

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 - 2561

สรุปได้ดังนี้

1) ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,058.5	8.4	425.1	2.5	1,518.0	6.2
เงินลงทุนชั่วคราว	0.8	-	-	-	100.5	0.4
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,498.4	11.8	1,269.3	7.6	1,498.6	6.1
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	2,028.0	16.0	3,465.7	20.7	5,792.7	23.7
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	146.0	1.2	245.4	1.5	477.5	2.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,731.7	37.4	5,405.5	32.3	9,387.3	38.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	801.4	6.3	1,581.8	9.4	1,764.9	7.2
เงินลงทุนระยะยาว	403.3	3.2	307.1	1.8	219.0	0.9
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	863.3	6.8	895.5	5.3	895.5	3.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	842.7	6.7	845.7	5.0	789.2	3.2
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,240.3	9.8	3,945.0	23.5	7,558.1	31.0
สิทธิการเช่า	100.0	0.8	100.0	0.6	100.0	0.4
ค่าความนิยม	3,614.4	28.5	3,614.4	21.6	3,614.4	14.9
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.1	-	2.1	-	5.9	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.9	-	21.0	0.1	38.3	0.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	66.2	0.5	64.2	0.4	28.4	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,935.6	62.6	11,376.8	67.7	15,013.7	61.6
รวมสินทรัพย์	12,667.3	100.0	16,782.3	100.0	24,401.0	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	177.1	1.4	287.8	1.7	522.1	2.1
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,542.6	12.2	2,444.2	14.6	3,863.1	15.8
เงินกู้ยืมระยะสั้น	7.1	0.1	8.9	0.1	8.3	0.1
ตั๋วแลกเงิน	1,473.2	11.6	667.3	4.0	437.1	1.8
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,750.0	10.4	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	43.0	0.3	61.8	0.4	195.7	0.8
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,243.0	25.6	5,220.0	31.2	5,026.3	20.6
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	314.3	2.5	796.4	4.7	1,485.3	6.1
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,964.1	15.5	4,067.6	24.2	8,954.1	36.7

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะยาว	1,150.0	9.0	750.0	4.5	3,700.0	15.2
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	7.2	0.1	6.8	-	8.5	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15.7	0.1	27.4	0.2	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,451.3	27.2	5,648.2	33.6	14,147.9	58.0
รวมหนี้สิน	6,694.3	52.8	10,868.2	64.8	19,174.2	78.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 7,336,295,227 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	7,336.3	57.9				
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท			8,266.2	49.3	8,266.2	33.9
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,652.5)	(13.1)	(1,559.5)	(9.3)	(1,559.5)	(6.4)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(819.4)	(4.9)	(819.4)	(3.4)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732.9)	(5.8)	(732.9)	(4.4)	(732.9)	(3.0)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,578.6	12.5	1,578.6	9.4	1,578.6	6.5
	6,529.5	51.5	6,733.0	40.1	6,733.0	27.6
ขาดทุนสะสม	(753.2)	(5.9)	(895.1)	(5.3)	(1,359.0)	(5.6)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(205.0)	(1.6)	(277.7)	(1.7)	(422.8)	(1.7)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,571.3	44.0	5,560.2	33.1	4,951.2	20.3
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	401.7	3.2	353.9	2.1	275.6	1.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,973.0	47.2	5,914.1	35.2	5,226.8	21.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,667.3	100.0	16,782.3	100.0	24,401.0	100.0

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	สำหรับปี 2559		สำหรับปี 2560		สำหรับปี 2561	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	351.6	59.6	908.6	82.0	244.1	66.0
รายได้ค่านายหน้า	1.1	0.2	1.0	0.1	0.5	0.1
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27.0	4.5	52.5	4.7	51.4	13.9
รายได้ดอกเบี้ย	2.9	0.5	5.7	0.5	8.8	2.4
รายได้เงินปันผล	89.6	15.2	4.2	0.4	5.4	1.5
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.6	1.3	4.5	0.4	-	-
กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	42.6	7.1	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	52.1	8.8	124.8	11.3	51.1	13.8
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	4.0	0.7	-	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	0.5	0.1
รายได้อื่น	11.7	2.0	6.3	0.6	7.9	2.2
รายได้รวม	590.2	100.0	1,107.6	100.0	369.7	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	218.5	37.0	544.4	49.1	146.9	39.7
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.2	0.2	3.2	0.3	3.0	0.8
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (ค่าใช้จ่ายในการขาย)	273.9	46.5	286.5	25.9	180.5	48.8
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	203.9	34.5	207.4	18.7	209.2	56.6
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	41.2	7.0	51.1	4.6	42.7	11.6
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	สำหรับปี 2559		สำหรับ ปี 2560		สำหรับ ปี 2561	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	0.1	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	205.2	34.7	211.4	19.1	330.1	89.3
รวมค่าใช้จ่าย	944.0	159.9	1,304.0	117.7	912.4	246.8
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(353.8)	(59.9)	(196.4)	(17.7)	(542.7)	(146.8)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(2.0)	(0.4)	3.0	0.3	0.3	0.1
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(355.8)	(60.3)	(193.4)	(17.4)	(542.4)	(146.7)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	42.7	7.2	(72.8)	(6.5)	(68.1)	(18.4)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบบุการเงินในต่างประเทศ	(231.0)	(39.1)	(0.6)	(0.1)	(77.1)	(20.9)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน ที่กำหนดไว้	0.7	0.1	2.4	0.2	0.3	0.1
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	(187.6)	(31.8)	(71.0)	(6.4)	(144.9)	(39.2)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(543.5)	(92.1)	(264.4)	(23.9)	(687.3)	(185.9)
การแบ่งปันขาดทุน						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(275.9)	(46.7)	(144.3)	(13.0)	(464.1)	(125.4)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(79.9)	(13.6)	(49.1)	(4.4)	(78.3)	(21.2)
	(355.8)	(60.3)	(193.4)	(17.4)	(542.4)	(146.6)
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(463.6)	(78.5)	(215.3)	(19.4)	(609.0)	(164.7)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(79.8)	(13.6)	(49.1)	(4.4)	(78.3)	(21.2)
	(543.5)	(92.1)	(264.4)	(23.9)	(687.3)	(185.9)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.038)		(0.018)		(0.056)	

งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2559	สำหรับปี 2560	สำหรับปี 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(353.8)	(196.4)	(542.8)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	88.2	80.3	33.2
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(4.0)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(0.5)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	0.1	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(12.1)	(124.5)	(8.5)
กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7.6)	(4.4)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	0.5	30.7	1.7
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.1	2.6	2.1
รายได้ดอกเบี้ย	(2.9)	(5.7)	(8.8)
รายได้เงินปันผล	(89.6)	(4.2)	(5.4)
ต้นทุนทางการเงิน	205.2	211.4	330.1
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(173.9)	(10.2)	(198.9)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	832.4	0.8	(100.0)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(321.6)	458.9	(230.2)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	48.5	308.7	(255.2)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(40.2)	(87.4)	(267.0)
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	(156.2)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(40.6)	1.9	35.8
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(121.2)	(7.3)	8.6
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	704.7	901.7	1,418.8
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21.5	8.9	41.5
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5.7	11.7	(27.4)
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	759.1	1,587.7	426.0
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.9	5.8	9.8
เงินสดรับจากเงินปันผล	66.8	4.2	5.4
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(154.8)	(129.6)	(159.3)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ขอกคืน	-	1.2	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(4.8)	(11.5)	(3.3)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	669.2	1,457.8	278.6
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	(809.9)	(869.5)	(197.2)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	53.0	-	-

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2559	สำหรับปี 2560	สำหรับปี 2561
เงินได้รับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย	3.0	5.3	3.0
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(895.0)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(136.9)	(1,833.3)	(336.9)
เงินได้รับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	0.8	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	(1.3)	(3.0)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,785.8)	(2,698.0)	(534.1)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	7.1	1.8	-
เงินได้รับจากการออกตั๋วแลกเงิน	1,445.0	505.9	147.4
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	(422.0)	(1,368.7)	(410.7)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	961.8	-	459.7
เงินได้รับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	-	1,350.0	3,700.0
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,500.0)	-	(2,500.0)
เงินได้รับค่าเพิ่มทุนหุ้นสามัญจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	593.5	1.6	-
เงินได้รับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	6.4	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,091.8	490.6	1,396.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24.8)	(749.6)	1,140.9
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(170.3)	116.2	(48.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,253.6	1,058.5	425.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,058.5	425.1	1518.0

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
		(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)	(ตรวจสอบ)
		งบรวม	งบรวม	งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.5	1.0	1.9
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.8	0.3	0.6
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.2	0.3	0.1
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ^{1/}	(เท่า)	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ^{1/}	(วัน)	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	34.7	439.4	111.3
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	10.4	0.8	3.23
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	37.9	40.1	39.8
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(%)	(101.2)	(21.3)	(222.2)
อัตรากำไรอื่น	(%)	40.4	18.0	34.0
อัตราขาดทุนสุทธิ	(%)	(60.3)	(17.5)	(146.8)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(6.0)	(3.3)	(0.1)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(3.1)	(1.3)	(2.6)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(25.7)	(4.4)	(8.9)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.1	0.1	0.0
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(เท่า)	1.1	1.8	3.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/}	(เท่า)	0.8	1.4	2.8
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{4/}	(เท่า)	0.5	1.0	2.1
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) ^{5/}	(เท่า)	5.4	12.3	2.8
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) ^{6/}	(เท่า)	0.6	0.8	0.8
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	N.A	N.A	N.A
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.81	0.72	0.63
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น		(0.04)	(0.02)	(0.06)

หมายเหตุ : ^{1/} บริษัทมีรายได้หลักจากการขายอาคารชุด แต่ลูกหนี้การค้าเป็นลูกหนี้การค้าที่เกิดจากธุรกิจการลงทุน ดังนั้นจึงทำให้อัตราส่วนดังกล่าวไม่สะท้อนการดำเนินงานของธุรกิจหลักของบริษัท

^{2/} อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{3/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย / ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{4/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย สุทธิจากเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว และ/หรือเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน/ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{5/} อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน

“อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อมิเตอร์ + เงินปันผลจ่าย)

หมายเหตุ: * หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมประจำปี ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึง หนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคล และ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว และ/หรือเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

14. คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการโปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการทบทวนยอดขายสูงสุดในโรคไข้หวัดใหญ่ที่สำคัญคือโครงการโปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรีในเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิตที่เหลืออยู่ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมียอดขายจากการเปิดขายโปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2560 ได้มีการเปิดเฟสที่ 4 ซึ่งเป็นเฟสสุดท้ายของโครงการและได้รับการตอบรับที่ดีมาก โดยสร้างรายได้ให้กับบริษัทในปี 2560 ถึง 908.6 ล้านบาท ซึ่งมากที่สุดนับตั้งแต่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยยังคงเป็นรายได้หลักของกลุ่มบริษัทในปี 2560 และ 2561 โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ปิดการขายสำหรับโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์แล้ว อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทต่อไป สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สตูล พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน 20.24 เอเคอร์ (ประมาณ 881,654 ตารางฟุต) อาคารเรียน หอพัก สิ่งอำนวยความสะดวกรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ มูลค่า 842 ล้านบาท ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 15 ปี ซึ่งปี 2560 และ 2561 สร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ถึง 52.5 และ 51.4 ล้านบาท

ภาพรวมธุรกิจในปี 2561

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 542.4 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 66.6 จากปีที่ผ่านมา และบริษัทรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีขาดทุนสุทธิ 231.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 574.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 59.5 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ซึ่งได้ปิดโครงการลงในปี 2561 อย่างไรก็ตามในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีแผนจะรับรู้รายได้ของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วยโครงการโปรฟิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ โรงแรมคาเพลลากรุงเทพฯและโรงแรมโปรฟิชั่นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งปัจจุบันมีความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเป็นอย่างมาก

พัฒนาการที่สำคัญในปี 2561

- โครงการอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดโครงการลงในปี 2561 เนื่องจากขายห้องชุดหมดทั้งโครงการ
- โครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท จะเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2562 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าในไตรมาส 1 ปี 2562 โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2562 และโรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา คาดว่าจะทำการก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการในครึ่งปีหลังของปี 2562
- โครงการพระราม 3 ซึ่งมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นที่ดินในระหว่างปี 2560 นั้น ในปี 2561 ได้มีความคืบหน้าในการวางแผนดำเนินการธุรกิจไปอย่างมาก โดยในวันที่ 21 มกราคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวา จากพื้นที่ทั้งหมดของโครงการพระราม 3 โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปี	ความเห็น/ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมในปี 2559 และ 2560 จำนวน 590.1 ล้านบาทและ 1,107.6 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 517.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.7 และมีรายได้รวมในปี 2560 และ 2561 จำนวน 1,107.6 ล้านบาทและ 369.6 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 738.0 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 66.6 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 59.6 และร้อยละ 82.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 ตามลำดับและคิดเป็นร้อยละ 82.0 และร้อยละ 66.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 และ 2561 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผล กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ล่วงหน้า เป็นต้น

● รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ จำนวน 244.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 664.5 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 73.1 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งนี้ยอดขายลดลงสืบเนื่องจากโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดโครงการลงในปี 2561

● รายได้อื่น

ในปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้เงินจำนวน 199.0 ล้านบาท และ 125.5 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 73.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ถึงแม้ว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 3.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.4 แต่กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลงจำนวน 73.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 59.1 สาเหตุสำคัญที่ทำให้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลงคือในระหว่างปี 2560 ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาก ในขณะที่ปี 2561 เงินบาทแข็งค่าขึ้นน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งมีความคืบหน้าไปมากในระหว่างปี 2561 นอกจากนั้นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 4.5 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 100.0

ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2559 และ 2560 จำนวน 944.0 ล้านบาท และ 1,304.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 360.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.1 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 1,304.0 ล้านบาท และ 912.4 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 391.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.0 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปี 2559 และ 2560 จำนวน 37.0 และ 49.1 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 49.1 และ 39.7 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร และต้นทุนทางการเงิน

● ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 218.5 ล้านบาท และ 544.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37.0 และ 49.1 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.9 และ 40.1 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 544.4 ล้านบาท และ 146.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 49.1 และ 39.7 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.1 และ 39.8 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

● ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (ค่าใช้จ่ายในการขาย)

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 273.9 ล้านบาท และ 286.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 12.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นมาจากค่าส่งเสริมการขายของโครงการ อีลิเมนต์ ศรีนครินทร์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 286.5 ล้านบาท และ 180.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 106.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.0 ซึ่งสอดคล้องกับโครงการ อิเล็คทรอนิคส์ ศรีนครินทร์ได้ปิดการขายในระหว่างปี 2561 ประกอบกับมีการกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาลดลง

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 203.9 ล้านบาท และ 207.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 3.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนพนักงาน และผู้บริหารตามผลประกอบการของบริษัท และจากการขยายกิจการของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ในปี 2560 บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ได้บันทึกขาดทุนจากจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร จำนวน 30.73 ล้านบาท เพราะต้องทบทวนอาคารสำนักงานขายโครงการเจ้าพระยาเอสเตทเร็วกว่าแผนเดิมที่กำหนดไว้เพื่อจะนำพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขายไปก่อสร้างโรงแรม โพร ซีซั่นส์ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการก่อสร้างต่อไป ถึงแม้ว่าเป็นค่าที่ปรึกษาของกลุ่มบริษัทจะลดลงประมาณ 62.33 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นค่าที่ปรึกษาจากการขายเงินลงทุนของบริษัทซีจีดี ดิจิตอล พาร์تنอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ลดลงทั้งจำนวน 43.8 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายก่อนทำการขายในการซื้อสินทรัพย์ที่ต่างประเทศของบริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดคิง สตูดิโอ พาร์تنอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนของพนักงานและผู้บริหาร และขาดทุนจากจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรข้างต้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3.5 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 207.4 ล้านบาท และ 209.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนของพนักงานและผู้บริหาร

● ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 205.2 ล้านบาท และ 211.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 6.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีดคิง สตูดิโอ พาร์تنอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศเพื่อซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทำให้มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นในปี 2560

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.4 ล้านบาท และ 330.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 118.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 เกิดจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

● รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 2.0 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.0 ล้านบาท โดยรายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 250.0 สาเหตุหลักมาจากการในช่วงปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุน โดยผ่านบริษัท ลีดดิ้ง สกูล พาร์เทนเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.0 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 90.0 สาเหตุหลักมาจากการในช่วงปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัด ได้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 355.8 ล้านบาท และ 193.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 162.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.6 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของรายได้หลักจากการขายอาคารชุดโครงการ อีลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 557.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.4 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2559

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 193.4 ล้านบาท และ 542.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 349.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้หลักจากการขายอาคารชุดโครงการ อีลิเมนต์ ศรีนครินทร์สืบเนื่องจากปิดโครงการ ซึ่งลดลงจำนวนจำนวน 664.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.1 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560

3 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 12,667.3 ล้านบาท และ 16,782.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,115.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 สินทรัพย์ที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และค่าความนิยม เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 24,401.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7,618.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4

สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 4,731.7 ล้านบาทและ 5,405.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37.4 และร้อยละ 32.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 9,387.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.5 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

• เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 0.8 ล้านบาท 0.0 ล้านบาท และ 100.5 บาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.0 ร้อยละ 0.0 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจึงนำเงินส่วนหนึ่งไปลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อการค้าประเภทตราสารหนี้จำนวน 100.5 ล้านบาท จึงทำให้เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 100.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

• ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 1,498.4 ล้านบาท และ 1,269.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 11.8 และร้อยละ 7.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 229.1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้จำนวน 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 232.4 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1,498.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 229.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.1 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 86.5 ล้านบาท เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มขึ้นจำนวน 93.6 ล้านบาท

• ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 2,028.0 ล้านบาท และ 3,465.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 16.0 และร้อยละ 20.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.9 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,437.7 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 5,792.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.7 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,327.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ โพรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 146.0 ล้านบาท และ 245.4 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.2 และร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.1 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 99.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 477.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 232.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรรมสรรพากร ซึ่งเป็นภาษีซื้อจากการก่อสร้างโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

● เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 801.4 ล้านบาท และ 1,581.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.3 และร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 780.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญา ก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท และการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินคืนหุ้นกู้ของบริษัท ครั้งที่ 1/2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,764.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.2 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 183.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญา ก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท

● เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 403.3 ล้านบาท 307.1 ล้านบาท และ 219.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.2 ร้อยละ 1.8 และร้อยละ 0.9 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 88.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง

● เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 863.3 ล้านบาท 895.5 ล้านบาท และ 895.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.8 ร้อยละ 5.3 และร้อยละ 3.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 32.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างจ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพรซีซั่น กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ในขณะที่ปี 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปี 2560

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 842.7 ล้านบาท และ 845.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 6.7 และร้อยละ 5.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 จากปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 3.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากในปี 2560 ได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ โดยมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 789.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.2 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงร้อยละ 6.7 จากปี 2560 หรือลดลงจำนวน 56.5 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุเกิดจากผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงินตราต่างประเทศ

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,240.3 ล้านบาท 3,945.0 ล้านบาท และ 7,558.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 9.8 ร้อยละ 23.5 และร้อยละ 31.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลากรุงเทพและโรงแรมโพธิ์ชนันท์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท นอกจากนั้นในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เข้าทำรายการซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท โพรฟิต เวนเจอร์ส (“PVL”) โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 929,832,727 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งได้แก่ PVL ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,022,816,000 บาท ซึ่งรายการดังกล่าวทำให้บริษัทมีที่ดินเพิ่มขึ้น 203.4 ล้านบาท และในปี 2561 และ 2560 บริษัทได้ซื้อที่ดินบนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม (พระราม 3) จำนวน 338.5 ล้านบาท และ 1,645.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการพระราม 3 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,613.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.6 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,704.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 218.1

● สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 100.0 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.8 ร้อยละ 0.6 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสิทธิการเช่าประกอบไปด้วยเงินจ่ายล่วงหน้า ค่าเช่าเช่า ค่าธรรมเนียมในการโอน และค่าเช่าในระหว่างปรับปรุงและพัฒนาที่ดิน

● ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 28.5 ร้อยละ 21.6 และร้อยละ 14.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นสามัญในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยเงินค้ำประกันตามสัญญา และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าโดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 มีจำนวน 66.2 ล้านบาท และ 64.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.5 และร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ลดลงจำนวน 2.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการบริษัท ซีจีดี ดิจิตอล พาร์ทเนอร์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้รับเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุนคืนในปี 2560 จำนวน 21.8 ล้านบาท ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่นจะเพิ่มขึ้นตามธุรกรรมของบริษัท และบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากของเงินค้ำประกันตามสัญญาขายเงินลงทุนจึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 35.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.8 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าที่จะใช้ประโยชน์ในอีก 1 ปี จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 จำนวน 6,694.3 ล้านบาท และ 10,868.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 4,173.9 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 62.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 19,174.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,306.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.4

หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเปลี่ยน เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ระยะยาว เป็นต้น

หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,243.0 ล้านบาท และ 5,220.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้น 1,977.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.0 สาเหตุหลักเกิดจากหุ้นกู้ของบริษัทที่ออกตั้งแต่ปี 2558 จะครบกำหนดในปี 2561 ดังนั้นจึงมีการจัดประเภทหุ้นกู้ดังกล่าวจำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ประกอบกับในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้อายุ 1 ปี จำนวน 600 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพธิ์ชัยชั้น 5 ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มอีกจำนวน 900.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทได้จ่ายชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนที่ครบกำหนดไปบางส่วนจำนวน 805.9 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของการจัดประเภทหุ้นกู้ การออกหุ้นกู้ และเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 5,026.3 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 193.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.7 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,750 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดอีกจำนวน 230.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพธิ์ชัยชั้นสี่ ไพรวาท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาเพิ่มอีกจำนวน 1,418.8 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากหุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน จึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 5,648.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 2,196.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.7 สาเหตุหลักเกิดจากบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2560 จำนวน 2,103.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 482.1 ล้านบาท นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มจำนวน 750 ล้านบาท ถึงแม้ว่าหนี้สินไม่หมุนเวียนจะลดลงจากการจัดประเภทหุ้นกู้ที่ออกในปี 2558 จำนวน 1,150 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียนตามที่กล่าวไว้ในหัวข้อหนี้สินหมุนเวียน แต่ก็ยังน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน และการออกหุ้นกู้จึงทำให้หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 14,147.9 บาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,499.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 150.5 สาเหตุหลักเกิดในระหว่างปี 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 2,950 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2561 จำนวน 4,886.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 688.9 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 6,694.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้อถือหุ้นจำนวน 5,973.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 0.8 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 10,868.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้อถือหุ้นจำนวน 5,914.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 1.8 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 1.4 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 19,174.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.6 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้อถือหุ้นจำนวน 5,226.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.4 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 3.7 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 2.8 เท่า

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 425.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 จำนวน 633.4 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,457.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 901.7 ล้านบาท และได้รับชำระเงินจากลูกค้าหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 458.9 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,698.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 1,833.3 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 869.5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 490.6 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,350.0 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 505.9 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 1,368.7 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,518.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,092.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 278.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,418.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 534.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรจำนวน 336.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 197.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,396.4 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,700 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 459.7 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 147.4 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 410.7 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2,500 ล้านบาท

สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	669.2	1,457.8	278.6
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,785.8)	(2,698.0)	(534.1)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,091.8	490.6	1,396.4

4 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

- ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและของโลกเป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อยอดขาย สืบเนื่องจากโครงการของบริษัทมีลูกค้าเป็นทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจึงต้องคำนึงถึงภาวะเศรษฐกิจของไทยและของโลก ทั้งนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมา รายรับของบริษัทเป็นไปตามคาดซึ่งยอดขายเป็นไปตามช่วงระยะการก่อสร้างและความคืบหน้าของโครงการ ผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจต่อยอดขายไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
- บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง (Income assets) เช่น การลงทุนในโครงการ โรงแรม คาเฟ่และกรุงเทพ และโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพ นอกจากนั้นบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการพระราม 3 ซึ่งถือว่าการลงทุนในสินทรัพย์เพื่อขาย (For sale asset) ซึ่งจะรับรู้รายได้เป็นช่วงเวลา ทั้งนี้เพื่อการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ในอนาคตของบริษัท อาทิเช่น สภาพการแข่งขัน และ ต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

- บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานใดก็ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การลงทุนโครงการต่างๆ โดยรวมถึงการขายธุรกิจ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แล้วจำนวน 3,700 ล้านบาท โดยยังคงมีวงเงินเหลือที่สามารถนำมาใช้ได้อีก 1,300 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70) ยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการเจ้าพระยาเอสเตททั้งโครงการ