อี เอฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีแทน บีช, โครงการเดอะ โพลีแทน อควา, โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค, โครงการมายโฮม อเวนิว ในส่วนของแนวราบโครงการมายโฮม เชียงใหม่, โครงการEVETCITYสุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30, โครงการEVER PLACEสุขสวัสดิ์-พุทธบูชา30, โครงการEVERCITYศรีนครินทร์-หนามแดง และโครงการEVERCITYรามอินทรา-วงแหวนจุฑาธิติ อยู่ระหว่างการวางแผนเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งโครงการทั้งหมดดังกล่าว สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯในอีก 1-2 ปี ข้างหน้า ดังนั้น บริษัทฯสามารถบริหารเงินทุนหมุนเวียน และรักษาสภาพคล่องที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจและการชำระหนี้เงินกู้แก่สถาบันการเงินได้

## รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว (ล้านบาท)	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โครงการที่เสร็จสมบูรณ์							
มายรีสอร์ท บางกอก	490.11	490.11	100.00	490.11	100.00	-	-
มายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	393.57	393.57	100.00	300.72	76.41	**92.85	23.59
มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี)	1,102.65	1,102.65	100.00	1,081.25	98.06	**21.40	1.94
มายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ)	799.62	799.62	100.00	731.69	91.50	**67.93	8.50
เดอะโพลีแทน รีฟ	4,569.79	4,569.79	100.00	4,146.96	90.75	**422.83	9.25
เดอะโพลีแทน บีช	663.41	663.41	100.00	619.78	93.42	**43.63	6.58
มายโฮม อเวนิว	230.36	230.36	100.00	190.87	82.86	**39.49	17.14
<b>รวมโครงการที่เสร็จสมบูรณ์</b>	<b>8,249.51</b>	<b>8,249.51</b>	<b>100.00</b>	<b>7,561.38</b>	<b>91.66</b>	<b>**688.13</b>	<b>8.34</b>
โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย							
เดอะโพลีแทน อควา	4,411.82	-	-	*423.42	9.60	**3,988.40	90.40
มายโฮม ซิลเวอร์เลค	364.30	364.30	100.00	347.83	95.48	**16.47	4.52
EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา	239.45	239.45	100.00	93.76	39.16	**145.69	60.84
EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง	196.41	196.41	100.00	40.78	20.76	**155.63	79.24
EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุดโชติ	66.25	66.25	100.00	-	-	**66.25	100.00
<b>รวมโครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย</b>	<b>5,278.23</b>	<b>866.41</b>	<b>16.41</b>	<b>905.79</b>	<b>17.16</b>	<b>** 4,372.44</b>	<b>82.84</b>

หมายเหตุ : มูลค่าที่แสดงในตาราง นับเฉพาะมูลค่าจากห้องชุดที่โอนแล้วและห้องชุดที่มีสัญญาจะซื้อจะขาย

\* เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า (เงินจองและทำสัญญา, เงินงวดผ่อนดาวน์)

\*\* รอโอนกรรมสิทธิ์

## รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		เงินค้างชำระ 1-3 เดือน		เงินค้างชำระ 4-6 เดือน		เงินค้างชำระ 7-9 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
โครงการที่เสร็จสมบูรณ์								
มายรีสอร์ท บางกอก	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท หัวหิน(อาคาร เอ บี ซี)	-	-	-	-	-	-	-	-
มายรีสอร์ท หัวหิน(อาคาร ดี อี เอฟ)	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะ โพลีแทน รีฟ	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะ โพลีแทน ปรีซ์	-	-	-	-	-	-	-	-
มายโฮม อเวนิว								
โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย								
เดอะโพลีแทน อควา	-	-	-	-	-	-	-	-
มายโฮม ซิลเวอร์เลค	-	-	-	-	-	-	-	-
EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา	-	-	-	-	-	-	-	-
EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง	-	-	-	-	-	-	-	-
EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	-	-	-	-	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

#### โครงการที่เสร็จสมบูรณ์

- โครงการมายีร์สอร์ท บางกอก มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 490.11 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 490.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้ว
- โครงการมายีร์สอร์ท แอท ริเวอร์ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 393.57 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 300.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.41 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 92.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.59 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการมายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร เอ บี ซี) มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 1,102.65 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 1,081.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.06 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 21.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.94 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการโครงการมายีร์สอร์ท หัวหิน (อาคาร ดี อี เอฟ) มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 799.62 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 731.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.50 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 67.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.50 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการเดอะ โพลีเทน รีฟ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 4,569.79 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 4,146.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.75 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 422.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.25 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการเดอะ โพลีเทน บีช มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 663.41 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 619.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.42 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 43.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.58 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการมายโฮม อเวนิว มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 230.36 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 190.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.86 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 39.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.14 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

#### โครงการที่ดำเนินการและอยู่ระหว่างการขาย

- โครงการเดอะ โพลีเทน อควา มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญา) ทั้งสิ้น 4,411.82 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 423.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.60 ของมูลค่าที่ทำสัญญา โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 3,988.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.40 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ ซึ่ง โครงการเดอะ โพลีเทน อควา คาดว่าน่าจะเริ่มโอนได้ภายในไตรมาส 2 ปี 2563 เมื่อมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะสามารถรับรู้มูลค่าของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสมได้
- โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 364.30 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 347.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.48 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 16.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.52 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการ EVERCITY สุขสวัสดิ์30-พุทธบูชา มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 239.45 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 93.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.16 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 145.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.84 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

- โครงการ EVERCITY ศรีนครินทร์-หนามแดง มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 196.41 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินชำระแล้วจากลูกค้าทั้งสิ้น 40.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.76 ของมูลค่าที่ขายแล้ว โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 155.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.24 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ
- โครงการ EVERCITY รามอินทรา-วงแหวนจุฑาชติ มีมูลค่าที่ขายแล้ว (ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งสิ้น 66.25 ล้านบาท โดยมีเงินคงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 66.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของมูลค่าที่ขายแล้วของโครงการ

**2. ต้นทุนก่อสร้าง** การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน และต้นทุนสำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างให้สูงขึ้น ประกอบกับปัจจัยทางด้านการเมืองที่มีความไม่แน่นอน ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจใช้จ่ายของผู้บริโภค จะส่งผลกระทบต่อการลงทุนในรายได้จากการขายของบริษัท เนื่องจากมีการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถขึ้นราคาขายได้ตามต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ดังนั้นบริษัทต้องมีการวางแผนในการบริหารต้นทุนให้มีความสอดคล้องและมีความเหมาะสมกับการพัฒนาโครงการของบริษัท

**3. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่มีกับธนาคารและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง** ในปี 2562 หนี้สินรวมปรับตัวลดลง 1,552.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.52 หนี้สินรวมที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงที่มีปัจจัยสำคัญจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 200.07 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 18.16 ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 764.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 98.09 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 75.53 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.43 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง 80.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.33 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 1,708.47 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.68 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 251.64 หรือลดลงร้อยละ 100 ทั้งนี้บริษัทมีการวางแผนการใช้ไปของเงินกู้ยืมให้เพียงพอและเหมาะสมกับระยะเวลาของเงินกู้ รวมถึงการบริหารจัดการการรับรู้รายได้เพื่อชำระคืนเงินกู้ให้ตรงตามระยะเวลาและเงื่อนไข โดยไม่กระทบต่อสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนของบริษัท

**4. ภาวะเศรษฐกิจ** เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ และเป็นตัวกำหนดทิศทางการวางแผนการลงทุน ในขณะเดียวกันก็ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายและอำนาจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค อันจะส่งผลกระทบต่อรับรู้รายได้ของบริษัท

### **ธุรกิจโรงพยาบาล**

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง ได้มีการปรับปรุงอาคาร สถานพยาบาลให้ทันสมัย สร้างความสามารถในการแข่งขันรับมือกับรายได้ใหญ่ รวมถึงการปรับปรุงเครื่องมือทางการแพทย์ เพื่อให้ได้คุณภาพและมาตรฐานเท่าเทียมกับโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ ที่ผ่านมามีผู้เข้ารับบริการรักษาพยาบาลลดน้อยลง เนื่องจากมีโรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ขยายฐานธุรกิจโดยการเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็กเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับธุรกิจ ทั้งยังมีการปรับปรุงสถานพยาบาล เครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัย และเฉพาะทางเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนขนาดเล็กตามต่างจังหวัดต่างๆ ได้มีการปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดย เพิ่มทีมแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ เจาะกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง และออกตรวจสุขภาพตามโรงงานต่างๆ เพื่อช่วยเสริมรายได้ช่องทาง และปัจจุบันประเทศไทยเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และทั้งชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวตามต่างจังหวัดเพิ่มมากขึ้น รวมถึงตั้งรกรากตามจังหวัดต่างๆ อีกทั้งประเทศไทยยังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ จึงจำเป็นต้องมีเทคโนโลยีทางการแพทย์ที่ทันสมัยเพื่อรองรับการเข้ารับบริการบริการการรักษายาบาลในกลุ่มดังกล่าวข้างต้น

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัททั้ง 3 แห่ง มีนโยบายในการพัฒนาสถานพยาบาล โดยปรับปรุงการให้บริการ ปรับปรุงสถานพยาบาลให้ทันสมัยมากขึ้น เพื่อรองรับการให้บริการผู้ป่วย หาดันมิตร คู่ค้า เพื่อช่วยลดต้นทุนด้านการจัดหาและเวชภัณฑ์ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการเทียบเท่าระดับโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำ