

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบันเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้แสดงความเห็นต่อการเงินดังนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี/ความเห็น
2561	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น
2562	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น
2563	<ul style="list-style-type: none"> นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599 บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและมีข้อมูลอื่น

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86.51	5.27	19.71	1.13	193.00	10.32
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	17.19	1.05	26.12	1.49	17.55	0.94
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.10	2.08	32.73	1.87	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับ ลูกค้า	-	-	14.91	0.85	8.30	0.44
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	913.34	55.62	1,453.96	83.03	1,237.25	66.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,051.14	64.01	1,547.43	88.37	1,456.10	77.87
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	0.92	0.05	1.66	0.09
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	216.94	11.60
ที่ดินรอการพัฒนา	568.06	34.59	183.76	10.49	182.04	9.74
อาคารและอุปกรณ์	6.68	0.41	5.96	0.34	5.04	0.27
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	4.14	0.22

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.99	0.12	2.58	0.15	1.92	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12.97	0.79	10.06	0.57	1.59	0.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.29	0.08	0.44	0.03	0.37	0.02
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	590.99	35.99	203.72	11.63	413.70	22.13
รวมสินทรัพย์	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5.73	0.35	8.09	0.46	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	111.54	6.79	256.67	14.66	316.00	16.90
เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	48.25	2.58
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.33	0.02	362.48	20.70	563.89	30.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	48.00	2.92	-	-	0.45	0.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	0.04	0.34	0.02	1.39	0.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42.33	2.58	40.00	2.28	40.00	2.14
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.63	0.04	5.61	0.32	2.46	0.13
รวมหนี้สินหมุนเวียน	209.29	12.75	673.19	38.44	972.44	52.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	940.42	57.27	527.87	30.14	151.90	8.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	-	-	48.02	2.57
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.46	0.03	0.12	0.01	2.58	0.14
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.59	0.04	1.33	0.08	1.97	0.11
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	2.98	0.17	1.66	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	941.47	57.33	532.30	30.40	206.13	11.03
รวมหนี้สิน	1,150.76	70.08	1,205.49	68.84	1,178.57	63.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,323,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	-	-	661.50	35.38
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 1,209,384,615 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	-	-	-	-	604.69	32.34
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ	1,123.00	68.39	1,123.00	64.13	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1,123,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกิน (ต่ำ) มูลค่าหุ้นสามัญ	(169.07)	(10.30)	(169.07)	(9.65)	18.82	1.01
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	9.17	0.56	9.17	0.52	9.17	0.49
ส่วนต่างจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย	(2.57)	(0.16)	(2.57)	(0.15)	(2.57)	(0.14)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบ ย้อนกลับ	(301.04)	(18.33)	(301.04)	(17.19)	115.76	6.19
ขาดทุนสะสม	(177.49)	(10.81)	(125.04)	(7.14)	(67.80)	(3.63)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	482.00	29.35	534.45	30.52	678.07	36.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9.37	0.57	11.21	0.64	13.16	0.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	491.37	29.92	545.66	31.16	691.23	36.97
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,642.13	100.00	1,751.15	100.00	1,869.80	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.30	99.70	507.94	99.49	810.42	98.01
รายได้จากการถูกเวนคืนที่ดิน	-	-	-	-	11.01	1.33
รายได้อื่น ๆ	0.59	0.30	2.62	0.51	5.45	0.66
รวมรายได้	198.89	100.00	510.56	100.00	826.88	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(143.39)	(72.10)	(365.68)	(71.62)	(609.41)	(73.70)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(36.68)	(18.44)	(38.01)	(7.44)	(61.50)	(7.44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(29.09)	(14.63)	(41.83)	(8.19)	(58.77)	(7.11)
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	(5.06)	(2.54)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ	(147.51)	(74.17)	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	(9.48)	(4.77)				
รวมค่าใช้จ่าย	(371.21)	(186.64)	(445.52)	(87.26)	(729.68)	(88.24)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรม	(172.32)	(86.64)	65.04	12.73	97.20	11.75

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ประจำปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2563	
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ
ดำเนินงาน						
รายได้ทางการเงิน	2.09	1.05	2.86	0.56	0.92	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	(26.89)	(13.52)	(10.24)	(2.01)	(21.52)	(2.60)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(3.06)	(0.37)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	(197.12)	(99.11)	57.66	11.29	73.54	8.89
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	6.47	3.25	(12.72)	(2.49)	(14.35)	(1.74)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(190.65)	(95.86)	44.94	8.80	59.19	7.16
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่ กำหนดไว้	-	-	(0.43)	(0.08)	-	-
ภาษีเงินได้	-	-	0.09	0.02	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับปี	(190.65)	(95.86)	44.60	8.74	59.19	7.16

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด (งบการเงินรวม)	ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2562	2563
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(170.73)	37.56	366.57
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	26.01	(0.13)	(141.84)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	171.04	(104.23)	(51.44)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	26.32	(66.80)	173.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	60.19	86.51	19.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	86.51	19.71	193.00

13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	5.02	2.30	1.50
อัตราส่วนสภาพคล่อง หมุนเวียน	(เท่า)	0.50	0.07	0.22
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแส เงินสด	(เท่า)	(0.32)	0.21	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้ การค้า	(เท่า)	12.12	23.46	37.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้า คงเหลือ	(เท่า)	0.17	0.31	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ การค้า	(เท่า)	1.20	1.99	2.13
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	27.69	28.01	24.80
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	7.03	13.74	12.88
อัตรากำไรอื่น	(%)	(81.18)	0.51	1.99
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำ กำไร	(%)	(827.18)	130.54	406.11
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	(95.86)	8.44	6.92
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	(70.06)	8.48	9.44
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์	(%)	(12.30)	2.54	3.16
อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์ถาวร	(%)	(3,390.77)	724.16	1,126.54
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	(เท่า)	0.13	0.30	0.46
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ ถือหุ้น	(เท่า)	2.39	2.26	1.74
อัตราส่วนความสามารถในการ ชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(2.22)	1.92	9.51
อัตราส่วนความสามารถชำระ ภาระผูกพัน	(เท่า)	(0.20)	0.17	0.57

อัตราส่วนทางการเงิน		งบการเงินรวม		
		ปี 2561	ปี 2562 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2563
อัตราจ่ายเงินปันผล	(%)	-	-	-

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ปี 2563 บริษัท แอสเซท ไฟว์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“AFD”) มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จพร้อมขาย โครงการ ไวโอ แคราย 1 คงเหลือจำนวน 18 ยูนิต และ โครงการ ไวโอ แคราย 2 คงเหลือจำนวน 35 ยูนิต และมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 40 หลัง ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 32 หลัง คงเหลือรอขาย 29 หลัง

บริษัท รชยาเรียลเอสเตท จำกัด (“RCY”) มีโครงการหมู่บ้านจัดสรร คือ โครงการ บ้านรชยา บ้านช้าง 2 ซึ่งปัจจุบันโครงการก่อสร้างเสร็จแล้วทั้งหมด ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี 2563 จำนวน 35 หลัง และโครงการ บ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 86.00 ของโครงการ และอยู่ในระหว่างก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามแผนงานของโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 38 หลัง ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 14 หลัง คงเหลือ 37 หลัง

และยังมีกิจการร่วมค้าอีก 1 แห่ง คือ บริษัท ต้นสน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“TONSON”) ซึ่งปัจจุบัน TONSON มีโครงการคอนโดมิเนียม คือ ต้นสน วัน เรสซิเดนซ์ ซึ่งปัจจุบันโครงการมีความคืบหน้าในด้านการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 13.09 ของโครงการ โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วจำนวน 61 ยูนิต คงเหลือ 19 ยูนิต

สำหรับผลประกอบการของปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 810.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 302.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.55 ขณะที่มีต้นทุนขายรวม 609.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 จำนวน 243.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.65 บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวม 59.19 ล้านบาท

และผลประกอบการปี 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 2563

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

บริษัท มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเท่ากับ 1,869.80 ล้านบาท และ 1,751.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 118.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.78 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น จำนวน 173.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 879.28 เกิดจากบริษัท ได้รับเงินมัดจำจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโครงการ วิวดเบอรี่ ช่วงเดือนพฤศจิกายน และธันวาคม รวมเป็นจำนวนเงิน 165 ล้านบาท

เงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 216.94 ล้านบาท เนื่องด้วยบริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญ TONSON จากบริษัท ทริลเลียนแนร์ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1,472,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วของ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 4.14 ล้านบาท สาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ ซึ่งบริษัท ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563

อย่างไรก็ตาม ในส่วนสินทรัพย์ของบริษัท ที่ลดลงจากปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 เกิดจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เป็นจำนวนเงิน 32.73 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท ได้รับชำระเงินให้กู้ยืมจากนายจตุรงค์ ธนะปุระ ทั้งหมดเรียบร้อยแล้วภายในเดือนเมษายน 2563

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 216.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.90 เหตุสำคัญเกิดจากบริษัท ได้มีต้นทุนในการพัฒนาบ้านพักอาศัยของโครงการในกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นระหว่างปี 409.31 ล้านบาท ในขณะที่บริษัท รับรู้ต้นทุนจากการโอนบ้านระหว่างปีในกำไรขาดทุนเป็นจำนวน 609.41 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อบริษัท หยุดการพัฒนาโครงการวิวดเบอรี่ จึงทำให้ต้องรับรู้ต้นทุนพัฒนาไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับปี

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 8.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.79 สาเหตุหลักเกิดจากเงินมัดจำจ่ายล่วงหน้าวัสดุและผู้รับเหมาลดลง เนื่องจาก บริษัทชะลอแผนระหว่างปีในการก่อสร้างบ้านที่มีแผนจะโอนก่อน นอกจากนี้ในส่วนของที่มัดจำไว้ ได้มีการส่งของและให้บริการเสร็จสิ้นแล้ว

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 8.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.23 เนื่องจากบริษัทได้ใช้ขาดทุนสะสมเรียบร้อยแล้วในปี 2563

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเท่ากับ 1,178.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวนเงิน 26.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.23 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ลดลง 8.09 ล้านบาท เกิดจากช่วงปลายปีไม่มีการเบิกใช้เงินในส่วนนี้จึงทำให้ยอดคงค้างในบัญชีเป็นศูนย์

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 174.57 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 19.61 เนื่องจาก บริษัทฯ เร่งก่อสร้างเฉพาะบ้านที่มีลูกค้าตามแผนที่เปลี่ยนเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้บริษัทฯ ลดการเบิกเงินกู้ยืม ในขณะเดียวกัน สามารถโอนบ้านได้อย่างต่อเนื่องมีผลทำให้ เงินกู้ยืมเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2562 ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น จำนวน 48 ล้านบาท โดยการนำโครงการ ไวโอ แครายทั้ง 2 แห่งไปจำนอง เพื่อนำเงินทุนมาหมุนเวียนในบริษัทฯ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 59.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.12 เกิดจากบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการซื้อขายที่ดิน 15 ไร่ จำนวนเงิน 165.00 ล้านบาท ซึ่งจะโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ดินในเดือน มีนาคม 2564 นอกจากนี้ เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ และยังคงอยู่ในระยะเวลารับประกันของผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม เจ้าหนี้คงค้าง ณ เดือนธันวาคม 2563 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 บริษัทฯ จึงวางแผนให้เงินอย่างระมัดระวัง ทำให้เจ้าหนี้ที่เกิดขึ้นสิ้นงวดน้อยกว่าเดือนธันวาคม ปี 2562 นอกจากนี้เงินรับล่วงหน้าจากการถูกเวนคืนลดลงเนื่องจากบริษัทรับรู้เป็นรายได้เรียบร้อยแล้ว

เจ้าหนี้ค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า เพิ่มขึ้นทั้งจำนวน 48.25 ล้านบาท เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อหุ้นสามัญ TONSON ในราคา 220 ล้านบาท โดยได้ชำระค่าหุ้นสามัญส่วนแรกจำนวน 160 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะทยอยชำระให้เสร็จสิ้น ภายใน 1 ปี ตามที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้ในปี 2563 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.74 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และไม่มีข้อกำหนดจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนเท่ากับ 691.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 145.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.68 ซึ่งเพิ่มขึ้นหลักจากกำไรสุทธิ จำนวน 59.19 ล้านบาท และการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ จำนวนเงิน 86.38 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 302.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการรับรู้รายได้โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 120.30 ล้านบาท โครงการบ้านรชยานาดี มูลค่า 87.09 ล้านบาท โครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 568.65 ล้านบาท และห้องชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า

34.38 ล้านบาท ในขณะที่ ปี 2562 เกิดจากการรับรู้รายได้ของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ มูลค่า 274.62 ล้านบาท หักชุดพักอาศัยพร้อมขายในโครงการไวโอ แคราย 1 และ 2 มูลค่า 7.41 ล้านบาท และ โครงการบ้านพักอาศัย รัชยา บ้านข้าง 2 มูลค่า 225.91 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นของรายได้อย่างมีสาระสำคัญของโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ เพราะบ้านสร้างเสร็จและทยอยโอนให้ลูกค้า

รายได้อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 13.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 528.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทฯ มีรายได้จากการถูกเวนคืนที่ดินส่วนหนึ่ง จำนวน 11 ล้านบาท นอกจากนี้ มีการกลับรายการ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ เป็นรายได้เนื่องจากลูกค้าไม่มาโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 243.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.65 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 23.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.81 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและโอนโครงการ บ้านรัชยา บ้านข้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 16.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เกิดจากการกลับรายการต้นทุนในการพัฒนาโครงการ วูดเบอรี เรสซิเดนซ์ เป็นค่าใช้จ่าย เช่น ค่าออกแบบโครงการ งานระบบไฟฟ้า ประปาชั่วคราว งานรั้วชั่วคราว งานบริหารโครงการ เป็นต้น รวมมูลค่า 5.4 ล้านบาทนอกจากนี้ยังมีประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาโครงการ 2.6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมมิฟไฟแนนซ์ 3.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 รวมถึงสวัสดิการพนักงาน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น 11.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจาก ต้นทุนทางการเงินของโครงการ วูดเบอรี เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้นเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ฝ่ายบริหาร ชะลอการเปิดขายโครงการและชะลอแผนการก่อสร้างชั่วคราวส่งผลให้บริษัทฯ บันทึกต้นทุนทางการเงินเข้างบกำไรขาดทุน ซึ่งภายหลัง บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโครงการแล้วในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 และมีแผนจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน ไตรมาสที่ 1 ปี 2564

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ TONSON ในสัดส่วนร้อยละ 47.50 ทำให้รายการดังกล่าว ถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าของบริษัทฯ ส่งผลให้ในสิ้นไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 3.06 ล้านบาท ทั้งจำนวน

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 59.19 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่มีกำไร จำนวน 44.94 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2563 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น ทำให้มีกำไรเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรจากการดำเนินงานรวมถึงอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุเกิดจาก มีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย เพื่อการกระตุ้นยอดขาย จากปัญหา COVID-19 รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ชะลอการก่อสร้างโครงการวี๊ดเบอรี่ ทำให้รับรู้ต้นทุนทางการเงินเข้ากำไรขาดทุน

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 เนื่องจากปัจจุบันบริษัทอยู่พัฒนาโครงการหลัก 3 โครงการ คือ โครงการบ้านรชยา บ้านช้าง 2 โครงการวนา เรสซิเดนซ์ และโครงการบ้านรชยา วงแหวน-นาดี ซึ่งต้นทุนในการพัฒนารวมเพิ่มขึ้น 154.60 ล้านบาท และบริษัทอยู่เริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดิน 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 ได้นำมาตรวจรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยให้มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีตั้งแต่ 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 ได้รับเงินจากการขายบริษัท สิทธารมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ช่วงปลายเดือนธันวาคมของบริษัทฯ ในขณะที่ไตรมาส 1 ปี 2562 ได้มีการชำระหนี้เงินกู้ยืมบุคคลอื่นของกิจการ ส่วนสำหรับบริษัทอยู่ทั้งสอง เงินสดที่ใช้หมุนเวียน เกิดจากการดำเนินธุรกิจโดยปกติของกิจการ

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเท่ากับ 1,205.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 54.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.76 สาเหตุสำคัญเกิดจาก

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 145.13 ล้านบาท เกิดจากการเร่งก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการโอน จึงทำให้แต่ละสิ้นงวดมีการเบิกงวดงานของผู้รับเหมาของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้มีโครงการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นผ่านโครงการพัฒนาที่ดิน 16 ไร่ ของบริษัทฯ และมีการเวนคืนที่ดินเนื้อที่ 0-2-46.07 ไร่ ในราคาตารางวาละ 100,000 บาท บวกค่าทดแทนอื่น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 25.84 ล้านบาท โดยเบื้องต้นบริษัทฯ ได้รับเงินงวดที่ 1 เป็นจำนวน 19.38 ล้านบาท ในวันที่ 12 ธันวาคม 2562 สำหรับจำนวนที่เหลือจะได้รับหลังจากที่ดำเนินการรังวัดเสร็จสิ้นและจดทะเบียนขายที่ดินที่เวนคืนเรียบร้อยแล้ว เมื่อได้รับจำนวนเงินที่เหลือและมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้วจึงจะรับรู้เป็นรายได้อื่นต่อไป ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของการดำเนินการของกรุงเทพมหานคร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลง 50.39 ล้านบาท ผันตามแผนงานก่อสร้างของบริษัทย่อยทั้งสอง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทยอยชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นรวมถึงบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จากปี 2561 แล้วมูลค่า 48 ล้านบาท

ทั้งนี้ในปี 2562 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.26 เท่าซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และไม่มีกำกับจากสถาบันการเงิน

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 รขยา บ้านช้าง 2 และโครงการ วนา เรสซิเดนซ์ พระราม 9 - ศรีนครินทร์ ตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2561 ถูกผลกระทบจากมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 15 ทำให้ค่านายหน้าที่ได้รับเป็นค่าใช้จ่ายในปี ถูกปรับกลับมาไว้ที่บแสดงฐานะทางการเงิน เพื่อรับรู้เมื่อบ้านถูกโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยจำนวนเงิน 15.37 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 162.06 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ ได้แก่ รายการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ รวม 162.06 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2562 ที่ผ่านมามีผลขาดทุนจากรายการพิเศษ

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ลดลง 16.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.88 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2562 นี้ บริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการวนา 2 บนที่ดิน 16 ไร่ ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมเพื่อโครงการวนา 2 ได้รับรู้เป็นต้นทุนการกู้ยืม นอกจากนี้ เงินกู้ยืมของโครงการห้องชุดพักอาศัย และโครงการบ้านพักอาศัย รขยา บ้านช้าง 2 ลดลง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลงตามไปด้วย

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ กำไรสุทธิ 44.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ จำนวน 190.65 ล้านบาท สาเหตุสำคัญเกิดจาก ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายในการรวมธุรกิจ จำนวน 147.51 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ความเสี่ยงจากต้นทุนค่าพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น

เนื่องจากราคาที่ดินเป็นต้นทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการที่มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านศูนย์กลางธุรกิจกลางใจเมืองหรือ Central Business District (CBD) ซึ่งอาจจะกระทบต่อโครงสร้างราคาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ รวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่อาจจะจะมีมากขึ้นหากมีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของภาครัฐขึ้นงานก่อสร้าง การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้แรงงานต่างด้าวไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นอีกด้วย

ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพ จึงให้ความสำคัญกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการโดยจะมีการวางแผนการซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-2 ปี โดยการจัดหาที่ดินจะติดต่อผ่านทั้งนายหน้าซื้อขายที่ดินและติดต่อโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และมีการเพิ่มช่องทางการติดต่อให้ผู้ต้องการขายที่ดินสามารถติดต่อและส่งข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ได้ ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินบริษัทฯ จะมีการทำการวิจัยตลาด วางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในทุกด้าน พิจารณาเลือกที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่เดินทางสะดวกสามารถเข้าถึง CBD ได้ภายใน 30 นาที หรือใกล้รถไฟฟ้า มีแหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ได้รับการตอบรับที่ดี และได้มีการปรับกลยุทธ์ในการซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับสภาวะปัจจุบันสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงทางการเงินโดยมีการตั้งงบลงทุนซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนประมาณการด้านรายได้ ทั้งนี้ต้องไม่สร้างภาระหนี้ที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมโดยได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงจากความเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

การปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ร้อยละ 10 ขณะที่ในกรณีถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ร้อยละ 20 สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ร้อยละ 30 ในทุกระดับราคา นอกจากนี้ การนับรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ ทั้งนี้จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญากู้ซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายโดยมีนโยบายชัดเจนที่ต้องการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทฯ พัฒนาโครงการแนวราบเป็นสัดส่วนหลักประมาณร้อยละ 80-90 ทำให้สามารถบริหารกระแสเงินสดและบริหารการก่อสร้างให้สอดคล้องกับการขายได้ อีกทั้ง

ลูกค้าโครงการแนวราบจะซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริงเป็นส่วนมาก นอกจากนี้เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ธปท. ยังได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ใหม่โดยให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งผู้ได้ร้อยละ 10 สามารถกู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 ของมูลค่าบ้าน เพื่อใช้ในการตกแต่ง ซ่อมแซม หรือต่อเติม และสำหรับผู้ที่ต้องการกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 จากเดิมที่ต้องผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้ว 3 ปี จึงจะสามารถวางดาวน์ได้น้อยลงเหลือ ร้อยละ 10 ของราคาบ้านแต่เกณฑ์ใหม่ปรับเป็นผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้วเพียง 2 ปี ก็สามารถได้รับสิทธิ ดังกล่าว