

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

งบการเงินตรวจสอบประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย
คนหนึ่งคนใด ดังต่อไปนี้

- นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 หรือ
 - นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 หรือ
 - นางสาวนิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035 หรือ
 - นายนันทวัฒน์ สำราญหันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731 หรือ
- บริษัท คีลอยท์ พูซ โรมาตุส ไซยศ สอบบัญชี จำกัด

(1) รายงานการสอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2562	แบบไม่มีเงื่อนไข
2561	แบบไม่มีเงื่อนไข
2560	แบบไม่มีเงื่อนไข



(2) ตารางสรุปงบการเงิน

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน	2562	2561	2560
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	640,273	2,068,808	1,476,721
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	80,092	80,086	80,668
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	678,665	699,329	571,610
รายได้จากการขายสินค้า	6,476	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	33,639	43,154	24,103
รายได้อื่น	817,219	296,202	164,312
รวมรายได้	2,256,364	3,187,579	2,317,414
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	461,702	1,444,226	904,788
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	44,245	40,666	43,363
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	734,572	667,331	544,243
ต้นทุนขายสินค้า	6,195	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	192,397	302,247	239,441
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	545,278	563,231	475,239
รวมค่าใช้จ่าย	1,984,389	3,017,701	2,207,074
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม			
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	271,975	169,878	110,340
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	16,651	128,278	71,064
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษี	288,626	298,156	181,404
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(115,798)	(133,282)	(101,338)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	15,488	(39,514)	(35,328)
กำไรสุทธิประจำปี	188,316	125,360	44,738
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	270,594	82,409	18,630
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(82,278)	42,951	26,108
	125,360	125,360	44,738
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (บาท)	0.25	0.08	0.02



ฐานะการเงิน	2562	2561	2560
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	596,567	890,834	279,894
เงินลงทุนชั่วคราว	619,067	1,177	250,878
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	208,661	196,573	157,396
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,701,634	4,011,042	4,585,200
สินค้าคงเหลือ	32,865	30,416	35,223
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	-	-	3,000
สินทรัพย์การเงินไ้คงวคปัจจุบัน	21,643	24,567	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	674
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	108,662	84,095	29,842
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,278,226	5,238,704	5,342,107
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	239	4,143	46,732
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,286	1,286	1,286
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	433,363	705,398	665,670
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	149,681	149,681	149,681
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	402,967	419,075	315,500
ที่ดินรอการพัฒนา	237,207	332,779	255,390
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,043,708	780,159	945,888
สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอการตัดบัญชี	110,964	107,540	115,938
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,158	27,895	45,625
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,402,574	2,527,956	2,541,710
รวมสินทรัพย์	8,680,801	7,766,660	7,883,817
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	19,363	18,033	40,753
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	732,447	778,568	654,786
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214,500	229,500	206,000
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,165	5,036	5,454
เงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	224,247	280,782	613,657
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	435,443	596,955	299,643
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	55,000	120,000	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	185,598	122,396	329,580
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	94,185	102,738	151,911
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	17,236	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,203	33,087	29,612
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,991,152	2,304,331	2,331,396



ฐานะการเงิน	2562	2561	2560
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,517	7,230	8,250
หุ้นกู้	1,996,413	1,636,374	1,535,396
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	908,009	657,099	1,059,206
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,000	12,000	132,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	566,400	109,000	59,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	57,885	44,916	42,255
รายได้รอตัดบัญชี	25,824	29,568	25,018
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	135,469	148,439	152,905
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	33,123	19,410	13,407
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,740,640	2,664,036	3,027,437
รวมหนี้สิน	5,731,792	4,968,367	5,358,833
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,066,509,514 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,066,593	1,066,510	889,727
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	98,127	98,030	23,781
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว – ดำรงตามกฎหมาย	49,702	49,702	44,692
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน			-
ยังไม่ได้จัดสรร	755,669	522,313	471,605
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	22,390	22,390	22,980
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,992,482	1,758,945	1,452,785
หัก: หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท – สุทธิ	1,992,482	1,758,945	1,452,785
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจของบริษัทย่อย	956,526	1,039,348	1,072,198
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,949,008	2,798,293	2,524,983
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,680,800	7,766,660	7,857,041

งบกระแสเงินสด	2562	2561	2560
	2562	2561	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	172,828	164,874	80,065
รายการปรับกระทบยอดกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ค่าเสื่อมราคา	58,025	63,984	28,729
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	3,719	2,983	7,788
ตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	4,631	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่าชุดกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,200	(46,536)	(49,400)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(16,651)	(128,278)	(71,064)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(3,785)	-	-
กำไรจากการตีมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	(38)	-	-
รายได้จากการซื้อเงินจอง	-	-	(4,354)
ค่าเช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	72,665	72,665	33,991
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์	610	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	14	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	8,400	2,661	3,266
โอนกลับค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	(7,945)
ตัดจำหน่ายรายได้รอตัดบัญชี	-	-	(3,572)
ดอกเบี้ยรับ	(3,153)	(4,567)	(6,610)
กำไรจ่ายดอกเบี้ย	115,798	133,282	97,097
ลูกหนี้เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมสงสัยจะสูญ	-	5,000	-
ขาดทุน (กลับรายการ) หนี้สงสัยจะสูญ	(60)	796	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(269,215)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่เกิดจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	(463,746)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนชั่วคราว	(15,430)	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(319,188)	266,864	107,991
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง:			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10,846	(47,568)	5,356
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(594,195)	524,791	(301,260)
สินค้าคงเหลือ	(2,450)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,181)	(86,661)	(25,709)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,172	14,746	(1,873)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(77,390)	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง):			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(141,988)	5,250	(3,144)
เงินปันผลค้างจ่าย	-	43,800	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า	63,203	(207,184)	82,603
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(8,552)	(49,173)	(6,764)
เงินสดจ่ายสำหรับพนักงานเกษียณอายุ	-	-	(7,113)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(6,884)	3,475	797
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,713	6,004	305



บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(996,504)	396,954	(148,811)
ดอกเบี้ยรับ	3,479	7,285	7,050
จ่ายดอกเบี้ย	(222,758)	(126,665)	(184,741)
เงินสดรับจากการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับภาษีเงินได้	(38,998)	-	(131,948)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,254,781)	277,574	(458,450)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน:			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(6,169)	248,964	(154,438)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	730,734	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	(729,465)	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	-	(2,000)	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	86,037	88,549	58,546
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,903	42,590	(2,574)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	341,871	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(1,336)	-	-
เงินสดรับจากการลงทุนของบริษัทร่วม			17,953
เงินสดจ่ายจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(54)	(900)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	6	94,974	(324,090)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(192,854)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(186)	-	(10,579)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	232,487	472,177	(415,182)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้)	793,897	698,288	935,298
ชำระคืนหุ้นกู้	(600,000)	(300,000)	(200,000)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	1,330	(22,719)	16,133
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(25,000)	-	-
ชำระคืนตั๋วแลกเงิน	-	-	(300,000)
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(5,030)	(1,439)	(4,046)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(30,000)	-	-
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	-	76,000
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(8,000)
ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(65,000)	-	(30,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	545,632	192,871	534,175
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(351,256)	(927,853)	(796,157)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	457,400	50,000	44,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	23,500	-
รับเงินเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	211,250
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	181	251,032	-
เงินปันผลจ่าย	(34,127)	(102,491)	(47,451)
เงินสดรับ (จ่ายซื้อ) หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	20,616
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	728,027	(138,811)	451,818



บริษัท ชานูอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)	294,267	610,940	(421,814)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	890,834	279,894	701,708
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	596,567	890,834	279,894

(3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.15	2.27	2.29
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.78	0.52	0.31
อัตราส่วนความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	11.13	24.44	29.90
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.35	3.93	1.93
อัตรากำไรสุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (%)	11.90	2.59	0.90
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	4.33	1.60	0.59
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	27.14	5.13	1.28
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratios)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.94	1.78	2.12
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.49	2.24	1.87

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในปี 2562 บริษัทยังคงลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการระดับไฮเอนด์อย่างต่อเนื่องโดยในช่วงกลางปีได้เปิดตัวบ้านตัวอย่างให้กับสื่อมวลชนและลูกค้าเยี่ยมชมโครงการบ้านอิสสระบางนา และในช่วงปลายปีได้เปิดตัวโครงการดิอิสสระ สาทร อย่างเป็นทางการ ทั้งนี้รายได้บริษัทในปี 2562 ลดลงจากปี 2561 ถึงร้อยละ 69 ส่วนหนึ่งเป็นผลต่อเนื่องจากปีก่อนของภาวะเศรษฐกิจยังคงซบเซา มาตรการทางการเงินในการให้สินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยมีความเข้มงวด ประกอบกับความไม่เรื่องกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้การขายและการโอนโดยรวมชะลอตัวเป็นอย่างมาก และการพัฒนาพื้นที่คอมเมอร์เชียลและบิมน้ำมันเชลล์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่โครงการทิวทะเล เอสเตท ได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2562 และนับแต่ปี 2563 เป็นต้นไปบริษัทจะมีรายได้จากการขายสินค้าจากพื้นที่ดังกล่าวด้วยความต่อเนื่อง

เมื่อปลายปี 2562 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทรัสต์เป็นสัดส่วน 8.46% รวมจำนวน 342 ล้านบาทกลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและส่วนแบ่งกำไร จากบริษัทร่วมจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน รวมจำนวน 733 ล้านบาท

จากการที่บริษัทมีการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนมาเพื่อใช้ในการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในรอบปี 2562 บริษัทได้มีการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ 1 ชุด ในช่วงไตรมาสที่ 2 อายุ 3 ปี มูลค่า 800 ล้านบาท เพื่อจ่ายคืนหุ้นกู้ชุดเดิมซึ่งถึงกำหนดชำระ 2 ชุด มูลค่ารวม 600 ล้านบาท อีกทั้งช่วงไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทรัสต์เป็นสัดส่วน 8.46% รวมเป็นจำนวนเงินที่ได้รับ 342 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ในปี 2562 บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) เท่ากับ จำนวน 1.94 เท่า และ อัตราหนี้สินเฉพาะหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (IBD/E) เท่ากับ 1.51 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ดีขึ้นเนื่องจากอัตราส่วนทั้ง 2 อัตราส่วนนั้นลดลง เมื่อเทียบกับปี 2560 คือ 1.78 เท่า และ 1.31 เท่า ตามลำดับ

สำหรับรายละเอียดของทรัพย์สิน หนี้สิน และทุน ตลอดจนผลการดำเนินงานโดยละเอียดได้ถูกแจกแจงให้ทราบแยกตามประเภท รวมถึงตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังต่อไปนี้

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8,680 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 914 ล้านบาทโดยประมาณคิดเป็นร้อยละ 12 สินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 4,701 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 ของสินทรัพย์ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ประมาณ 691 ล้านบาท เนื่องจากมีการลงทุนพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น
2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น เท่ากับ 263 ล้านบาท จากการที่บริษัทย่อย ได้ลงทุนพัฒนาทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม บาบาปีซ คลับหัวหิน (Main hotel) บิมน้ำมันและพื้นที่คอมเมอร์เชียล
3. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 300 ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นการวัดมูลค่าตามราคายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราว

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 5,732 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 31 ธันวาคม 2561 (4,968 ล้านบาท) จำนวน 764 ล้านบาท โดยมีสาระสำคัญในการเปลี่ยนแปลงดังนี้ คือ

- หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้น 200 ล้านบาท เนื่องจาก การออกหนี้กู้ยืม จำนวน 800 ล้านบาท เพื่อชำระคืน หนี้กู้ยืมบางส่วน ที่ถึงกำหนด จำนวน 600 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 177 ล้านบาท เนื่องจากการเบิกเงินกู้ค่าพัฒนาของ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 457 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยได้จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มที่ นอกเหนือจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต
- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 63 ล้านบาท เนื่องจากเป็นการรับ เงินของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และจะทำการทยอยโอนอสังหาริมทรัพย์ได้ในปีถัดๆ ไป

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,949 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 31 ธันวาคม 2561 (2,798 ล้านบาท) จำนวน 151 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกองทรัสต์ คิดเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทสุทธิในปี 2562 เท่ากับ 1,992 ล้านบาท และเป็นส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัท จำนวน 956 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2562 เท่ากับ 2,256 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 932 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของ รายได้ดังกล่าว ประกอบไปด้วยรายได้ของธุรกิจหลัก 3 ธุรกิจ และรายได้อื่น ๆ ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 เท่ากับ 640 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 1,429 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 เป็นผลต่อเนื่องจากปีก่อนของภาวะเศรษฐกิจยังคงซบเซา มาตรการทางการเงินในการให้ สินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยมีความเข้มงวด ประกอบกับความมีเรื่องกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ การขายและการโอนโดยรวมชะลอตัวเป็นอย่างมาก
2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ในปี 2562 เท่ากับ 679 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 สืบเนื่องมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงและการแข็งค่าของเงินบาทในช่วงปลายปี
3. รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในปี 2561 เท่ากับ 80 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน
4. รายได้จากการขายสินค้า ในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ร่วมอัสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีการเปิด ให้บริการปั๊มน้ำมันเชลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียล มีรายได้เข้ามา 6 ล้านบาท และจะเป็นรายได้อย่างต่อเนื่องในปี ต่อๆไป
5. นอกจากธุรกิจหลัก 4 ธุรกิจที่กล่าวถึงแล้ว ในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนใน กองทรัสต์ จึงทำให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายจำนวน 784 ล้านบาท

รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการรายได้	2562	2561	เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	640	2,069	(1,429)	(69)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	80	80	-	-
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	679	699	(20)	(3)
รายได้จากการขายสินค้า	6	-	6	100
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	34	43	(9)	(21)
รายได้อื่น ๆ	817	297	520	175
รวมรายได้	2,256	3,188	(932)	(29)

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 ประมาณร้อยละ 28 ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นร้อยละ 30 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและลดราคาสินค้าเพื่อกระตุ้นยอดขายและระบายสินค้าคงเหลือ อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 และห้องชุดในคอนโดมิเนียม อิสสระ ลาดพร้าว เท่ากับร้อยละ 44 ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ร้อยละ 49 เนื่องจากบริษัทมีการปรับปรุงจัดประเภทค่าใช้จ่ายต้นทุน และค่าใช้จ่ายบริหาร ของธุรกิจให้เช่าและบริการเปลี่ยนแปลงไปจาก 2561 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในปี 2562 ขาดทุนประมาณร้อยละ (8) ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นร้อยละ 4 นั้น เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้รับผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินบาทที่แข็งค่าเป็นอย่างมาก ส่งผลไปถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวอย่างน้อยลง เป็นผลให้รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง ในขณะที่ต้นทุนของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าโรงแรมบาบิซคลับ หัวหิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพณฯ ในปี 2562 เพิ่มขึ้น ส่วนอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า ในปี 2562 เท่ากับร้อยละ 4 เป็นการเปิดดำเนินการขายน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียล เป็นปีแรกที่เปิดให้บริการโดยเริ่มในเดือนธันวาคม 2562

รายละเอียดกำไรขั้นต้นในแต่ละธุรกิจแสดงไว้ในตารางดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรขั้นต้น	2562	2561	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	27.89%	30.19%	(2.30%)
กำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ	44.76%	49.22%	(4.46%)
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	(8.24%)	4.58%	(12.82%)
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	4.33%	-	4.33%
รวมกำไรขั้นต้น	11.30%	24.44%	(13.14%)

ค่าใช้จ่าย

1. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี สำหรับปี 2562 เท่ากับ 738 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ร้อยละ 32.69 ซึ่งมีสัดส่วนลดลงร้อยละ 14.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายการขายและบริหารจำนวน 866 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ร้อยละ 27.15 ซึ่งส่วนใหญ่ ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอน ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน

2. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ปี 2562 ลดลง จากปี 2561 เท่ากับ 17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับในปี 2562 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงินมีการปรับลด เป็นผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงตามทิศทางการปรับลดดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานในปี 2562 เท่ากับ 188 ล้านบาท โดยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 270 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 188 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 229 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อหุ้น เท่ากับ 0.25 บาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1. อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2562 เท่ากับร้อยละ 15.53 โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในปี 2562 เท่ากับร้อยละ 11.99 ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น
2. ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBIT / Interest Expenses) ในปี 2562 เท่ากับ 2.49 เท่า เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยประมาณ 2.24 เท่า
3. อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2562 เท่ากับ 3.15 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตราส่วนเท่ากับ 2.27 เท่า
4. อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อยู่ในระดับ 1.94 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่อยู่ที่ระดับ 1.78 เท่า หากคำนวณเฉพาะหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (IBD/E) ในปี 2562 จะมีอัตราส่วนเพียง 1.51 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 1.31 เท่า เป็นอัตราส่วนภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีออกหุ้นกู้เพิ่ม และมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นพื้มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561
5. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ปี 2562 เท่ากับ 1.87 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 1.65 บาทต่อหุ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของปี 2562 ที่ดีกว่าปีก่อน และ ปลายปี บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา จำนวน 784 ล้านบาท