

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 - 2561

สรุปได้ดังนี้

1) ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	425.1	2.5	1,518.0	6.2	274.0	0.9
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	100.5	0.4	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,269.3	7.6	1,932.8	7.9	2,362.8	8.2
ที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภค	3,465.7	20.7	5,842.7	24.0	8,270.4	28.6
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-	-	308.7	1.1
สินทรัพย์ภายในเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	3.3	0.0	3.4	0.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	245.4	1.5	1.0	0.0	28.4	0.1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,405.5	32.3	9,398.3	38.6	11,247.7	38.9
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	1,581.8	9.4	1,764.9	7.2	1,992.7	6.9
เงินลงทุนเพื่อขาย	307.1	1.8	219.0	0.9	169.3	0.6
เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	895.5	5.3	895.5	3.7	895.5	3.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	845.7	5.0	789.2	3.2	744.0	2.6
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,945.0	23.5	7,608.1	31.3	10,206.1	35.3
สิทธิการเช่า	100.0	0.6	-	-	-	-
ค่าความนิยม	3,614.4	21.6	3,614.4	14.8	3,614.4	12.5
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	2.1	-	5.9	0.0	22.3	0.1
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	21.0	0.1	38.3	0.2	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64.2	0.4	10.5	0.0	13.0	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	11,376.8	67.7	14,945.7	61.4	17,657.3	61.1
รวมสินทรัพย์	16,782.3	100.0	24,344.0	100.00	28,905.1	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	287.8	1.7	717.7	2.9	3,044.4	10.5
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	2,444.2	14.6	3,863.1	15.9	4,442.5	15.4
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	8.9	0.1	8.3	0.0	8.0	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	11,374.2	39.4
ตัวแลกเปลี่ยน	667.3	4.0	437.1	1.8	381.0	1.3
ส่วนของหุ้นผู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,750	10.4	-	-	3,682.0	12.7
ภายในเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	-	1.6	0.0

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	61.8	0.4	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,220.0	31.2	5,026.2	20.6	22,933.7	79.3
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	796.4	4.7	1,485.3	6.1	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,067.6	24.2	8,954.1	36.8	358.3	1.2
หุ้นกู้ระยะยาว	750.0	4.5	3,643.1	15.0	502.0	1.7
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	38.2	0.1
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6.8	0.0	8.5	0.0	26.5	0.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	27.4	0.2	-	-	3.1	0.0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,648.2	33.6	14,091.0	57.9	928.2	3.2
รวมหนี้สิน	10,868.2	64.8	19,117.2	78.5	23,861.9	82.6
ส่วนของเจ้าของ						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 8,266,127,954 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	8,266.2	49.3	8,266.2	34.0	8,266.2	28.6
ส่วนค่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,559.5)	(9.3)	(1,559.5)	(6.4)	(1,559.5)	(5.4)
ส่วนค่ากว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(819.4)	(4.9)	(819.4)	(3.4)	(819.4)	(2.8)
ส่วนปรับปรุงจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(732.9)	(4.4)	(732.9)	(3.0)	(732.9)	(2.5)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1,578.6	9.4	1,578.6	6.5	1,578.6	5.5
	6,733.0	40.1	6,733.0	27.7	6,733.0	23.3
ขาดทุนสะสม	(895.1)	(5.3)	(1,359.0)	(5.6)	(1,714.9)	(5.9)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(277.7)	(1.7)	(422.8)	(1.7)	(344.0)	(1.2)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	5,560.2	33.1	4,951.2	20.3	4,674.1	16.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	353.9	2.1	275.6	1.1	369.0	1.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,914.1	35.2	5,226.8	21.5	5,043.1	17.4
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	16,782.3	100.0	24,344.0	100.0	28,905.1	100.0

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจ่อรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 และ 2562

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอาคารชุด	908.6	82.0	244.1	66.0	412.4	43.4
รายได้ค่าเช่ายานพาหนะ	1.0	0.1	0.5	0.1	-	-
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	52.5	4.7	51.4	13.9	47.4	5.0
รายได้ดอกเบี้ยรับ	5.7	0.5	8.8	2.4	7.3	0.8
รายได้เงินปันผลรับ	4.2	0.4	5.4	1.5	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.5	0.4	-	-	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	124.8	11.3	51.1	13.8	468.7	49.3
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	2.2	0.2
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	0.5	0.1	-	-
รายได้อื่น	6.3	0.6	7.8	2.2	13.1	1.4
รายได้รวม	1,107.6	100.0	369.6	100.0	951.1	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอาคารชุด	544.4	49.1	146.9	39.7	181.5	19.1
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจาก						

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3.2	0.3	3.0	0.8	2.8	0.3
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย (ค่าใช้จ่ายในการขาย)	286.5	25.9	180.5	48.8	183.0	19.2
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	207.4	18.7	209.2	56.6	464.4	48.8
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	15.7	1.7
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	51.1	4.6	42.7	11.6	39.9	4.2
ต้นทุนทางการเงิน	211.4	19.1	330.1	89.3	454.6	47.8
รวมค่าใช้จ่าย	1,304.0	117.7	912.4	246.8	1,341.9	141.1
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(196.4)	(17.7)	(542.7)	(146.8)	(390.8)	(41.1)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3.0	0.3	0.3	0.1	(43.7)	(4.6)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(193.4)	(17.4)	(542.4)	(146.7)	(434.5)	(45.7)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(72.8)	(6.5)	(68.1)	(18.4)	(33.1)	(3.5)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงินบาทในต่างประเทศ	(0.6)	(0.1)	(77.1)	(20.8)	112.0	11.8
รายการที่ไม่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	2.4	0.2	0.3	0.1	(10.1)	(1.1)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	(71.0)	(6.4)	(144.9)	(39.2)	68.7	7.2
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(264.4)	(23.8)	(687.3)	(185.9)	(365.8)	(38.5)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(144.3)	(13.0)	(464.1)	(125.4)	(489.2)	(51.4)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49.1)	(4.4)	(78.3)	(21.2)	54.7	5.8
	(193.4)	(17.4)	(542.4)	(146.7)	(434.5)	(45.7)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(215.3)	(19.4)	(609.0)	(164.8)	(418.0)	(44.0)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(49.1)	(4.4)	(78.3)	(21.2)	52.2	5.5
	(264.4)	(23.8)	(687.3)	(185.9)	(365.8)	(38.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.018)		(0.056)		(0.059)	

งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2560	สำหรับปี 2561	สำหรับปี 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(196.4)	(542.7)	(390.8)
ปรับปรุงด้วย			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80.3	33.2	32.6
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	-	-	(2.2)
กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	-	(0.5)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	30.7	1.7	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(124.5)	(8.5)	(604.4)
ขาดทุน(กำไร)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.4)	-	15.6
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.6	2.1	5.4
รายได้ดอกเบี้ย	(5.7)	(8.8)	(7.3)
รายได้เงินปันผล	(4.2)	(5.4)	-
ต้นทุนทางการเงิน	211.4	330.1	454.6
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(10.2)	(198.9)	(496.5)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
เงินลงทุนชั่วคราว	0.8	(100.0)	102.7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	458.9	(432.8)	(465.8)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค	308.7	(255.2)	(472.8)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	(82.4)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(87.4)	(1.0)	(27.4)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.9	52.1	(2.6)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(7.3)	50.1	(413.5)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	901.7	1,418.8	581.0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.9	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.7	(27.4)	1.4
เงินสดรับจากการดำเนินงาน	1,587.7	505.7	(1,275.8)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	5.8	9.8	7.3
เงินสดรับจากเงินปันผล	4.2	5.4	-
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(129.6)	(159.3)	(241.0)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ขอลด	1.2	-	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(11.5)	(3.3)	(3.4)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	1,457.8	358.3	(1,512.9)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน	(869.5)	(197.2)	(366.2)
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนเพื่อขาย	5.3	3.0	8.3
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(1,833.3)	(336.9)	(358.9)

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี 2560	สำหรับปี 2561	สำหรับปี 2562
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	0.8	0.1	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(1.3)	(3.0)	(18.5)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,698.0)	(534.1)	(735.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	1.8	-	-
เงินสดรับจากการออกตั๋วแลกเงิน	505.9	146.0	89.7
เงินสดจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงิน	(1,368.7)	(410.7)	(168.2)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	459.7	455.2
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	1,350.0	3,621.7	500.0
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(2,500.0)	-
เงินสดรับค่าเพิ่มทุนหุ้นสามัญจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	1.6	-	-
เงินสดรับค่าหุ้นของบริษัทย่อยจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	1.1
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	490.6	1,316.7	877.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(749.6)	1,140.8	(1,370.4)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	116.2	(48.0)	126.5
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	1,058.5	425.1	1,518.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	425.1	1,518.0	274.0

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญจากงบการเงินรวม

อัตราส่วนทางการเงิน		ปี 2560 (ตรวจสอบ) งบรวม	ปี 2561 (ตรวจสอบ) งบรวม	ปี 2562 (ตรวจสอบ) งบรวม
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.04	1.87	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.08	0.32	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.38	0.10	(0.09)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ^{1/}	(เท่า)	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ^{1/}	(วัน)	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	1.25	0.12	0.10
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	287	2,893	3,636
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	40.08	39.79	55.99
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(%)	1.65	(87.2)	15.48
อัตรากำไรอื่น	(%)	17.97	33.97	56.64
อัตราขาดทุนสุทธิ	(%)	(17.46)	(146.75)	(45.68)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(3.25)	(9.74)	(8.46)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	(1.31)	(2.64)	(1.63)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	(4.36)	(8.81)	(4.51)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.08	0.02	0.04
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	(เท่า)	1.84	3.66	4.73
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้น ^{3/}	(เท่า)	1.29	2.18	3.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/}	(เท่า)	1.36	2.49	3.23
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{4/}	(เท่า)	1.29	2.18	3.18
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio) ^{5/}	(เท่า)	93.01	(87.67)	223.99
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio: ICR) ^{6/}	(เท่า)	0.45	(0.54)	0.21
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ^{7/}	(เท่า)	0.04	(0.41)	0.01
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ^{8/}	(เท่า)	0.08	0.03	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	(เท่า)	0.30	0.03	0.95
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	(เท่า)	0.37	0.47	0.49
อัตราการจ่ายเงินปันผล [*]	(%)	N.A	N.A	N.A
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น		0.75	0.63	0.61
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น		(0.02)	(0.06)	(0.06)

หมายเหตุ : ^{1/} บริษัทมีรายได้หลักจากการขายอาคารชุด แต่ลูกหนี้การค้าเป็นลูกหนี้การค้าที่เกิดจากธุรกิจการลงทุน ดังนั้นจึงทำให้อัตราร้อย
ดังกล่าว ไม่สะท้อนการดำเนินงานของธุรกิจหลักของบริษัท

^{2/} อัตราร้อยหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{3/} อัตราร้อยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย/ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{4/} อัตราร้อยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น = หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิจากเงินสด และ/หรือรายการ
เทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว / ส่วนของผู้ถือหุ้น

^{5/} อัตราร้อยหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA
Ratio) คำนวณจาก (หนี้สินรวมสุทธิจากเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือเงินลงทุนชั่วคราว)/(กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี
เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย)

^{6/} อัตราร้อยความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่า
เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน

^{7/} อัตราร้อยความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก กำไรก่อนหัก
ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระ
ภายใน 1 ปี)

^{8/} ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 - 2562 บริษัทมียอดคงค้างค้ำแลกเงินจำนวน 680 ล้านบาท 444 ล้านบาท และ 395 ล้านบาท ตามลำดับ

^{9/} ผู้ถือหุ้นกู้มีหน้าที่ดำรงไว้ซึ่งอัตราร้อยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามที่
ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นกู้ฉบับนี้ ตลอดจนผู้ถือหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของผู้
ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราร้อยไม่เกิน 5.5 : 1 (ห้าจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละไตรมาส ตามงบ
การเงินรวมรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ในแต่ละปี ตามงบการเงินรวมประจำปี

หมายเหตุ : * บริษัทยังไม่มีกรจ่ายปันผล

14. คำอธิบายการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท กันทรวิถ์ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) หรือ CGD ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ในด้านการพัฒนาและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา ในส่วนของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 นับว่าบริษัทประสบความสำเร็จอย่างสูงจากการเปิดตัวโครงการโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน ไรต์สเคอร์ส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสานริมแม่น้ำเจ้าพระยา โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมากในวงกว้างหลังเปิดตัวไปในเดือนมกราคม 2558 สามารถทำลายสถิติหลายด้านของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคาหรือการทุบสถิติยอดขายสูงสุดในไตรมาสประเทศ ที่สำคัญคือโครงการโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน ไรต์สเคอร์ส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ได้รับการยอมรับว่าเป็นบรรทัดฐานใหม่สำหรับโครงการที่พักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์ในเอเชีย ความสำเร็จเหล่านี้ย่อมมีผลต่อราคาของยูนิต์ที่เหลืออยู่ทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สูงมากขึ้นในอนาคต โดยมียอดขายจากการเปิดขายโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน ไรต์สเคอร์ส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา อย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดตัวโครงการในเดือนมกราคม 2558 จนถึงปัจจุบัน และในส่วนของโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2558 และมีการขายรวมถึงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้ปิดการขายสำหรับโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์แล้ว อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างการเตรียมการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทต่อไป สำหรับธุรกิจด้านการลงทุน ในระหว่างปี 2559 บริษัท ซิจียูเค 1 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทลงทุนโดยผ่านบริษัท ลีคิง สตูดิโอ พาร์ตเนอร์ชิพ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 96.45) ได้เข้าซื้อทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่เมืองไบรตัน ประเทศอังกฤษ ประกอบด้วยที่ดิน 20.24 เอเคอร์ (ประมาณ 881,654 ตารางฟุต) อาคารเรียน หอพัก สิ่งอำนวยความสะดวกรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ มูลค่า 842 ล้านบาท ทรัพย์สินดังกล่าวได้มีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งใช้ทรัพย์สินดังกล่าวในการประกอบธุรกิจโรงเรียนโดยสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 1-ปี ซึ่งปี 2560 2561 และ 2562 สร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทได้ถึง 52.5, 51.4 และ 47.4 ล้านบาท

ภาพรวมธุรกิจในปี 2562

บริษัท กันทรวิถ์ กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 โดยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 434.5 ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 19.9 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.3 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการเริ่มรับรู้รายได้ของโครงการโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน ไรต์สเคอร์ส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาในไตรมาสที่ 4 และบริษัทรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2562 โดยมีขาดทุนสุทธิ 526.7 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 127.5 จากปีที่ผ่านมา และรายได้รวมลดลงร้อยละ 62.1 จากปีที่ผ่านมา ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากโครงการอิลิเมนต์ ศรีนครินทร์ซึ่งได้ปิดโครงการลงในปี 2561

พัฒนาการที่สำคัญในปี 2562

- โครงการเจ้าพระยา เอสเตท มีความคืบหน้าในการก่อสร้างไปอย่างมาก ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท ซึ่งประกอบด้วย 1. โครงการโพธิ์ชัยชั้นใต้ดิน ไรต์สเคอร์ส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อขาย ได้เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 2. โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง คาดว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563 3. โรงแรมโพธิ์ชัย กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์เพื่อรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง คาดว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2563

- โครงการพระราม 3 ซึ่งมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่เป็นที่ดินในระหว่างปี 2560 นั้น ในปี 2561 ได้มีความคืบหน้าในการวางแผนดำเนินธุรกิจไปอย่างมาก โดยในประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในโครงการโรงเรียนนานาชาติบนที่ดินขนาด 16 ไร่ 2 งาน 18.6 ตารางวาจากที่ดินทั้งหมดของโครงการ โดยมีเงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 3,742 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท)

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ปี	ความเห็น/ข้อสรุปของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	ถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

2 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับ ปี 2561 และ 2562 จำนวน 369.6 ล้านบาทและ 951.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 157.3 และมีรายได้รวมในปี 2560 และ 2561 จำนวน 1,107.6 ล้านบาทและ 369.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 66.6 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.0 และร้อยละ 43.4 ของรายได้รวมสำหรับปี 2561 และ 2562 ตามลำดับ และคิดเป็นร้อยละ 82.0 ของรายได้รวมสำหรับปี 2560 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่นเช่น รายได้เงินปันผลรับ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เป็นต้น

● รายได้จากการขายอาคารชุด

บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2556 โดยได้ปิดการขายเฟสสุดท้ายของโครงการในปี 2561 ซึ่งมีการทยอยรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องจนเสร็จสิ้นในต้นปี 2562 และบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการ โฟร์ชีชั้นส์ ไพรวเท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 โดยสำหรับ ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอาคารชุด 412.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.0 เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายอาคารชุด 244.1 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากกลุ่มบริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดโครงการโฟร์ชีชั้นส์ ไพรวเทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา จำนวน 404.6 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายอาคารชุดของโครงการอิตีเม้นท์ ศรีนครินทร์ ลดลงจำนวน 236.3 ล้านบาท เนื่องจากปิดโครงการไปในปี 2561 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 244.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 73.1 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 ที่มีรายได้จากการขายอาคารชุด 908.6 ล้านบาท ทั้งนี้ ยอดขายลดลงสืบเนื่องจากโครงการ อิตีเม้นท์ศรีนครินทร์ ได้ปิดการขายลงในปี 2561

● รายได้อื่น

ในปี 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นอยู่ที่ 125.6 ล้านบาท และ 538.7 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 413.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 328.9 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจำนวน 468.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 417.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 816.2 เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจำนวน 51.2 ล้านบาท โดยสาเหตุสำคัญที่ทำให้บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศคือการที่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นอย่างมีสาระสำคัญ ประกอบกับบริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้น ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทซึ่งมีความคืบหน้าไปมากในปี 2562 สำหรับรายการอื่น ๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นจำนวน 199.1 ล้านบาท และ 125.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 73.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลงจำนวน 73.7 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2560 ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาก ในขณะที่ปี 2561 เงินบาทแข็งค่าขึ้นน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ทั้งนี้บริษัทย่อยในประเทศมีการกู้ยืมเงินในสกุลดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเจ้าพระยาเอสเตทซึ่งมีความคืบหน้าไปมากในระหว่างปี 2561 สำหรับรายการอื่น ๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ค่าใช้จ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 จำนวน 912.4 ล้านบาท และ 1,341.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 429.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.1 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 1,304.0 ล้านบาท และ 912.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 30.0 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนที่เหลือเป็น ต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร และขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่สำหรับปี 2561 และ 2562 มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งคิดเป็นร้อยละ 56.6 และ ร้อยละ 48.8 ของรายได้รวม ตามลำดับ และมีต้นทุนขายอาคารชุดซึ่งคิดเป็นร้อยละ 39.8 และ ร้อยละ 19.1 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของโครงการ อีลิเมนต์ ศรีนครินทร์

● ต้นทุนขายอาคารชุด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 146.9 ล้านบาท และ 181.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 60.2 และ 44.0 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.8 และ 56.0 ของรายได้จากการขายอาคารชุด ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนขายอาคารชุดจำนวน 544.4 ล้านบาท และ 146.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 59.9 และ 60.2 ของรายได้อาคารชุด ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.1 และ 39.8 ของรายได้จากการขายอาคารชุด

● ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่าขนานาน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัด

จำหน่ายจำนวน 180.5 ล้านบาท และ 183.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 2.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายหลักที่เกิดขึ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 286.5 ล้านบาท และ 180.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 106 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.0 ซึ่งสอดคล้องกับโครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ ได้ปิดการขายในระหว่างปี 2561 ประกอบกับมีการกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ลดลง

● ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าเสื่อมราคา ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 209.2 ล้านบาท และ 464.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 255.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 122.0 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเพื่อเตรียมการเปิด โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรม โฟร์ชีชั้นส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาส 2 ปี 2563

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

● ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 330.1 ล้านบาท และ 454.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 124.5 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.7 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงิน การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.21 เท่า เพิ่มขึ้นจาก (0.54) เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการในปี 2562 มีการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการ โฟร์ชีชั้นส์ ไพรเวทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 211.4 ล้านบาท และ 330.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 118.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 สาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทออกตั๋วแลกเงิน การออกหุ้นกู้ระยะยาว และการกู้ยืมเงินระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (0.54) เท่า ลดลงจาก 0.45 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการลดลงกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากการขายอาคารชุด โครงการ อิลีเมนต์ ศรีนครินทร์ สืบเนื่องจากการปิดการขายในปี 2561

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 0.3 ล้านบาท ในขณะที่สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 43.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

จำนวน 44.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12,780.2 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอาคารชุดโพธิ์ชัน ไพรเวทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยาในปี 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 3.00 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 2.7 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 88.5 สาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2560 บริษัท ซีจียูเค 1 จำกัดสามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

● กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 542.4 ล้านบาท และ 434.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยขาดทุนสุทธิลดลงจำนวน 107.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.9 สาเหตุหลักมาจากในปี 2562 มีการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญจากโครงการ โพธิ์ชัน ไพรเวทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 45.68 ลดลงจากอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 146.75 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 193.4 ล้านบาท และ 542.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 349 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 180.5 สาเหตุหลักมาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้จากการขายอาคารชุดโครงการ อีสี่เม้นท์ ศรีนครินทร์ สืบเนื่องจากการปิดการขาย จึงส่งผลให้รายได้ลดลงจำนวน 664.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.1 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 146.75 เพิ่มขึ้นจากอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 17.46 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

14.3 ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 28,905.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์รวมที่ 24,344.0 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,561.1 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 โดยสินทรัพย์หลักที่เพิ่มขึ้นมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค จำนวน 2,427.6 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ที่เพิ่มขึ้น 2,598.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ และโรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 24,344.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7,561.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 45.1 โดยสินทรัพย์หลักที่เพิ่มขึ้นมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค จำนวน 2,377.0 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.6 จากปี 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ โพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3,663.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.9 จากปี 2560 ซึ่งมาจากความคืบหน้าในการก่อสร้างของโรงแรม คาเพลลา และ โรงแรมโพธิ์ชันส์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตท นอกจากนั้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,092.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 จากปี 2560 เป็นผลจากกระแสเงินสดจากการที่บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มเติม ในปี 2561 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์หมุนเวียน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 5,405.5 ล้านบาทและ 9,398.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 32.2 และ 38.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวม จำนวน 11,247.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.9 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

● ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,269.3 ล้านบาท และ 1,932.8 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 7.6 และ 7.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 663.5 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 86.5 ล้านบาท เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตต เพิ่มขึ้นจำนวน 93.6 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจำนวน 434.2 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการใหม่จากสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นมาแสดงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2,362.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.2 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จำนวน 430.0 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างที่จ่ายล่วงหน้าให้กับผู้รับเหมาโครงการเจ้าพระยา เอสเตต เพิ่มขึ้นจำนวน 309.1 ล้านบาท ลูกหนี้กรรมสรรพากรเพิ่มขึ้นจำนวน 169.9 ล้านบาท ในขณะที่ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง 79.9 ล้านบาท

● ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 3,465.7 ล้านบาท และ 5,842.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 20.7 และ 24.0 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.6 จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,377.0 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ โพรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 8,270.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.6 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.6 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2,427.6 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ โพรซิชั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

● สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 245.4 ล้านบาท และ 1.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.5 และ 0.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 99.6 จากปี 2560 หรือลดลงจำนวน 244.4 ล้านบาท

สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทรายการใหม่จากสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ไปแสดงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.1 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,728.3 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 27.4 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของวัสดุอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่เตรียมนำไปติดตั้งในโรงแรมคาเพลลากรุงเทพและโรงแรมโพร์ชี ชั้นสี่ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

● เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน

เงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 1,581.8 ล้านบาท และ 1,764.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 9.4 และ 7.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจำนวน 183.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.6 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 1,992.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.9 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 227.8 ล้านบาท สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระเงินตามสัญญาก่อสร้างของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต

● เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 307.1 ล้านบาท 219.0 ล้านบาท และ 169.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1.8 ร้อยละ 0.9 และร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวม โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 49.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง

● เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง

เงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 895.5 ล้านบาท 895.5 ล้านบาท และ 895.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.3 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 3.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 845.7 ล้านบาท 789.2 ล้านบาท และ 744.0 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 5.0 ร้อยละ 3.2 และร้อยละ 2.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 45.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.7 เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนตามราคาตลาดซึ่งมีการปรับตัวลดลง และผลต่างจากการแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 3,945.0 ล้านบาท 7,608.1 ล้านบาท และ 10,206.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 23.5 ร้อยละ 31.3 และร้อยละ 35.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุที่

ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในแต่ละปีเนื่องจากการรับรู้ต้นทุนค่าก่อสร้างของโรงแรมคาเพลลากรุงเทพและโรงแรมโพธิ์ชนัส กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจ้าพระยา เอสเตต ทำให้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2,598.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1

● สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.6 และลดลงทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากการจัดประเภทรายการใหม่โดยถูกจัดประเภทเป็น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภค และจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

● ค่าความนิยม

ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 มีจำนวน 3,614.4 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 21.6 ร้อยละ 14.8 และร้อยละ 12.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ค่าความนิยมดังกล่าวเป็นผลจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับและการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจ เนื่องจากบริษัทมีราคายุติธรรมของตราสารทุนที่มีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนมากกว่า เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงใช้มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อนการรวมธุรกิจเป็นฐานในการคำนวณต้นทุนการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ ส่วนต่างของต้นทุนการรวมธุรกิจที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ถือครองบัญชีในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

● สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีจำนวน 64.2 ล้านบาท และ 10.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 83.7 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการจัดประเภทค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย จากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ไปแสดงสุทธิกับหุ้นกู้ระยะยาว จึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 13.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 สาเหตุที่สำคัญเกิดจาก เงินประกันสัญญาที่เกี่ยวข้องกับเรือที่จะนำมาให้บริการในโครงการเจ้าพระยา เอสเตต จึงส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 จำนวน 10,868.2 ล้านบาท และ 19,117.2 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 8,249.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 23,861.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,744.8 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8

หนี้สินที่สำคัญ ได้แก่ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว หุ้นกู้ระยะยาว เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง และเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นต้น

หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 193.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,750 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดอีกจำนวน 230.2 ล้านบาท ถึงแม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจากการขายอาคารชุดโครงการ โพธิ์ชนัส ไพรวาทเรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา เพิ่มอีก

จำนวน 1,418.8 ล้านบาท แต่ก็ยังน้อยกว่าการลดลงจากหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินจึงเป็นเหตุให้หนี้สินหมุนเวียนลดลง อย่างไรก็ดีตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ (0.41) เท่า ลดลงจาก 0.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 179.5 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2560 จำนวน 95.3 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 17,907.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 356.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น และการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวมียอดเพิ่มขึ้นจาก บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเต็ล ดีไซน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2562 จำนวน 2,791.7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.01 เท่า เพิ่มขึ้นจาก (0.41) เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2562 จำนวน 96.4 ล้านบาท ในขณะที่ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจากการดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 179.5 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 8,442.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 149.5 สาเหตุหลักเกิดจากในระหว่างปี 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 3,700 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้เพื่อขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮเต็ล ดีไซน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท เพิ่มในระหว่างปี 2561 จำนวน 4,886.5 ล้านบาท และมีหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 688.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 13,162.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.4 สาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียน และการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 3,700 ล้านบาท จากหนี้สินไม่หมุนเวียนไปเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงเป็นเหตุให้หนี้สินไม่หมุนเวียนสุทธิลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 233.99 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูง เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 5,861.35 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 10,868.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.8 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้อถือหุ้นจำนวน 5,914.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.2 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 1.84 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 1.36 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 19,117.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.5 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้อถือหุ้นจำนวน 5,226.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.5 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 3.66 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้อถือหุ้นอยู่ที่ 2.49 เท่า โดยมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจาก

ปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพิ่มในระหว่างปี 2561 เพื่อพัฒนาโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมจำนวน 23,861.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.6 ของสินทรัพย์รวม และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,043.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.4 ของสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 4.73 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 3.23 เท่า โดยมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับ บริษัท แลนด์มาร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้รับการสนับสนุนทางการเงินเพิ่มในระหว่างปี 2562 เพื่อพัฒนาโครงการ เจ้าพระยา เอสเตท

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,518.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,092.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 257.1 โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 358.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการรับเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,418.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตามได้ใช้เงินไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 534.1 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร จำนวน 336.9 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่ใช้เป็นหลักประกันจำนวน 197.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,316.7 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 3,621.7 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 459.7 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 147.4 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 410.7 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2,500 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 274.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 1,243.9 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินสดสุทธิไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,512.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างก่อสร้างและสาธารณูปโภคจำนวน 472.8 ล้านบาท และมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 465.7 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้เงินไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 735.3 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวรเพิ่มเติมจำนวน 358.9 ล้านบาท และจ่ายเพื่อเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันจำนวน 366.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทและบริษัทย่อยได้รับเงินสดกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 877.7 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 500.0 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 455.2 ล้านบาท และออกตั๋วแลกเงินเพิ่มจำนวน 89.7 ล้านบาท แต่ได้จ่ายคืนเงินตั๋วแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 168.2 ล้านบาท

สรุปเงินสดสุทธิได้มาและใช้ไปในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,457.8	358.3	(1,512.9)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2,698.0)	(534.1)	(735.3)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	490.6	1,316.7	877.7

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.87 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 73.9 สาเหตุที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าก่อสร้างอาคารชุดโครงการ โพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ณ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งการก่อสร้างมีความคืบหน้าไปอย่างมากในปี 2561 ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.32 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.49 เท่า ลดลงจาก 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่ร้อยละ 356.3 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการจัดประเภทหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระใน 1 ปี จากหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน จึงส่งผลให้หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อย่างมีสาระสำคัญ ประกอบกับบริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2562 ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.01 เท่า ลดลงจาก 0.32 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

14.4 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผลประกอบการของบริษัทจะขึ้นอยู่กับช่วงของการรับรู้รายได้ อันเนื่องมาจากโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่างๆ ของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เช่น การลงทุนในโครงการ เจ้าพระยา เอสเตต ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ, โรงแรมโพรซีซั่นส์ กรุงเทพฯ และโพรซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ นอกจากนี้ปัจจัยสำคัญอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการรายได้ในอนาคตของบริษัท เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและทั่วโลกในแต่ละช่วงเวลา สภาพการแข่งขัน รวมถึงต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทภายในวงเงิน 5,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การลงทุน โครงการต่างๆ โดยรวมถึงการขายธุรกิจ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,519,225,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อ 1) เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) 2) เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ 3) รองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 4 ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 826,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อ 1) เสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจากจำนวน 9,958,993,608 บาท เป็นจำนวน 10,784,993,608 บาท

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2563 ได้อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ในวงเงินเพิ่มเติมจำนวน 2,000,000,000.- (สองพันล้านบาท) บาท (เมื่อรวมกับวงเงินเดิมตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 แล้ว บริษัทจะมีวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทั้งสิ้น ไม่เกิน 7,000,000,000.- (เจ็ดพันล้านบาท) บาท หรือในสกุลเงินอื่นในอัตราที่เทียบเท่า ณ ระยะเวลาหนึ่ง (Revolving Basis)

ทั้งนี้สำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันของบริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2565 ซึ่งให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ในครั้งนี้เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้มูลค่า 2,000 ล้านบาทที่จะครบกำหนดวันที่ 21 มีนาคม 2563