

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2560	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2562	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2559-2561 ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด *แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔ มาตรา ๗

มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 ราย ทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	65.93	0.43	85.92	0.60	291.72	2.16
เงินลงทุนชั่วคราว	0.09	0.00	0.08	0.00	0.08	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น*	265.97	1.74	235.65	1.65	180.67	1.34
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,834.38	77.46	11,491.58	80.38	10,716.93	79.33
เงินมัดจำค่าที่ดิน	277.20	1.81	280.90	1.96	291.60	2.16
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น*	33.06	0.22	5.99	0.04	3.80	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,476.63	81.66	12,100.12	84.63	11,484.80	85.01
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	300.02	1.96	194.84	1.36	229.03	1.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	419.88	2.75	451.65	3.16	454.18	3.36
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411.90	2.70	341.76	2.39	274.24	2.03
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	119.23	0.78	127.77	0.89	136.32	1.01
สิทธิการเช่า	1,375.50	9.00	902.55	6.31	757.34	5.61
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.97	0.09	18.68	0.13	21.07	0.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	71.76	0.47	49.89	0.35	37.25	0.28
เงินประกันการเช่า	60.00	0.39	60.00	0.42	60.00	0.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	30.43	0.20	50.05	0.35	55.57	0.41
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,802.69	18.34	2,197.19	15.37	2,025.00	14.99
รวมสินทรัพย์	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00	13,509.80	100.00

* จัดประเภทรายการใหม่ เช่น ลูกหนี้เงินกู้ยืม ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา เงินมัดจำค่าสินค้า ฯลฯ ในประเภทสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

**จัดประเภทรายการใหม่ จากรายการอาคารบนที่ดินเช่าเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า สามารถดูได้ที่ 3-1-4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ 4.1 ทรัพย์สินของบริษัท หัวข้อย่อย สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270.18	1.77	417.16	2.92	347.02	2.57
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	931.30	6.09	401.16	2.81	318.25	2.36
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,058.56	6.93	1,564.23	10.94	611.43	4.53
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	111.49	0.78	111.49	0.83
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,185.71	20.85	2,031.22	14.21	1,031.22	7.63
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10.05	0.06	90.28	0.63	16.97	0.13
เงินประกันการก่อสร้าง						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	172.07	1.13	165.88	1.16	177.91	1.32
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,032.55	6.76	627.21	4.39	229.56	1.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	3.08	0.02	13.53	0.10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	109.91	0.72	71.05	0.50	62.00	0.46
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,770.33	44.31	5,482.76	38.35	2,919.38	21.61
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,171.79	7.67	878.19	6.14	1,031.77	7.64
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480.00	3.14	-	-	-	-
หุ้นกู้	3,128.98	20.48	4,336.92	30.33	5,944.85	44.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12.90	0.08	23.19	0.16	23.63	0.17
เงินประกันสาธารณูปโภค	0.68	0.01	1.05	0.01	2.48	0.02
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	103.95	0.68	56.77	0.40	50.55	0.37
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	112.92	0.74	87.36	0.61	66.62	0.49
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94.60	0.62	99.01	0.69	130.05	0.96
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,105.82	33.42	5,482.49	38.35	7,249.95	53.66
รวมหนี้สิน	11,876.15	77.73	10,965.25	76.69	10,169.33	75.27
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	6.41	980.00	6.85	980.00	7.25
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	4.38	669.21	4.68	669.21	4.95
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300.00	1.96	-	-	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	88.29	0.58	88.29	0.62	80.87	0.60
ยังไม่จัดสรร	1,306.55	8.55	1,594.56	11.15	1,610.39	11.92
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	59.12	0.39	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,403.17	22.27	3,332.06	23.31	3,340.47	24.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00	13,509.80	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,868.50	95.98	3,929.37	97.45	4,958.07	98.04
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	-	-	11.5	0.23
รายได้อื่น	120.06	4.02	102.83	2.55	87.52	1.73
รวมรายได้	2,988.56	100.00	4,032.20	100.00	5,057.09	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,049.02	68.56	2,649.89	65.72	3,301.62	65.29
ค่าใช้จ่ายในการขาย	375.92	12.58	534.84	13.26	742.76	14.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	542.27	18.15	552.00	13.69	577.69	11.42
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31.77	1.06	2.34	0.06	32.55	0.64
ต้นทุนทางการเงิน	301.58	10.09	226.90	5.63	259.86	5.14
รวมค่าใช้จ่าย	3,300.56	110.44	3,965.97	98.36	4,914.48	97.18
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงาน						
ต่อเนื่อง	(312.00)	(10.44)	66.23	1.64	142.61	2.82
ภาษีเงินได้	31.40	1.05	(35.44)	(0.88)	(44.93)	(0.89)
กำไรสำหรับปี	(280.60)	(9.39)	30.79	0.76	97.68	1.93
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	52.40	1.75	-	-	(22.68)	(0.45)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(228.20)	(7.64)	30.79	0.76	75.00	1.48
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.29)		0.03		0.10	

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรสำหรับงวด	(280.60)	(33.27)	30.79	11.29	97.68	9.01
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49.36	5.85	66.01	24.21	68.46	6.32
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	20.57	2.44	8.92	3.27	8.27	0.76
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	29.14	3.45	(0.10)	(0.04)	2.31	0.21
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(0.40)	(0.05)	(12.50)	(4.59)	(6.19)	(0.57)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา						
กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-	-	-	-	(11.50)	(1.06)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	(5.35)	(0.63)	(0.83)	(0.30)	7.29	0.67
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.69	0.08	-	-	1.17	0.11
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	5.00	1.83	4.27	0.40
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	(13.06)	(1.55)	(8.21)	(3.02)	(4.46)	(0.41)
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ	8.27	0.98	6.80	2.49	22.60	2.08
ประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน	1.84	0.22	-	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า	31.77	3.77	2.34	0.86	32.55	3.00
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	38.79	4.60	6.22	2.28	2.09	0.19
ภาษีเงินได้	(31.39)	(3.72)	35.44	13.00	44.93	4.14
ดอกเบี้ยรับ	(4.93)	(0.58)	(2.71)	(0.99)	(5.22)	(0.48)
ต้นทุนทางการเงิน	301.58	35.76	226.90	83.24	259.86	23.96
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	146.28	17.35	364.07	133.54	524.11	48.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(59.46)	(7.05)	(55.90)	(20.50)	(57.29)	(5.28)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(79.61)	(9.44)	(438.24)	(160.75)	533.89	49.24
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	3.70	0.44	10.70	3.92	(17.21)	(1.59)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.58)	(0.19)	(3.52)	(1.29)	(29.04)	(2.68)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19.61	2.32	5.53	2.03	0.46	0.04
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	471.31	55.88	90.88	33.34	80.01	7.38
เงินประกันการก่อสร้าง	19.25	2.28	(3.82)	(1.40)	(27.10)	(2.50)
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	329.32	39.04	397.65	145.86	139.81	12.89
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	33.34	3.95	4.84	1.77	2.82	0.26
เงินประกันสาธารณูปโภค	(0.37)	(0.04)	(1.43)	(0.52)	(3.93)	(0.36)
หนี้สินอื่น	(9.70)	(1.15)	(33.61)	(12.33)	21.56	1.99
จ่ายภาษีเงินได้	(28.62)	(3.39)	(64.53)	(23.67)	(83.72)	(7.72)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	843.45	100.00	272.62	100.00	1,084.37	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(105.17)	20.45	34.19	(28.67)	(1.70)	1.08
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(0.19)	0.12
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(12.52)	2.43	(29.74)	24.94	(26.27)	16.65
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6.72	(1.31)	0.83	(0.70)	3.72	(2.38)
ดอกเบี้ยรับ	4.93	(0.96)	2.71	(2.27)	5.22	(3.31)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.40)	0.08	(2.79)	2.34	(2.12)	1.34
สิทธิการเช่า	(407.92)	79.31	(124.46)	104.36	(136.45)	86.48
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(514.36)	100.00	(119.26)	100.0	(157.79)	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(605.35)	173.41	(553.87)	154.22	(594.65)	62.18
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	(39.20)	10.91	(49.0)	5.12
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน						
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(146.98)	42.10	70.14	(19.53)	(1,198.87)	125.36
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	2,000.00	(572.93)	416.60	(116.00)	2,996.80	(313.36)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,291.44	(369.95)	3,040.74	(846.67)	2,723.06	(284.74)
ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,503.51)	430.70	(2,241.52)	624.14	(1,785.51)	186.70
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480.00	(137.50)	-	-	-	-
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,031.21)	581.87	(1,031.21)	287.13	(3,000.00)	313.70
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(42.80)	12.26	(2.23)	0.62	(18.50)	1.93
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(90.67)	25.98	(18.59)	5.18	(29.66)	3.10
เงินสืบทอดจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300.00	(85.94)	-	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมจัดหาเงิน	(349.08)	100.00	(359.14)	100.0	(956.33)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19.99)		(205.80)		(29.75)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	85.92		291.72		321.47	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
ณ วันสิ้นสุดงวด	65.93		85.92		291.72	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2562	ม.ค. - ธ.ค. 2561	ม.ค. - ธ.ค. 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.84	2.21	3.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.06	0.13
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.25	0.06	0.39
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	17.8	52.24	74.25
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	20.51	6.99	4.92
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.18	0.22	0.29
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,077.57	1,693.59	1,264.17
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.08	6.84	11.17
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	118.68	53.40	32.67
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	28.57	32.56	33.41
อัตรากำไรสุทธิ	%	(9.39)	0.76	1.93
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(8.33)	0.92	2.94
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(0.07)	2.11	2.98
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	4.32	0.31	0.43
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.20	0.29	0.37
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ¹⁾	เท่า	0.13	1.58	1.81
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) ²⁾	เท่า	1.44	0.61	1.96
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.49	3.29	3.04
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.74	0.89	0.61
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾	เท่า	2.62	2.69	2.53
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ⁴⁾	เท่า	240.49	26.08	41.82
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	เท่า	0.01	0.01	0.01
อัตราส่วนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.21	0.27	0.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	0.48	0.45	0.23
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ⁴⁾⁻⁵⁾	เท่า	0.20	0.09	0.22
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A	40.13	18.61

หมายเหตุ :

- คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ หาดด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษีเงินได้ หาดด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน

- 3) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.62 เท่า คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ หุ้นกู้ข้อ 1)- 8) ด้านล่างนี้ตาม ข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน (ยกเว้น หุ้นกู้ข้อ 3 และข้อ 8) คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน) ซึ่งบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ให้จำกัดความ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้อื่นใดที่มีไชน์กู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน
- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
 - 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
 - 3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด (คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน)
 - 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 5) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 6) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
 - 8) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน)
- 4) คำนวณกำไรก่อนภาษีเงินได้ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรับข้อมูลเต็มปี (Annualized EBITDA)
- 5) คำนวณจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

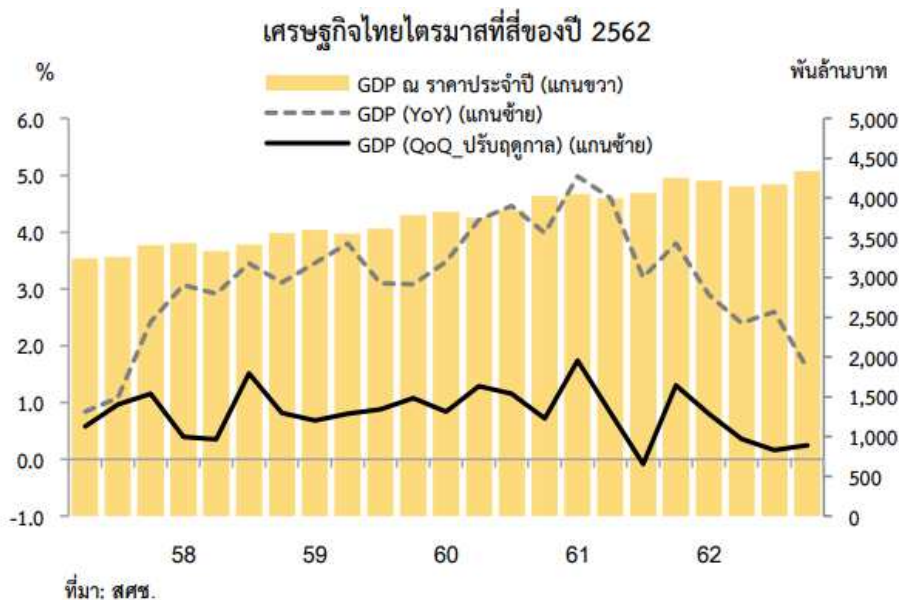
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2562 และแนวโน้มปี 2563

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 1.6 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามความล่าช้าในการฟื้นตัว ของเศรษฐกิจโลก ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ ผลกระทบจากภัยแล้ง และปัจจัยชั่วคราวในการผลิตภาคอุตสาหกรรม ด้านการใช้จ่าย การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น ในขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐ การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกสินค้าปรับตัวลดลง ด้านการผลิต การผลิตสาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการผลิตสาขาการขายส่ง การขายปลีก และการซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ ปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 ขยายตัวจากไตรมาส ที่สามของปี 2562 ร้อยละ 0.2 (QoQ SA) รวมทั้งปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในปี 2561



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2562 และทั้งปี 2562

- 1) การบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์ร้อยละ 4.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตรา ดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ ที่ยังอยู่ในระดับต่ำ มาตรการของภาครัฐ และการเร่งตัวขึ้นของรายจ่ายของคนไทยในต่างประเทศ การขยายตัว ของการใช้จ่ายภาคครัวเรือนในไตรมาสนี้ สอดคล้องกับเครื่องชี้ด้านการใช้จ่ายสำคัญ ๆ โดยเฉพาะภาษีมูลค่าเพิ่มหมวดโรงแรมและภัตตาคาร ดัชนีปริมาณ การจำหน่ายน้ำมันเบนซิน แก๊สโซฮอล์ และน้ำมันดีเซล และปริมาณการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือนซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ในขณะที่ยอดขายรถยนต์นั่งส่วนบุคคลและยอดขายรถยนต์เชิงพาณิชย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 16.4 และร้อยละ 17.2 ตามลำดับ ความเชื่อมั่น ของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 56.8 เทียบกับระดับ 60.8 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัว ลดลงร้อยละ 0.9 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนหนึ่งเกิดจากความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ โดยการใช้

จ่ายหมวด ค่าใช้สอยปรับตัวลดลงร้อยละ 6.5 ขณะที่หมวดค่าตอบแทน (ค่าจ้าง เงินเดือน) และค่าใช้จ่ายสวัสดิการสังคมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายรวมในไตรมาสที่อยู่ร้อยละ 22.8 (ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 29.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวมทั้งปี 2562 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.4

- 2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 0.9 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการลดลงของการลงทุนภาครัฐ ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้น โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนในสิ่งก่อสร้าง ขยายตัวร้อยละ 3.1 และการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 2.5 ในขณะที่การลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงร้อยละ 5.1 ตามความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนของรัฐบาลปรับตัวลดลงร้อยละ 16.7 ขณะที่การลงทุนของ รัฐวิสาหกิจขยายตัวร้อยละ 13.1 สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสที่อยู่ร้อยละ 4.0 เทียบกับอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 21.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 13.7 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2562การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.2 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.2 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.8

- 3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 59,169 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ปรับตัวลดลงร้อยละ 4.9 เทียบกับร้อยละ 0.0 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณการส่งออกลดลงร้อยละ 5.3 ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าขยายตัวเช่น น้ำมันดิบ (ร้อยละ 51.1) อากาศยาน เรือ แท่นขุดเจาะน้ำมัน และรถไฟ (ร้อยละ 26.5) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (ร้อยละ 5.2) รถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 44.1) เครื่องปรับอากาศ (ร้อยละ 8.2) เครื่องดื่ม (ร้อยละ 11.4) และ ผลไม้ (ร้อยละ 9.9) เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าลดลงเช่น ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 30.7) เคมีภัณฑ์ (ลดลงร้อยละ 25.9) ข้าว (ลดลงร้อยละ 33.3) มันสำปะหลัง (ลดลงร้อยละ 37.7) ยางพารา (ลดลงร้อยละ 15.2) รถกระบะและรถบรรทุก (ลดลงร้อยละ 22.6) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ลดลงร้อยละ 8.2) รถยนต์นั่ง (ลดลงร้อยละ 6.3) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์สำหรับยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 3.1) และผลิตภัณฑ์ยาง (ลดลงร้อยละ 0.5) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยัง ตลาดสหรัฐฯ จีน ตะวันออกกลาง (15) และไต้หวัน ขยายตัว ขณะที่การส่งออกไปยัง ญี่ปุ่น สหภาพยุโรป (15) อาเซียน (9) และออสเตรเลีย ปรับตัวลดลง เมื่อหักการส่งออกของค่าที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 4.7 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 12.3

รวมทั้งปี 2562 การส่งออกสินค้านำรวมมีมูลค่า 243.0 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 3.2 การส่งออกในรูปเงินบาทลดลงร้อยละ 7.0

- 4) ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงหดตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาด คอนโดมิเนียมซึ่งมีบางทำเลที่ Oversupply ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ ด้านอุปสงค์ในภาพรวมลดลง สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและความระมัดระวังในการให้ สินเชื่อของสถาบันการเงิน แต่ตลาดยังพอมีตัวช่วยด้าน ดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในระดับต่ำและราคาที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้สถานการณ์ไม่ได้แย่มาก สำหรับธุรกิจ ก่อสร้างหดตัวเช่นกัน ตามปริมาณงานของภาครัฐที่ลดลง โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการต่อเนื่องจากปีก่อนเพราะโครงการใหม่ๆ อยู่ในขั้นตอนประมูล แต่ยังไม่ถึงกระบวนการก่อสร้าง ทั้งนี้ ความล่าช้าของโครงการโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้งาน ก่อสร้างภาคเอกชนชะลอตามไปด้วย นอกจากนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าเงินเข้ามาประมูลงานก่อสร้างแข่งกับ ผู้ประกอบการไทยมากขึ้น โดยเข้ามาในลักษณะร่วมทุนกับ บริษัทไทย หรือผ่านบริษัท Nominee และมาพร้อมกับบริษัท รับเหมา ก่อสร้างของตนเอง ซึ่ง ณ วัตถุประสงค์ที่มีราคาถูกเข้ามา จากจีน อีกทั้งยังนำ วิศวกรและแรงงานก่อสร้างเข้ามาเอง ด้วย

จึงสามารถประมูลด้วยราคาที่ต่ำกว่าราคากลางมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมในวงกว้าง การปรับตัวของผู้รับเหมาไทยคือการร่วมมือกับจีน แต่ส่วนใหญ่เป็นได้เพียง Joint Venture หรือ Sub-Contract รายเล็กซึ่งจะถูกกดราคาอีกด้วย

- 5) สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ลดลงร้อยละ 1.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของผลผลิต พืชเกษตรสำคัญ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาสภาพอากาศที่แห้งแล้งและฝนทิ้งช่วง ได้แก่ ข้าวเปลือก (ลดลงร้อยละ 3.2) อ้อย (ลดลง ร้อยละ 21.2) ปาล์มน้ำมัน (ลดลงร้อยละ 15.2) และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ (ลดลงร้อยละ 4.9) เป็นต้น ส่วนผลผลิตสำคัญที่เพิ่มขึ้น เช่น กลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 8.4) ยางพารา (ร้อยละ 2.4) และมันสำปะหลัง (ร้อยละ 10.9) เป็นต้น ด้านหมวดประมงและหมวดปศุสัตว์ขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สองร้อยละ 13.7 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ ดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 แรงขึ้นจากร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนี ราคาผลผลิตที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ กลุ่มไม้ผล (ร้อยละ 10.3) ข้าวเปลือก (ร้อยละ 6.7) ปาล์มน้ำมัน (ร้อยละ 39.8) และอ้อย (ร้อยละ 1.0) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาสินค้าเกษตรสำคัญบางรายการปรับตัวลดลง เช่น มันสำปะหลัง (ลดลงร้อยละ 23.6) ยางพารา (ลดลงร้อยละ 2.3) และ ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ (ลดลงร้อยละ 5.8) เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาสินค้าเกษตร ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6

รวมทั้งปี 2562 การผลิตสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตร และดัชนีราคาสินค้าเกษตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ดัชนีรายได้เกษตรกรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3

- 6) สาขาการผลิตอุตสาหกรรม ปรับตัวลดลงร้อยละ 2.3 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 0.8 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของ การส่งออก และปัจจัยชั่วคราวในการผลิตอุตสาหกรรมสำคัญบางรายการ โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วง ร้อยละ 30 – 60 ลดลงร้อยละ 16.0 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 4.5 และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมการผลิตเพื่อการส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 63.4 ลดลงจากร้อยละ 65.0 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 69.3 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น ยานยนต์ (ลดลงร้อยละ 21.4) ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 15.2) และ น้ำตาล (ลดลงร้อยละ 22.1) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น เครื่องจักรอื่น ๆ ที่ใช้งานทั่วไป (ร้อยละ 17.0) คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ร้อยละ 7.3) และการดื่ม การกลั่น และการผสมสุรา (ร้อยละ 31.7) เป็นต้น

รวมทั้งปี 2562 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 0.7 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 3.7 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 66.3

- 7) สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 6.8 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 6.7 ในไตรมาสก่อนหน้า ตาม การขยายตัวในเกณฑ์สูงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยในไตรมาสนี้มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 10.33 ล้านคน เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 7.2 ในไตรมาสก่อนหน้า รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 0.79 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.9 ประกอบด้วย (1) รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศมูลค่า 0.50 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากร้อยละ 5.8 ในไตรมาสก่อน โดยรายรับจากนักท่องเที่ยวจากประเทศสำคัญที่ยังขยายตัวสูง ประกอบด้วย จีน อินเดีย ญี่ปุ่น รัสเซีย และได้หวัน เป็นต้น และ (2) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยมูลค่า 0.29 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.8 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.24 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 64.08 ในไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2562 การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 รายรับรวมจากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3.02 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.4 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 39.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1.93 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 1.08 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.38

- 8) สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 3.9 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของบริการขนส่งผู้โดยสาร เป็นสำคัญ โดยบริการขนส่งทางบกและท่าอากาศยานขยายตัวร้อยละ 2.8 บริการขนส่งทางอากาศขยายตัวร้อยละ 5.1 ปรับตัวดีขึ้น จากการลดลงร้อยละ 0.9 ในไตรมาสก่อนหน้า และบริการขนส่งทางน้ำขยายตัวร้อยละ 4.2 บริการสนับสนุนการขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 ในขณะที่ บริการไปรษณีย์ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.8

รวมทั้งปี 2562 การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 โดยบริการขนส่งขยายตัวร้อยละ 2.8 บริการสนับสนุน การขนส่งขยายตัวร้อยละ 5.9 และบริการไปรษณีย์ขยายตัวร้อยละ 3.6

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2563

ศสช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2563 จะขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2562 ตามข้อจำกัดที่เกิดจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัญหา ภัยแล้งที่มีความรุนแรงมากขึ้น และความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงที่เหลือของปียังมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจโลก ตามการผ่อนคลายลงของแรงกดดันจากมาตรการทางการค้า การลดลงของความเสี่ยง จากการแยกตัวของสหราชอาณาจักร แบบไร้ข้อตกลง และนโยบายการเงินที่อยู่ในภาวะผ่อนคลาย (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของอุปสงค์ ภายในประเทศ ทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ (3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ ที่มีความครอบคลุมทั้ง ในด้านการดูแลเกษตรกร ผู้มีรายได้ต่ำ SMEs และเศรษฐกิจฐานราก ภาคการท่องเที่ยว และการลงทุนภาคเอกชน และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำกว่า ปกติในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัว ร้อยละ 3.5 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4 – 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP

(ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

(ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีพ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอเรียและลูกค้าภายนอก

- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อัพ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารีญา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารีญา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ปี 2561 บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561
- ปี 2562 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท และ บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตี้ออลล์ แอวูซุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบ 3 ปี

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยคืนเงินต้น ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ชุด ชุดที่ 1 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2561 ชุดที่ 2 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2562 ชุดที่ 3 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2563 และชุดที่ 4 ครอบคลุมปี พ.ศ. 2564

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

ในวันที่ 18 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2565

ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท (จำนวน 300,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไปก่อนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 57 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 59 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
2	อารียา เมทโทร เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
4	เดอะ วิลเลจ แสงวัฒนะ-ติวานนท์	แสงวัฒนะ - ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
5	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรมาย	บ้านเดี่ยว
6	อารียา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
8	อารีญา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
9	ดี เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
10	อารีญา นุชบา ลาดพร้าว-เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
11	อารีญา โคโม่ ฟรีโม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
12	อารีญา แอทโฮม	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
13	เดอะ คัลเลอร์ แจ๊งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ๊งวัฒนะ - ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
14	เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะคัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะคัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะเพลส กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเชก - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
35	เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน	วงแหวน รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
36	เดอะวิลเลจ บางนา – วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
37	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
38	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารีญา บริกค์ บางนา – วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
40	อารีญา บริกค์ รังสิต – คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
41	อารีญา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
42	อารีญา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
43	อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย – รามอินทรา	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
44	เดอะ พาร์ที เกษตร-นวมินทร์	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
47	เอ สเปซ อโศก – รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
48	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
49	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
50	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
51	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
52	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
54	เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	รัตนาธิเบศร์	คอนโดมิเนียม
55	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
56	เอ สเปซ เมกา	บางนา	คอนโดมิเนียม
57	เอ สเปซ เมกา 2	บางนา	คอนโดมิเนียม
58	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
59	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

● รายได้รวม

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,868.50 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้รวมจำนวน 3,929.37 ล้านบาท

รายได้หลักๆ ของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 2561 และ 2560 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2562		2561		2560	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	144	383.51	315	979.63	637	1,568.76
บ้านเดี่ยว	53	348.94	76	423.11	155	783.32
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	714	2,102.90	925	2,506.55	1,034	2,604.02
ที่ดิน	2	28.60	1	20.08	1	1.96
รับจ้างสร้าง	1	4.55	-	-	-	-
ยอดรวม	914	2,868.50	1,317	3,929.37	1,827	4,958.06
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(30.60%)	(27.00%)	(27.91%)	(20.75%)	1.11%	6.78%

คอนโดมิเนียม

สำหรับงวดปี 2562 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 383.51 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวนเท่ากับ 979.63 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว จำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ มี รัตนานิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2562 ที่ 169.82 ล้านบาท, 148.25 ล้านบาท และ 44.20 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 21.24 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง โครงการเอ สเปซ เมกา และโครงการเอ สเปซ เมกา 2 มูลค่ารวมโครงการทั้งสิ้น 7,117.53 ล้านบาท หรือจำนวน 2,463 หน่วย

สำหรับงวดปี 2561 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 979.63 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 1,568.76 ล้านบาท นั้น เนื่องจากส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนานิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2561 ที่ 567.61

ล้านบาท, 277.00 ล้านบาท และ 101.80 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 33.22s ล้านบาท

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 348.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 423.11 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากสินค้าบ้านเดี่ยวในโซนห้วยราชบุรีใกล้อินทผลุงโครงการและยังไม่มีเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในโซนนั้น รายได้ส่วนใหญ่ในปี ยังคงมาจากโครงการอารียา โคโม วังแหวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ โครงการ อารียา โคโม วังแหวน - ราชพฤกษ์ และโครงการอารียา โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดทดแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวจำนวน 423.11 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 783.32 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อารียา โคโม วังแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส ดอนเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอารียา เมทโทร เกษตร ที่มียอดโอนรวมเป็นจำนวน 222.87 ล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด

เป็นรายได้หลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,540.45 ล้านบาท หรือจำนวน 6,189 หน่วย สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,102.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,506.55 ล้านบาท ซึ่งลดลง 403.65 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนห้วยราชบุรีจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนานิกะ ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และโครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 37 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,271.24 ล้านบาท หรือจำนวน 6,398 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,239.13 ล้านบาท และสำหรับปี 2561 บริษัทรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์จำนวน 2,506.55 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากจากปี 2560 ที่มีจำนวน 2,604.02 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 มีการโอนปิดโครงการโซน เกษตร - นวมินทร์ และ โซน ดอนเมือง-สรวงประภา ในขณะที่ปี 2561 ไม่มีการเปิดโครงการทดแทนในโซนดังกล่าว

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวน 2,049.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,649.89 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 600.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.67 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 303.92 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 314.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมี

ต้นทุนขายของที่ดิน เพิ่มขึ้น 10.12 ล้านบาท และ ต้นทุนจากการรับก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นอีก 7.57 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 และปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 28.57 และ 32.56 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 มีจำนวน 2,649.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 3,301.64 ล้านบาทโดยลดลงจำนวน 651.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.74 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 272.62 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 379.13 บาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 32.56 และร้อยละ 33.41 ตามลำดับ

- อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 819.48 ล้านบาท และ 1,279.48 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.57 และ 32.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์รวมถึงคอนโดมิเนียม เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,279.48 ล้านบาท และ 1,656.45 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 32.56 และ 33.41 ตามลำดับ ซึ่งการอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 ลดลงจากปี 2560 เนื่องจากการแข่งขันกันสูงในเรื่องของราคา และเป็นผลจากการปรับการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางบัญชีให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (TFRS15) คือ รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

- กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 31.77 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 32.55 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตรา

การเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคา ณ วันที่ 17 มกราคม 2561

- ค่าใช้จ่ายในการขาย

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
ค่าใช้จ่ายในการขาย	262.65	384.75	550.98
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	113.27	150.10	191.88
รวม	375.92	534.85	742.76

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา

สำหรับ ปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 542.27 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 9.73 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารดีขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 552.00 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 25.69 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบและค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นนโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้

- ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 226.90 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 74.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.91 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร ดอกเบี้ยตัวสัญญาใช้เงิน ดอกเบี้ยตัวแลกเงิน และค่าธรรมเนียมธนาคาร

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 226.90 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 259.86 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 32.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.68 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 102.09 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนคงค้างของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560 จำนวน 607.73 ล้านบาท

- กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.61) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 โดยกำไรสุทธิลดลง 311.40 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอ เอสเปซ ไอ.ดี อโศก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการไนโชนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 97.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.93 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลง 66.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.49 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2562 ปี 2561 และสำหรับปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.57, 32.56 และ 33.41 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ (9.39), 0.76 และ 1.93 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ (8.33), 0.92 และ 2.94 สำหรับปี 2562 ปี 2561 และ สำหรับปี 2560 ตามลำดับ

- ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

หลังจากเกิดการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 25 61 ทั้งปัจจัยลบจากภายนอกประเทศ เช่น ปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา ปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการแข็งค่าของเงินบาท ขณะที่ปัจจัยลบภายในประเทศ ไม่ว่าจะเป็นปัญหานี้ครีวเรือนปรับตัวสูง การเข้มงวดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน การออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (LTV) จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) การชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ และปัญหาการเกิดภาวะ Over Supply ในตลาดคอนโดมิเนียม การขาดความเชื่อมั่นต่อรายได้และการใช้จ่ายในอนาคตของผู้บริโภค ปัญหาการหดตัวของกำลังซื้อ การปรับตัวของราคาที่ดินอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการจนมีผลต่อราคาขายที่อยู่อาศัยใหม่

หลากหลายปัจจัยลบที่เกิดขึ้น ส่งผลให้ตลาด อสังหาริมทรัพย์ 25 62 ชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 นี้ และยังมีแนวโน้มว่าจะต่อเนื่องไปตลอดปี 2563 นี้ หากไม่มีปัจจัยบวกใหม่ๆเข้ามากระตุ้นตลาด ทั้งนี้ไม่ว่าปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามามีหลากหลายปัจจัย แต่ปัจจัยที่สำคัญ และยังส่งผลกระทบต่อมาจนถึงปัจจุบัน เห็นจะหนีไม่พ้น ผลกระทบจากการออกมาตรการ LTV ซึ่งมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยตรง แม้ว่าในช่วงปลายปี 2562 รัฐบาลจะมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาครัฐกิจสงหาถึง 2 ครั้ง แต่มาตรการที่ออกมา เพียงเป็นการ กระตุ้นตลาดระยะสั้น และส่งผลดีต่อที่อยู่อาศัยในบางกลุ่มเท่านั้น ทำให้โดยภาพรวมแล้วตลาดอสังหาฯ ยังคงเกิดการชะลอตัวอยู่ และยังไม่มีความเห็นว่า ตลาดจะฟื้นตัวกลับมาในเวลาอันใกล้

การปรับตัวลดลงของกำลังซื้อผู้บริโภคในตลาด ปัญหาหนี้ครัวเรือน และผลกระทบการออกมาตรการ LTV ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่าง โดยเฉพาะ คอนโดฯ ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวหันไปทำตลาดเจาะกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มากขึ้น หลังจากที่ดินตลาดคอนโดฯ ได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่นิยมเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทย และต่างชาติที่นิยมซื้อ หอพักเพื่อปล่อยเช่า และทำกำไรระยะยาว โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าจีน ได้หัน ช่างก ซึ่งกลายเป็นความหวังในการระบายออกสต็อกห้องชุดในมือผู้ประกอบการในตลาด

แต่ปัญหาและผลกระทบจากสงครามการค้าจีนสหรัฐฯ ได้กลายมาเป็นอุปสรรคสำคัญของกลุ่มลูกค้าจีน ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มใหญ่ที่สุด ทำให้กลุ่มนักลงทุน และ ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยชาวจีนทยอยลด จำนวนลง ขณะเดียวกันลูกค้าจีนบางส่วนที่มีการจองซื้อห้องชุดในช่วง 1-2 ปีก่อนหน้านี้ เริ่มมีการทวงถามไม่รับโอนห้องชุด ประกอบสถานการณ์การแข็งค่าของเงินบาทยังส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติ ซึ่งซื้อเพื่อลงทุนยังมีการชะลอตัวออกไป เพราะการแข็งค่าของเงินบาททำให้ต้องใช้เงินมากขึ้นในการซื้อห้องชุดในประเทศไทย จากแนวโน้ม ดังกล่าวส่งผลให้ ณ ปัจจุบันห้องชุดเหลือขายสะสมในตลาดยังมีจำนวนมาก และยังคงต้องใช้ระยะเวลาในการระบายออกอีกนาน

ต่อสถานการณ์ตลาดอสังหาฯ ณ ปัจจุบันทำให้หลายฝ่ายกังวลว่าในปี 2563 นี้จะเป็นอีกปีแห่งการ ปรับตัวของผู้ประกอบการอสังหาฯ เมื่อมองพิจารณาไปถึงแนวโน้มเศรษฐกิจและปัจจัยลบที่ยังคงอยู่อย่างครบถ้วน โดยเฉพาะปัญหาการหดตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคจากผลกระทบมาตรการ LTV เพราะแม้ว่ารัฐบาลจะมีการออกมาตรการกระตุ้นสงหาออกมาแล้วถึง 2 ครั้งเพื่อเพิ่มกำลังซื้อและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในช่วงปลายปี 2562 แต่อุปสรรคสำคัญของตลาดคือการเข้มงวดการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินซึ่งส่งผลให้ยอดปฏิเสธสินเชื่ออยู่ระดับสูงทำให้ลูกค้าในตลาดหายไปกว่าครึ่ง

(ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	15,279.32	14,297.31	13,509.80
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน (ล้านบาท)	982.01	787.51	(5.98)
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	6.87	5.83	(0.04)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,279.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 982.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 14,297.31 ล้านบาท โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 472.96

ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 346.32 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน เพิ่มขึ้น 105.17 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น 70.13 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,297.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 787.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 13,509.80 ล้านบาท โดยหลักมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 774.65 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพัทยา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อบริการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

● เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึง 2560 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	146.28	364.07	524.11
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	725.79	(26.92)	643.98
จ่ายภาษีเงินได้	(28.62)	(64.53)	(83.72)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	843.45	272.62	1,084.37
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(514.36)	(119.26)	(157.79)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(349.08)	(359.14)	(956.33)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	(19.99)	(205.80)	(29.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	85.92	291.72	321.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	65.93	85.92	291.72

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 19.99 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 514.36 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 349.08 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 843.45 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีน้อยกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 205.80 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 119.26 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 359.14 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 272.6 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันลดลง และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลง เนื่องจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	265.97	235.65	180.67
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	30.32	54.98	82.49

** จัดประเภทรายการใหม่ จากรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 30.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชั่นจ่ายล่วงหน้าของโครงการแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 54.98 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชั่นจ่ายล่วงหน้าของโครงการแนวสูง

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	11,834.38	11,491.58	10,716.93
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	342.80	774.65	121.26

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 342.80 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา และหทัยราษฎร์ รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูง โซน สุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 774.65 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพญา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

- เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
เงินมัดจำที่ดิน	277.20	280.90	291.60
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(3.70)	(10.71)	17.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 3.70 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและโซนไทรมา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมตามสัญญาสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยายแลโซนหทัยราษฎร์ จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 10.71 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและบางละมุง แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยาย และบางละมุงเช่นกัน จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	419.88	451.65	454.18
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(31.77)	(2.53)	(40.05)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 31.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.03 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เป็นจำนวน 2.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.56 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แ��ค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411.90	341.76	274.24
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	70.14	67.52	(125.64)

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มจากปีที่แล้ว โดยหลักเพิ่มจากการรับรู้กำไรจากการตีราคามูลค่ายุติธรรม สwana 2 ไร่ ซึ่งเป็นคลังเก็บของและเอกสาร

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการจัดประเภทรายการที่ดินใหม่จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 93.90 ล้านบาท รวมถึงมีการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มมากขึ้น ทั้งในส่วนของยานพาหนะ และอุปกรณ์เครื่องครัวของร้านอาหาร แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในระหว่างปี

• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	119.23	127.77	136.32
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(8.54)	(8.55)	(8.54)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าใครก็ตามหรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2558 สิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งบันทึกไว้ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า และเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2562 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ ณ 31 ธันวาคม 2562 ยอดรวม 119.23 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 127.77 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2561 ด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินซึ่งเปิดเผยเป็นค่าตัดจำหน่าย และรวมอยู่ในรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ณ 31 ธันวาคม 2561 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มี ยอด 127.77 ล้านบาท และ 136.32 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8.54 ล้านบาท ด้วยรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายในระหว่างปีซึ่งรวมอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม ปี 2561 และ ปี 2560 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า
ดังตารางด้านล่าง(โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
หนี้สินรวม	11,876.15	10,965.25	10,169.33
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	910.90	796.02	(31.98)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270.18	417.16	347.02
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,058.56	1,564.23	611.43
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,185.71	2,031.22	1,031.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,171.79	878.19	1,031.77
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480.00	-	-
หุ้นกู้	3,128.98	4,336.92	5,944.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 910.90 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้
การค้าและเจ้าหนี้อื่น ที่เพิ่มขึ้น 530.14 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 480.00 ล้าน และค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็น
รายได้เพิ่มขึ้น 405.34 ล้านบาท ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 146.98 ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 212.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 111.49 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796.02 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้
ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799.22 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงิน
กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนเงินในชวงปลายปี ในขณะที่เดียวกันในระหว่างปี 2561 มีการไถ่
ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเป็นจำนวน 1,031.21 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีเป็นจำนวน 416.60 ล้านบาท ส่งผล
ให้หุ้นกู้ลดลงจากปี 2560

● เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน
146.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.23 โดยหลักลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปของตัวและ
เงินและตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน
70.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.21 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนเงินทดแทนตัวแลกเปลี่ยนเดิมที่ครบกำหนดไปใน
ระหว่างปี

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 212.07 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.68 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 799.22 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทน เพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้จำนวน 3,040.74 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 2,241.52 ล้านบาท ส่งผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

- หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,314.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 53.44 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดต่ำลง

สำหรับปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2562 จำนวน 2,000 ล้านบาท (ปัจจุบันไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,368.14 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 607.93 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 1,000 ล้านบาท และทยอยชำระเงินต้นของหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ที่ออกในปี 2560 อีกจำนวน 31.21 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีอีก 2 รุ่น จำนวน 250.00 ล้านบาท และ 166.60 ล้านบาทในเดือน ตุลาคม และ พฤศจิกายน 2561 รวมเป็น 416.60 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250.00 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2561 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท ที่ไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.60 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเป็นการออกใหม่

● ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	60.20	131.10	69.89
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(70.90)	61.21	(1,332.19)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นมีจำนวน 60.20 ล้านบาท ลดลง 70.90 ล้านบาท จากปี 2561 จากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นที่ครบกำหนดไประหว่างปีมากกว่าตัวแลกเปลี่ยนที่ออกใหม่ทดแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นมีจำนวน 131.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.21 ล้านบาท จากปี 2560 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนทดแทนตัวแลกเปลี่ยนเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี และออกใหม่เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

4.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,403.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 71.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.13 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 300.00 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 59.12 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 288.01 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,332.06 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 จำนวน 8.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.25 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 30.78 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน 39.20 ล้านบาท

4.4 กระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	146.28	364.07	524.11
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	725.79	(26.92)	643.98
จ่ายภาษีเงินได้	(28.62)	(64.53)	(83.72)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	843.45	272.62	1,084.37

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 570.83 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง 217.78 ล้านบาท จากการที่ผลขาดทุนสำหรับปี นอกจากนี้เป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น และผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2561 ลดลงจากสิ้นปี 2560 สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน ถึงแม้จะมีเงิน

ได้รับจากลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า จึงส่งผลให้ในภาพรวมของกระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานของลดลงจากปีที่แล้ว

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(514.36)	(119.26)	(157.79)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 514.36 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 395.10 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่า และเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดภาระในระหว่างปีน้อยกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักจากเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดภาระในระหว่างปีกว่า 34.19 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(349.08)	(359.14)	(956.33)

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 349.08 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2561 จำนวน 10.06 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว 1,228.41 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง 51.48 ล้านบาท และ 72.08 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สูงกว่าการจ่ายชำระคืน ส่งผลให้มีเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 542.83 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 480.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 300.00 ล้านบาท และลดลงจากการที่ปี 2561 มีการจ่ายเงินปันผล 39.20 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 ไม่มีการจ่ายเงินปันผล

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 799.22 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 70.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ 616.84 ล้าน จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 553.87 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 39.20 ล้านบาท ซึ่งในภาพรวมเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในการจัดหาเงินนั้นน้อยกว่าปี 2560

5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.84 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า โดยลดลง 0.37 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น โดย

สาเหตุหลักของหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นมาจากค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 0.09 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.06 เท่า ซึ่งถึงแม้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2562 จะเพิ่มขึ้นตามย่อหน้าข้างต้น แต่บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน (ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเงินมัดจำค่าที่ดินและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) เพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 3.93 เท่า โดยลดลง 1.72 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี โดยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 1,031 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 2,031 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 611 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 1,564 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนสิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.06 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.13 เท่า โดยลดลง 0.07 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากการก่อหนี้ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2562 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 311.39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.61 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 30.79 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 0.61 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยเพิ่มขึ้น 0.83 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2561

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) 1.58 เท่า เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 0.29 เท่า เนื่องจากรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลง ต้นทุนดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ลดลง ในขณะที่ต้นทุนดอกเบี้ยในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เล็กน้อย ทำให้อัตราส่วนดังกล่าวลดลง

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.61 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 1.35 เท่า เนื่องจากปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานลดลงจากปี 2560 โดยหลักๆจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาที่ลดลง

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปีนี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเล็กน้อยในปีนี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

6 การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี.พ.ศ.2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 2) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564
- 5) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 6) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
- 8) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการ

ขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม