

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2560	<ul style="list-style-type: none"> นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2561	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2562	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	60.19	4.13	86.51	5.27	19.71	1.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	15.53	1.07	17.19	1.05	26.12	1.49
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.81	1.01	34.10	2.08	32.73	1.87
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	-	-	-	14.91	0.85
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	790.86	54.24	913.34	55.62	1,453.96	83.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	881.39	60.45	1,051.14	64.01	1,547.43	88.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	-	0.92	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	568.06	38.96	568.06	34.59	183.76	10.49
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4.46	0.31	6.68	0.41	5.96	0.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.08	0.01	1.99	0.12	2.58	0.15
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	3.00	0.21	12.97	0.79	10.06	0.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.09	0.06	1.29	0.08	0.44	0.03

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	576.69	39.55	590.99	35.99	203.72	11.63
รวมสินทรัพย์	1,458.08	100.00	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	5.73	0.35	8.09	0.46
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	127.93	8.77	111.54	6.79	256.67	14.66
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี	0.83	0.06	0.73	0.04	0.34	0.02
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.70	0.05	0.33	0.02	362.48	20.70
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	241.28	16.55	42.33	2.58	40.00	2.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	48.00	2.92	-	-
ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	0.63	0.04	5.61	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	370.74	25.43	209.29	12.75	673.19	38.44
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1.21	0.08	0.46	0.03	0.12	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148.59	10.19	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	876.10	60.09	940.42	57.27	527.88	30.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	2.98	0.17
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.31	0.02	0.59	0.04	1.33	0.08
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,026.21	70.38	941.47	57.33	532.31	30.40
รวมหนี้สิน	1,396.95	95.81	1,150.76	70.08	1,205.50	68.84
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 780,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 370,163,587 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกิน (ต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	(187.89)	(11.44)	(187.89)	(10.73)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	-	-	(175.11)	(10.66)	(175.11)	(10.00)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(0.06)	(0.00)	4.68	0.28	4.68	0.27
ขาดทุนสะสม	(2.64)	(0.19)	(283.87)	(17.29)	(231.08)	(13.20)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(2.70)	(0.19)	480.81	29.28	533.58	30.47
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	63.82	4.38	10.55	0.64	12.07	0.69
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	61.12	4.19	491.36	29.92	545.65	31.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,458.07	100.00	1,642.12	100.00	1,751.15	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2560 (ปรับปรุงใหม่)		2561		2562	
	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size	จำนวน	Common size
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	246.95	99.13	198.30	98.66	507.94	98.93
ดอกเบี้ยรับ	0.80	0.32	2.09	1.04	2.86	0.56
รายได้อื่น ๆ	1.38	0.55	0.60	0.30	2.62	0.51
รวมรายได้	249.13	100.00	200.99	100.00	513.42	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(205.83)	(82.62)	(143.39)	(71.34)	(365.68)	(71.22)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(16.08)	(6.45)	(36.68)	(18.25)	(38.01)	(7.40)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(34.94)	(14.02)	(29.32)	(14.59)	(41.83)	(8.15)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(5.06)	(2.52)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	-	-	(255.84)	(127.29)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(11.15)	(4.48)	(26.89)	(13.38)	(10.25)	(2.00)
รวมค่าใช้จ่าย	(268.00)	(107.57)	(497.18)	(247.37)	(455.76)	(88.77)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(18.87)	(7.57)	(296.19)	(147.37)	57.66	11.23
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	0.38	0.15	6.47	3.22	(12.72)	(2.48)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี/งวด	(18.49)	(7.42)	(289.72)	(144.15)	44.94	8.75
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	-	-	(0.34)	(0.07)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(18.49)	(7.42)	(289.72)	(144.15)	44.60	5.69

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2560	2561	2562
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(631.87)	(170.84)	37.56
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(8.30)	26.01	(0.13)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	699.67	171.15	(104.23)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	59.50	26.32	(66.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.69	60.19	86.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	60.19	86.51	19.71

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2561	ปี 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.38	5.02	2.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียน	(เท่า)	0.20	0.50	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N/A	(0.39)	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	N/A	12.12	23.46
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	(เท่า)	N/A	1.50	2.19
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	16.65	27.69	28.01
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	(4.01)	(5.59)	12.29
อัตรากำไรอื่น	(%)	0.88	1.34	1.07
อัตราส่วนเงินสดต่อการหากำไร	(%)	6,145.02	1,031.92	153.46
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(1.06)	(139.91)	8.45
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	N/A	(117.64)	8.56
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	N/A	(18.14)	2.56
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	N/A	(5,017.21)	729.26
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	N/A	0.13	0.30
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	(517.20)	2.39	2.26
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	31.81	3.22	(0.65)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	5.48	0.17	(0.20)
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2562 บริษัทฯ ยังคงดำเนินการบริหารธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัทย่อย 2 แห่ง คือ บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) และบริษัท รัชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) ซึ่งปัจจุบัน AFD มีคอนโดมิเนียม สร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 คงเหลือจำนวน 22 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 คงเหลือจำนวน 50 ยูนิต และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 76 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 33 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 10 หลัง คงเหลือ 36 หลัง RCY มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรัชยา บ้าน ช้าง 2 ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างเร่งก่อสร้างให้แล้วเสร็จในส่วนที่เหลือของโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้ว จำนวน 126 หลัง จดและทำสัญญาแล้ว 18 หลัง คงเหลือ 17 หลัง

สำหรับผลประกอบการปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 507.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 309.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 156.15 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 365.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 222.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.02 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 44.60 ล้านบาท

14.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2562

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,751.15 ล้านบาท และ 1,642.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 109.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.64 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 540.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.19 เนื่องจาก ปัจจุบันบริษัทย่อยพัฒนาโครงการหลัก 3 โครงการ คือ โครงการบ้านรัชยา บ้านช้าง 2 โครงการวนา เรสซิเดนซ์ และโครงการบ้านรัชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งต้นทุนในการพัฒนารวมเพิ่มขึ้น 154.60 ล้านบาท และบริษัทย่อยเริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดิน 16 ไร่ ตั้งแต่ต้นปี 2562 ทำให้ที่ดิน 16 ไร่ ถูกนำไปรวมไว้ที่ต้นทุนเพื่อพัฒนา 386.02 ล้านบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 8.93 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาและค่าวัสดุ รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวน 14.91 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำมาตรวจสอบรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2562

อย่างไรก็ตาม ในส่วนสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลงจากปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 เกิดจาก

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจาก ที่ดิน 16 ไร่ ได้เริ่มพัฒนาแล้วเมื่อต้นปี 2562 จึงถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนพัฒนา จำนวน 384.30 ล้านบาท

เงินสดในบัญชีสถาบันการเงิน ลดลง 66.80 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก บริษัทฯ ได้รับเงินจากการขาย บริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ช่วงปลายเดือนธันวาคมของบริษัทฯ ในขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2562 ได้มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมบุคคลอื่นของกิจการ ส่วนสำหรับบริษัทย่อยทั้งสอง เงินสดที่ใช้หมุนเวียน เกิดจากการดำเนินธุรกิจโดยปกติของกิจการ

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 1,205.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.76 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 145.13 ล้านบาท เกิดจากการเร่งก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการโอน จึงทำให้แต่ละสิ้นงวดมีการเบิกงวดงานของผู้รับเหมาของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 50.39 ล้านบาท ผันตามแผนงานก่อสร้างของบริษัทย่อยทั้งสอง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทยอยชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นรวมถึงบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากปี 2561 แล้วมูลค่า 48 ล้านบาท

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.26 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และไม่มีก้ำกั้จากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 545.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.05 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิของปี จำนวน 44.60 ล้านบาท และมีผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี 9.70 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 309.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 156.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 225.91 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 274.62 ล้านบาท และห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 7.41 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 เกิดจากการรับรู้รายได้ของห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 58.21 ล้านบาทและ โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านช้าง 2 มูลค่า 140.09 ล้านบาท

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 329.51 เกิดจากบริษัทฯ กลับรายการ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นรายได้เนื่องจากลูกค้าไม่มาโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 222.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 155.02 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.63 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอนโครงการ รรชยา บ้านช้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2561 ถูกผลกระทบจากมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 15 ทำให้ค่านายหน้ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปี ถูกปรับกลับมาไว้ที่บแสดงฐานะทางการเงิน เพื่อรับรู้เมื่อบ้านถูกโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยจำนวนเงิน 15.37 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 12.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.67 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากจำนวนพนักงานของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทฯ นอกจากนี้ เมื่อเกิดการควบรวมเสร็จสิ้น บริษัทย่อยจึงถือว่าเป็นบริษัทหนึ่งที่ต้องใช้มาตรฐาน กฎ รวมถึงข้อบังคับต่าง ๆ ตามบริษัทฯ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เป็นต้น จึงเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 260.89 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 260.89 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 16.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.88 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2562 นี้ บริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการรונה 2 บนที่ดิน 16 ไร่ ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อโครงการรונה 2 ได้รับรู้เป็นต้นทุนการกู้ยืม นอกจากนี้ เงินกู้ยืมของโครงการห้องชุดพักอาศัย และโครงการบ้านพักอาศัย รรชยา บ้านช้าง 2 ลดลง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามไปด้วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 44.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ จำนวน 289.71 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ จำนวน 255.84 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2561

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,458.08 ล้านบาท และ 1,642.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวมในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 184.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 12.62 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 122.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15.49

หนี้สิน

ในขณะหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 1,150.76 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 246.20 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 17.62 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Fortune Thailand Investment Fund ทั้งสิ้นจำนวน 172.62 ล้านบาท และการเรียกชำระหนี้เพิ่มของบริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.39 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และไม่มีก้ำกักับจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 491.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เป็นจำนวน 430.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 703.94 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานในปี 2561 มีรายได้เกิดจากรายได้จากการขายบ้านและห้องชุดของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการ ไวโอ แคราย 1 โครงการ ไวโอ แคราย 2 และโครงการหมู่บ้านรชยา บ้านช้าง 2 จำนวน 198.30 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 เป็นจำนวน 48.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.70 เนื่องมาจากการชะลอตัวของการขายห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 โครงการ และ ไวโอ แคราย 2 อีกทั้งในปี 2561 เพิ่งเริ่มรับรู้รายได้โครงการรชยา บ้านช้าง 2 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 ในขณะที่ปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากโครงการรชยา บ้านช้าง 1 ตลอดทั้งปี

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2561 ลดลง 62.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.34 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการลดลงของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เพิ่มขึ้น 20.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 128.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายค่าส่งเสริมการขายโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ ซึ่งเริ่มเปิดขายในเดือนกันยายน 2561

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 15.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 141.06 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปี 2561 มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 281.22 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 262.73 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับผลขาดทุนในปี 2560 จำนวน 18.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่เกิดจากการรวมธุรกิจ จำนวน 255.84 ล้านบาท ซึ่งเป็นการคำนวณตามมาตรฐานบัญชีจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในราคาที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเพื่อเป็นค่าตอบแทนการรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท แอสเซท ไฟว์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชี ซึ่งไม่กระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

- ไม่มี -