

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2562	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2563	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 1 มีนาคม 2564

* 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					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
<u>รายการในงบแสดงฐานะการเงิน</u>						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.45	0.59	65.93	0.43	85.92	0.60
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	0.09	0.00	0.08	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น***	177.83	1.35	263.05	1.72	235.65	1.65
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา*	6,424.63	48.88	8,828.54	57.78	6,169.66	43.16
เงินมัดจำค่าที่ดิน	148.59	1.13	277.20	1.81	280.90	1.96
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน**	7.38	0.06	27.96	0.19	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.09	0.00	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**	4.78	0.03	5.10	0.04	5.99	0.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,840.75	52.04	9,467.87	61.97	6,778.20	47.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	361.43	2.75	300.02	1.96	194.84	1.36
ที่ดินรอการพัฒนา*	2,899.94	22.06	3,005.84	19.67	5,321.92	37.23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	394.62	3.00	419.88	2.75	451.65	3.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	352.81	2.68	411.90	2.70	341.76	2.39
สินทรัพย์สิทธิการใช้	482.17	3.67	-	-	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	110.68	0.84	119.23	0.78	127.77	0.89
สิทธิการเช่า	1,559.88	11.87	1,375.50	9.00	902.55	6.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.21	0.08	13.97	0.09	18.68	0.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44.51	0.34	71.76	0.47	49.89	0.35
เงินประกันการเช่า	60.00	0.46	60.00	0.39	60.00	0.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น***	27.02	0.21	33.35	0.22	50.05	0.35
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,303.27	47.96	5,811.45	38.03	7,519.11	52.59
รวมสินทรัพย์	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

** จัดประเภทรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันใหม่ จากในประเภทสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

*** จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากในประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427.09	3.25	270.18	1.77	417.16	2.92
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	734.21	5.59	931.30	6.09	401.16	2.81
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	592.03	4.50	1,058.56	6.93	1,564.23	10.94
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	111.49	0.78
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	360.94	2.75	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,838.66	21.60	3,185.71	20.85	2,031.22	14.21
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32.03	0.24	10.05	0.06	90.28	0.63
เงินประกันการก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	191.63	1.46	172.07	1.13	165.88	1.16
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	39.71	0.30	-	-	-	-
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	204.33	1.55	1,032.55	6.76	627.21	4.39
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.16	0.04	-	-	3.08	0.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	93.10	0.71	109.91	0.72	71.05	0.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,518.89	41.99	6,770.33	44.31	5,482.76	38.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	587.19	4.47	1,171.79	7.67	878.19	6.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	112.81	0.86	480.00	3.14	-	-
หุ้นกู้	2,670.04	20.31	3,128.98	20.48	4,336.92	30.33
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	477.15	3.63	12.90	0.08	23.19	0.16
เงินประกันสาธารณูปโภค	2.01	0.02	0.68	0.01	1.05	0.01
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	116.14	0.88	103.95	0.68	56.77	0.40
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	-	-	112.92	0.74	87.36	0.61
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	15.00	0.11	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70.88	0.54	94.60	0.62	99.01	0.69
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,051.22	30.82	5,105.82	33.42	5,482.49	38.35
รวมหนี้สิน	9,570.11	72.81	11,876.15	77.73	10,965.25	76.69
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.46	980.00	6.41	980.00	6.85
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.09	669.21	4.38	669.21	4.68
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300.00	2.28	300.00	1.96	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	97.59	0.74	88.29	0.58	88.29	0.62
ยังไม่จัดสรร	1,467.99	11.17	1,306.55	8.55	1,594.56	11.15
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	59.12	0.45	59.12	0.39	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,573.91	27.19	3,403.17	22.27	3,332.06	23.31
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*	5,512.15	96.02	2,864.95	95.86	3,929.37	97.45
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง*	128.59	2.24	4.56	0.15	-	-
รายได้อื่น	100.12	1.74	119.08	3.99	102.83	2.55
รวมรายได้	5,740.86	100.00	2,988.59	100.00	4,032.20	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	4,183.09	72.87	2,040.88	68.29	2,649.89	65.72
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง*	118.29	2.06	8.17	0.27	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	358.51	6.24	375.92	12.58	534.84	13.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	446.47	7.78	542.27	18.15	552.00	13.69
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.28	0.44	31.77	1.06	2.34	0.06
ต้นทุนทางการเงิน	334.39	5.82	301.58	10.09	226.90	5.63
รวมค่าใช้จ่าย	5,466.03	95.21	3,300.56	110.44	3,965.97	98.36
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	274.83	4.79	(312.00)	(10.44)	66.23	1.64
ภาษีเงินได้	(79.97)	(1.39)	31.40	1.05	(35.44)	(0.88)
กำไรสำหรับปี	194.86	3.40	(280.60)	(9.39)	30.79	0.76
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	5.48	0.10	52.40	1.75	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	200.34	3.50	(228.20)	(7.64)	30.79	0.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.20		(0.29)		0.03	

* จัดประเภทรายการรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างใหม่ จากรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างตามลำดับ

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	194.86	7.10	(280.60)	(33.27)	30.79	11.29
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	79.97	2.91	(31.39)	(3.72)	35.44	13.00
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	334.39	12.18	301.58	35.76	226.90	83.24
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	76.50	2.79	(59.46)	(7.05)	(55.90)	(20.50)
การปรับปรุงด้วยโครงการก่อสร้างหามิตรระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2,731.27	99.51	(79.61)	(9.44)	(438.24)	(160.75)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	98.61	3.59	3.70	0.44	10.70	3.92
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.33	0.01	(1.58)	(0.19)	(3.52)	(1.29)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3.59	0.13	19.61	2.32	5.53	2.03
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) (ลดลง)	(166.57)	(6.07)	471.31	55.88	90.88	33.34
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	19.56	0.71	19.25	2.28	(3.82)	(1.40)
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	39.72	1.45	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยค่าวัตถุดิบยังไม่มีใบรับรายได้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(807.18)	(29.41)	329.32	39.04	397.65	145.86
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(22.67)	(0.82)	33.34	3.95	4.84	1.77
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1.33	0.05	(0.37)	(0.04)	(1.43)	(0.52)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(27.77)	(1.01)	(9.70)	(1.15)	(33.61)	(12.33)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50.25	1.83	49.36	5.85	66.01	24.21
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(5.83)	(0.21)	29.14	3.45	(0.10)	(0.04)
การปรับปรุงหนี้สูญ	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการก่อสร้างหามิตรระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	36.26	1.32	(0.40)	(0.05)	(12.50)	(4.59)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	9.96	0.36	8.27	0.98	6.80	2.49
การปรับปรุงด้วยประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน (กลับรายการ)	-	-	1.84	0.22	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	10.32	0.38	38.79	4.60	6.22	2.28
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	15.00	0.55	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.28	0.92	31.77	3.77	2.34	0.86
การปรับปรุงขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.74)	(0.03)	(5.35)	(0.63)	(0.83)	(0.30)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	0.69	0.08	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	5.00	1.83
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	0.02	0.00	-	-	-	-
การปรับปรุงค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	36.21	1.32	20.57	2.44	8.92	3.27
การปรับปรุงกำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	-	-	(13.06)	(1.55)	(8.21)	(3.01)
การปรับปรุงขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำค่าที่ดิน	30.00	1.09	-	-	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	2.75	0.10	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,765.46	100.75	877.00	103.98	339.86	124.66

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(0.14)	(4.93)	(0.58)	(2.71)	(0.99)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	1.05	-	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(1.66)	(28.62)	(3.39)	(64.53)	(23.67)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,744.79	100.00	843.45	100.00	272.62	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.74	(0.28)	6.72	(1.31)	0.83	(0.70)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1.31)	0.49	(12.52)	2.43	(29.74)	24.94
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.50)	0.19	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(0.40)	0.08	(2.79)	2.34
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.01)	0.00	-	-	-	-
รับดอกเบี้ย	3.92	(1.46)	4.93	(0.96)	2.71	(2.27)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(61.41)	22.93	(105.17)	20.45	34.19	(28.67)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(209.30)	78.13	(407.92)	79.31	(124.46)	104.36
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(267.87)	100.00	(514.36)	100.00	(119.26)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,835.50	(115.01)	2,000.00	(572.93)	416.60	(116.00)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,630.22)	147.25	(2,031.21)	581.87	(1,031.21)	287.13
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(47.49)	1.93	(42.80)	12.26	(2.23)	0.62
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	-	300.00	(85.94)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,432.80	(58.12)	1,291.44	(369.95)	3,040.74	(846.67)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,483.93)	100.75	(1,503.51)	430.70	(2,241.52)	624.14
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	480.00	(137.50)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(6.25)	0.25	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	156.91	(6.36)	(146.98)	42.10	70.14	(19.53)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23.98)	0.97	(90.67)	25.98	(18.59)	5.18
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(680.69)	27.61	(605.35)	173.41	(553.87)	154.22
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(18.05)	0.73	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(39.20)	10.91
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,465.40)	100.00	(349.08)	100.00	(359.14)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	11.52		(19.99)		(205.80)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	65.93		85.92		291.72	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	77.45		65.93		85.92	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2563	ม.ค. - ธ.ค. 2562	ม.ค. - ธ.ค. 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.24	1.40	2.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.09	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.45	0.25	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	25.00	11.49	52.24
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	14.60	31.77	6.99
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.55	0.20	0.22
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	665.47	1,817.07	1,693.59
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5.02	3.06	6.84
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	72.66	119.15	53.40
Cash Cycle	วัน	607.40	1,729.69	1,647.18
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	24.11	28.76	32.56
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	11.05	(0.36)	7.45
อัตรากำไรอื่น	%	-	1.98	-
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	450.54	(8,091.71)	93.00
อัตรากำไรสุทธิ	%	3.39	(9.39)	0.76
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	5.59	(8.33)	0.92
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	0.04	(0.07)	2.11
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	28.97	4.32	0.31
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.40	0.20	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.68	3.49	3.29
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ¹⁾	เท่า	1.97	0.13	1.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) ²⁾	เท่า	4.10	1.44	0.61
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.59	0.74	0.89
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾	เท่า	2.00	2.62	2.69
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ⁴⁾	เท่า	12.16	240.49	26.08
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย	เท่า	0.01	0.01	0.01
อัตราส่วนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.17	0.21	0.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	0.52	0.48	0.45
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) ⁴⁾⁻⁵⁾	เท่า	0.43	0.20	0.09
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A	N/A	40.13

หมายเหตุ :

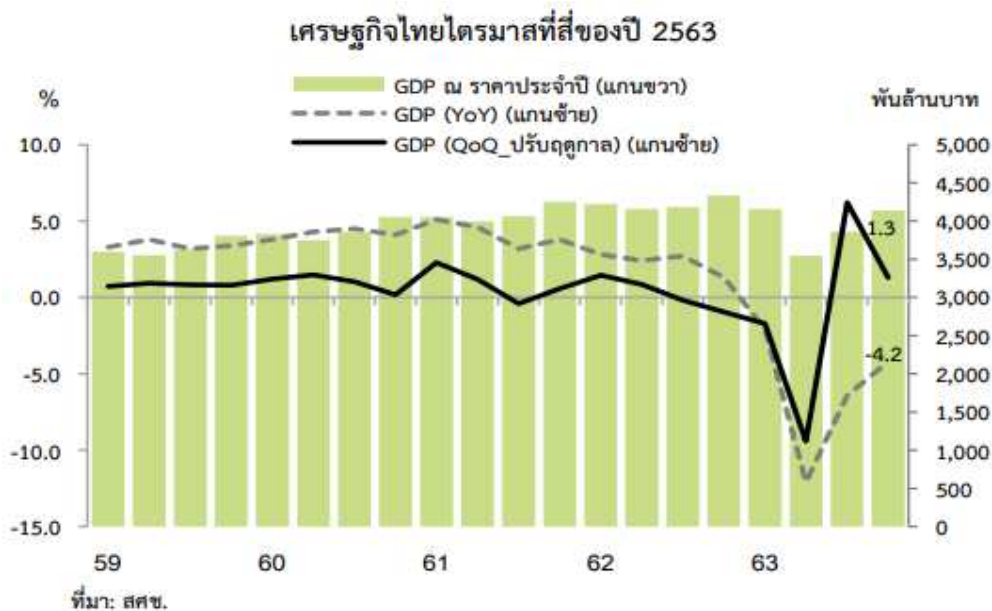
- 1) จำนวนจาก กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ หักด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- 2) จำนวนจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษีเงินได้ หักด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน
- 3) อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.00 เท่า จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ หุ้นกู้ข้อ 1)- 7) ด้านล่างนี้ตาม ข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน (ยกเว้น หุ้นกู้ข้อ 5 – ข้อ 7) จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน) ซึ่งบริษัทมี หน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ของการคำนวณ อัตราส่วนดังกล่าว ให้จำกัดความ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาส หรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้อื่นใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน
 - 1) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 2) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 3) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
 - 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
 - 5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน)
 - 6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน)
 - 7) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (จำนวนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ ข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน)
- 4) จำนวนกำไรก่อนภาษีเงินได้ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรับข้อมูลเต็มปี (Annualized EBITDA)
- 5) จำนวนจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ ดอกเบี้ยจ่าย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาว ที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ทั้งปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ลดลงร้อยละ 4.2 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 6.4 ในไตรมาสที่สาม ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว การลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกสินค้าลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐขยายตัว และการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมกลับมาขยายตัว การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาการขายส่งการขายปลีก และการซ่อมแซมฯ ลดลงในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่สาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ ลดลงต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2563 ร้อยละ 1.3 (QoQ_SA) รวมทั้งปี 2563 เศรษฐกิจไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2563 และทั้งปี 2563

- 1) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่สองและที่สาม ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ส่วนการใช้จ่ายในหมวดบริการขยายตัวร้อยละ 7.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นในกลุ่มบริการสุขภาพ และกลุ่มบริการด้านการศึกษา ร้อยละ 4.9 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มการใช้น้ำประปา ไฟฟ้า และพลังงานขยายตัวร้อยละ 1.5 ส่วนการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคารลดลงต่อเนื่องร้อยละ 58.7 และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 1.1 ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องใช้ไม่มีแอลกอฮอล์ร้อยละ 1.8 ขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนลดลงร้อยละ 9.2 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 19.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการซื้อยานพาหนะลดลงร้อยละ 0.1 เทียบกับการลดลงร้อยละ 17.5 ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนลดลงต่อเนื่องร้อยละ 12.4 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนในไตรมาสนี้สอดคล้องกับการ

เพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งอยู่ที่ระดับ 44.3 เทียบกับ 43.0 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการ และค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 4.4 และร้อยละ 3.0 ตามลำดับ โดยอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีอยู่ที่ร้อยละ 28.6 (สูงกว่าร้อยละ 22.8 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน)

รวมทั้งปี 2563 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.0 และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 0.8

- 2) การลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 2.5 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่สามโดยการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 3.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 10.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบด้วยการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรลดลงร้อยละ 3.2 และการลงทุนในสิ่งก่อสร้างลดลงร้อยละ 3.8 ส่วนการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 0.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 17.6 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 20.0 ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจลดลงร้อยละ 21.8 อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 11.2 เทียบกับร้อยละ 4.7 ในไตรมาสเดียวกันของปีงบประมาณก่อน

รวมทั้งปี 2563 การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 4.8 โดยการลงทุนของภาคเอกชนลดลงร้อยละ 8.4 ส่วนการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 5.7

- 3) การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 58,095 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 1.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 8.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณ การส่งออกลดลงร้อยละ 1.6 ขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น ได้แก่ ยางพาราขยายตัวร้อยละ 25.4 มันสำปะหลังขยายตัวร้อยละ 30.2 ผลิตภัณฑ์ยางขยายตัวร้อยละ 29.8 คอมพิวเตอร์ขยายตัวร้อยละ 2.6 เครื่องปรับอากาศขยายตัวร้อยละ 11.2 รถยนต์นั่งขยายตัวร้อยละ 0.5 ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ขยายตัวร้อยละ 6.1 และปิโตรเคมีขยายตัวร้อยละ 0.5 กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง ได้แก่ น้ำตาลลดลงร้อยละ 67.4 ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ลดลงร้อยละ 11.4 รถกระบะและรถบรรทุกลดลงร้อยละ 10.9 และเคมีภัณฑ์ลดลง ร้อยละ 0.6 การส่งออกสินค้าไปยังตลาดสหรัฐ ญี่ปุ่น และออสเตรเลียขยายตัว ขณะที่การส่งออกไปยังตลาดจีน อาเซียน (9) สหภาพยุโรป (27) ไม่รวมสหราชอาณาจักร และตะวันออกกลาง (15) ลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 0.9 และ เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 0.4

รวมทั้งปี 2563 การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 226,716 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ลดลงร้อยละ 6.6 โดยปริมาณและราคาส่งออกลดลงร้อยละ 5.9 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ เมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกมีมูลค่า 7,091 พันล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.9 จากปี 2562

- 4) ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หดตัวอย่างต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจ และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ลูกค้าส่วนใหญ่มีกำลังซื้อที่ลดลงและบางส่วนชะลอการซื้อออกไป อุปสงค์ต่างประเทศลดลงจากข้อจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ในขณะที่สถาบันการเงินระมัดระวังในการพิจารณาสินเชื่อ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ยกเว้นในบางทำเลที่ยังคงมีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม ยอดขายของที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะในระดับราคากลางถึงบนยังขยายตัวได้บ้าง ที่มีมีการจัดโปรโมชั่นที่ มากกว่าปกติ เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้าจากกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ประจำและกลุ่มผู้มีรายได้สูง สำหรับธุรกิจก่อสร้างที่รับงาน ภาคเอกชนหดตัวค่อนข้างมากตามการลงทุนที่ชะลอตัว

ลง ผู้รับเหมาบางรายหันไปรับ งานก่อสร้างภาครัฐและแข่งขันลดราคาประมูล เพื่อให้ได้งาน เข้ามาเสริมสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลงานก่อสร้างภาครัฐยัง ขยายตัวได้ต่อเนื่อง

- 5) สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาสร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 1.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของผลผลิตหมวดพืชผลสำคัญ เนื่องจากสภาพอากาศที่เอื้ออำนวยและปริมาณน้ำที่เพียงพอต่อการเพาะปลูก ได้แก่ ข้าวเปลือกเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 ใ้เนื้อเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 ไข่ไก่เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 มันสำปะหลังเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 และ ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เป็นต้น ส่วนผลผลิตพืชเกษตรสำคัญที่ลดลง เช่น กลุ่มไม้ผลลดลงร้อยละ 22.0 อ้อยลดลงร้อยละ 10.8 ยางพาราลดลงร้อยละ 0.8 และปาล์มน้ำมันลดลงร้อยละ 2.7 เป็นต้น และหมวดปศุสัตว์ขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 12 ร้อยละ 4.5 ในขณะที่หมวดประมงปรับตัวลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 ร้อยละ 5.6 ส่วนดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เริงขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 6.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเป็นการเพิ่มขึ้นติดต่อกัน โดยเฉพาะราคายางพาราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.2 ราคาปาล์มน้ำมัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 71.4 ราคาสุกรเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 และราคากลุ่มไม้ผลเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาสินค้าเกษตรสำคัญบางรายการปรับตัวลดลง ได้แก่ ราคาข้าวเปลือกลดลงร้อยละ 10.8 และราคาไก่เนื้อลดลงร้อยละ 9.4 เป็นต้น การเพิ่มขึ้นของทั้งดัชนีผลผลิต สินค้าเกษตร และดัชนีราคาสินค้าเกษตร ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรโดยรวมเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 2 ที่ร้อยละ 12.1

รวมทั้งปี 2563 การผลิตสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงลดลงร้อยละ 3.4 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.6 ในปี 2562 สำหรับดัชนีผลผลิต สินค้าเกษตรลดลงร้อยละ 4.4 ในขณะที่ดัชนีราคาสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 ส่งผลให้ดัชนีรายได้เกษตรกรเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3

- 6) สาขาการผลิตอุตสาหกรรม ลดลงร้อยละ 0.7 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 5.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมที่เริ่ม ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 3.0 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 5.7 ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 0.5 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 1.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 –60 ขยายตัวร้อยละ 0.4 ปรับตัวขึ้นมากจากการลดลงร้อยละ 23.3 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 64.22 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60.63 ในไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63.33 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตน้ำตาล ลดลงร้อยละ 43.9 การผลิตเสื้อผ้าเครื่องแต่งกาย ลดลงร้อยละ 17.2 และการผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่นๆ ลดลงร้อยละ 7.7 เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตยานยนต์ ร้อยละ 3.7 การผลิตชิ้นส่วนและแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 6.8 และการผลิตมอเตอร์ไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ร้อยละ 32.5 เป็นต้น

รวมทั้งปี 2563การผลิตสาขาอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 5.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.7 ในปี 2562 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 8.8 และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 61.15

- 7) สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร ปรับตัวลดลงร้อยละ 35.2 ตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ การลดลงร้อยละ 39.3 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ โดยในไตรมาสนี้มีรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.159 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 57.1 ในไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ การดำเนินมาตรการเปิดประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ (Special Tourist VISA : STV) ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีนักท่องเที่ยว ต่างประเทศ

เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเป็นครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส จำนวน 10,822 คน (รวมนักท่องเที่ยวกลุ่ม Thailand Privilege Card) อัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 32.49 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.69 ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลงจากร้อยละ 70.71 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รวมทั้งปี 2563การผลิตสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 36.6 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.8 ในปี 2562 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศ มีจำนวน 6.70 ล้านคน ลดลงร้อยละ 83.2 รายรับจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศอยู่ที่ 0.441 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 76.2 (เป็นข้อมูลจากบัญชีดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย) รายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทยอยู่ที่ 0.482 ล้านล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.4 และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 29.51

- 8) สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ลดลงร้อยละ 21.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 22.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริการขนส่งทางอากาศลดลง ร้อยละ 68.1 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 71.0 ในไตรมาสก่อนหน้า บริการขนส่งทางบกและท่าอากาศยานลดลงร้อยละ 12.7 น้อยกว่าการลดลงร้อยละ 17.7 ในไตรมาสก่อนหน้า และบริการขนส่งทางน้ำลดลงร้อยละ 4.3 ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งลดลงร้อยละ 22.1 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 22.8 ในไตรมาสก่อนหน้า และบริการไปรษณีย์ขยายตัวร้อยละ 27.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 12.8 ไตรมาสก่อนหน้า

รวมทั้งปี 2563การผลิตสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าลดลงร้อยละ 21.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.0 ในปี 2562 โดยบริการขนส่งทางบก และท่าอากาศยานลดลงร้อยละ 19.1 บริการขนส่งทางน้ำลดลงร้อยละ 1.1 และบริการขนส่งทางอากาศลดลงร้อยละ 59.4 ส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งลดลงร้อยละ 18.2 ขณะที่บริการไปรษณีย์ขยายตัวร้อยละ 20.4

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2564

เศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีแนวโน้มจะฟื้นตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีแรงสนับสนุนสำคัญประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก ประกอบกับผลจากการดำเนินงานมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งทางด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐ ทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี บงลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ และงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ 1 ล้านบาท (3) การกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนรวม และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

อย่างไรก็ตามยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะ ขยายตัวร้อยละ 5.8 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 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 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีพ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารียา แมเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวลีฟวิง 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 อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารียา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้หุ้นหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

- ปี 2562 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 5 บริษัท ได้แก่
 - บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท เมกา สเตจ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท เมกา สเตจ 2 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 - บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม 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 เดลี ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์ และในปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม บีอังก้า บางนา

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

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบ 3 ปี

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 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 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี 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 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

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

ในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท (จำนวน 1,835,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 55 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 57 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
2	อารียา เมทโทร เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา โคโม บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
4	เดอะ วิลเลจ แอ่งวัฒนะ-ติวานนท์	แอ่งวัฒนะ - ตีวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
5	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรร้อย	บ้านเดี่ยว
6	อารียา โคโม วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
8	อารียา โคโม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
9	ดิ เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
10	อารียา นุชบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
11	อารียา โคโม พรีเม่ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
12	โคโม บีคังก้า บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
13	โคโม โบทานิก้า บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
14	เดอะ คัลเลอร์ แอ่งวัฒนะ - ตีวานนท์	แอ่งวัฒนะ - ตีวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมี่ยม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรร้อย	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมี่ยม กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรร้อย	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
20	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะวิลเลจ กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะเพลส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต - วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์ - วงแหวน	วงแหวน รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
35	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
36	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
37	อารียา บริกซ์ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
38	อารียา บริกซ์ รังสิต - คลอง4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
40	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
41	อารียา แมนดารีน่า เอกมัย - รามอินทรา	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
42	เดอะ พาร์ทิ เกษตร - นวมินทร์	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
43	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
44	เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา - หทัยราษฎร์	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เอ สเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
47	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
48	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
49	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
50	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
51	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
52	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	รัตนาธิเบศร์	คอนโดมิเนียม
54	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
55	สุนทรีया	ราชดำริ	คอนโดมิเนียม
56	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
57	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

● รายได้รวม

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 5,740.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีรายได้รวมจำนวน 2,988.59 ล้านบาท และสำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,988.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีรายได้รวมจำนวน 4,032.20 ล้านบาท

รายได้หลักๆ ของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 2562 และ 2561 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2563		2562		2561	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	232	801.46	144	383.51	315	979.63
บ้านเดี่ยว	119	687.70	52	330.69	76	423.11
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	555	1,710.57	718	2,122.15	925	2,506.55
ที่ดิน	2	354.36	2	28.60	1	20.08
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,958.07	-	-	-	-
ยอดรวม	908	5,512.16	916	2,864.95	1,317	3,929.37
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(0.87%)	92.40%	(30.45%)	(27.08%)	(27.91%)	(20.75%)

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 801.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวนเท่ากับ 383.51 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่ที่มียอดรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนภิเบศร์, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 และ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 140.94 ล้านบาท, 105.98 ล้านบาท, 85.48 ล้านบาท และ 43.92 ล้านบาท ตามลำดับนอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 32.04 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรียา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,600 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

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 รัตนภิเบศร์ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 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 เมฆอง โครงการเอ สเปซ เมกา และโครงการเอ สเปซ เมกา 2 มูลค่ารวมโครงการทั้งสิ้น 7,117.53 ล้านบาท หรือจำนวน 2,463 หน่วย

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 687.70 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 330.69 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ โคโม ปีธัก้า บางนา ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และได้รับกระแสตอบรับที่ค่อนข้างดี ทำให้มียอดรับรู้รายได้เข้ามาจำนวน 298.00 ล้านบาท รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อน ซึ่งพบว่าในหลายๆ โครงการส่วนใหญ่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ไม่ว่าจะเป็น โครงการ ดิ เอวา เรสซิ

เดนท์, โครงการ อารียา โคโม วังแหวน-ราชพฤกษ์, โครงการ เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ โครงการ อารียา โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ ที่มียอดรับรู้รายได้ปี 2563 309.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 124.62 ล้านบาท

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

ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด

เป็นรายได้หลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,501.01 ล้านบาท หรือจำนวน 5,759 หน่วย สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,710.57 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 411.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่โอนปิดโครงการไปแล้ว มากกว่าโครงการที่เปิดทดแทน ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนโครงการที่ลดลง ในขณะที่รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮ้าส์นั้นยังคงมาจากโครงการในโซนบางนา ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3, โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 และ โครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ที่มีรายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 590.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,540.45 ล้านบาท หรือจำนวน 6,189 หน่วยสำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,102.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,506.55 ล้านบาท ซึ่งลดลง 403.65 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนห้วยราชบุรีจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนภิเษก ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการในโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 มีจำนวน 4,183.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,142.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.97 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการขายโครงการระหว่างก่อสร้างและที่ดิน รวมถึงต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.19 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 58.84 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ 24.11 และปี 2562 อยู่ที่ 28.76

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,649.89 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 609.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.98 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

จำนวน 303.92 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคนโคมี่เนียมจำนวน 314.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีต้นทุนขายของที่ดิน เพิ่มขึ้น 10.12 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 และปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ

- อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และปี 2562 จำนวน 1,329.06 ล้านบาท และ 824.07 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 24.11 และ 28.76 ตามลำดับ ถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่ด้วยการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงได้มีการจัดการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น Gift card ฟรีเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 824.07 ล้านบาท และ 1,279.48 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงคนโคมี่เนียม เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

- กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.28 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2563	2562	2561
ค่าใช้จ่ายในการขาย	169.08	262.65	384.75
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	189.43	113.27	150.10
รวม	358.51	375.92	534.85

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายอันได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ สำหรับปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่า Event เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) ทำให้การจัด Event ทั้งในประเทศ และต่างประเทศลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทอีกทั้งบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง

สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัท

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 446.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 95.80 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีการตั้งค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 กรณีเลิกจ้าง จำนวน 30.22 ล้านบาท รวมถึงในปี 2563 บริษัทมีการลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากมีการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 542.27 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 9.73 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินลดลงจากการขายทรัพย์สิน ในส่วนของรถยนต์ที่ไม่ได้ใช้ในปี 2562 และการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหารในส่วนของบริษัท แม่บ้าน ยามรักษาความปลอดภัย

- ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 334.39 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 32.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.88 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร

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

- กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 475.46 ล้านบาท ที่ถึงแม้กำไรขั้นต้นของบริษัทจะลดลง เนื่องจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายของบริษัทก็ปรับตัวลดลง โดยบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่ลดลงจากปีก่อนหน้า จากค่า Event ที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) หรือค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 โดยกำไรสุทธิลดลง 311.40 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอส เปช ไอ.ดี อโคก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2563 ปี 2562 และสำหรับปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 24.11, 28.76 และ 37.13 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 3.39, (9.39) และ 0.76 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตรากำไรผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 5.59, (8.33) และ 0.92

- ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2564 คาดการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการฟื้นตัวในระดับที่แตกต่างกัน เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงเผชิญกับความผันผวนทางเศรษฐกิจที่เกิดจากการแพร่ระบาดของโรคตั้งแต่ปี 2563 โดยตลาดที่พักอาศัยจะมีการฟื้นตัวที่ไม่เท่ากันในตลาดคอนโดมิเนียมและตลาดบ้าน ตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์จะอยู่ในสถานะที่แตกต่างกัน โดยตลาดโลจิสติกส์ขึ้นแท่นนำ ตลาดอาคารสำนักงานต้องเตรียมรับมือกับซัพพลายใหม่จำนวนมาก ขณะที่ตลาดโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีกจะฟื้นตัวช้ากว่า

ตลาดที่พักอาศัย ซีปีอาร์อีเชื่อว่าโดยรวมในกรุงเทพมหานครจะยังคงชะลอตัวในปี 2564 และมีความเสี่ยงเนื่องจากโควิด-19 รอบใหม่ ได้ทำให้ผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติใช้เวลาในการตัดสินใจมากขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่จะมีไม่มากนักโดยจะเป็นโครงการในย่านรอบนอกใจกลางเมือง (มิดทาวน์) และชานเมือง เพราะราคาที่ดินยังอยู่ในระดับราคาที่พัฒนาได้ และทำให้ราคาขายเริ่มมีความสมเหตุสมผลมากขึ้น ในปี 2564 ผู้พัฒนาโครงการจะยังให้ความสำคัญกับยูนิต์ที่แล้วเสร็จแต่ยังเหลือขายที่มีอยู่ในมือ แต่ขณะเดียวกันก็มองหาโอกาสใหม่ในทำเลใหม่ๆ และให้ความสำคัญกับสภาพคล่องทางการเงินด้วย

ตลาดที่พักอาศัยแนวราบจะเป็นตลาดหลักสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการต้องการลดความเสี่ยง ขณะที่ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมยังคงมีอยู่แต่มีงบประมาณที่น้อยลง นอกจากนี้ผู้พัฒนาโครงการจะเปลี่ยนไปพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลง เพื่อลดขนาดการลงทุน และทำให้ผ่านเกณฑ์การอนุมัติเงินลงทุนจากธนาคารได้ง่ายขึ้น

ตลาดอาคารสำนักงาน ซีบีอาร์อีมองเห็นว่าองค์กรต่างๆ จะคิดทบทวนเรื่องการออกแบบสถานที่ทำงานและวิธีการใช้พื้นที่ เนื่องจากการให้พนักงานเป็นศูนย์กลางและการทำงานแบบไฮบริดหรือการใช้พื้นที่สำนักงานรูปแบบเดิมควบคู่ไปกับการผสมผสานระหว่างการให้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นกับการทำงานระยะไกลจะเป็นสิ่งที่สำคัญ โดยความสำเร็จจะขึ้นอยู่กับหน้าที่และลักษณะเฉพาะของแต่ละบริษัทและแต่ละหน่วยธุรกิจ นอกจากนี้ในปี 2564 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนซัพพลายใหม่ที่จะเพิ่มเข้าสู่ตลาด โดยมีพื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จจำนวน 334,000 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ขยับขึ้นไปอยู่ที่ 9.49 ล้านตารางเมตร ในสภาวะตลาดที่ไม่แน่นอนเช่นนี้ จะเห็นได้ว่าเจ้าของอาคารมีการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จของอาคารเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขัน นอกจากนี้ยังคาดว่าค่าเช่าโดยรวมในตลาดจะอยู่ในระดับทรงตัว และตลาดจะเปลี่ยนไปสู่การเป็นตลาดของผู้เช่าโดยเฉพาะผู้เช่ารายใหญ่ที่ใช้พื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่

สำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีก พบว่าธุรกิจค้าปลีกของไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และส่งผลให้ในปี 2563 ยอดผู้ใช้บริการลดลงอย่างมากและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคก็ลดลงเช่นกัน เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกได้มีการทบทวนโครงการที่มีการวางแผนไว้ รวมถึงแผนการลงทุน ซึ่งจะมีการเสนอสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้นให้กับผู้เช่าและจะมีนวัตกรรมใหม่ๆ ภายในพื้นที่ศูนย์การค้า ในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีกจะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัปสโตร์ เพื่อรักษาผลกำไรในช่วงที่สถานการณ์ไม่แน่นอนเช่นนี้

ตลาดโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ คือหนึ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยลดลงจาก 40 ล้านคนในปี 2562 ไปเป็นต่ำกว่า 7 ล้านคนในปี 2563 ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยจะกลับคืนสู่ระดับเดียวกับปี 2562 ได้ในปี 2565 โดยต้องขึ้นอยู่กับความสำเร็จของวัคซีนและการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่เป็นนักท่องเที่ยวหลักของไทยอย่างจีน รัสเซีย ญี่ปุ่น และอินเดีย

ด้านตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เป็นหนึ่งในตลาดที่ได้รับผลกระทบน้อยที่สุดจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เป็นตัวกระตุ้นให้ผู้บริโภคไทยปรับตัวเข้าสู่อี-คอมเมิร์ซและเศรษฐกิจดิจิทัลมากขึ้น ซึ่งผลักดันให้เกิดความต้องการพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่ (Modern Logistics Property - MLP) ในประเทศไทย พื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้ารุ่นใหม่มากกว่า 400,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่จะเข้าสู่ตลาดภายในปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบสร้างขึ้นตามความต้องการเฉพาะ (Built-to-Suit) สำหรับด้านซัพพลายเชน ผู้ผลิตในจีนหลายรายพิจารณาย้ายฐานการผลิตมายังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่า นักลงทุนเริ่มให้ความสนใจซื้อโรงงานมากกว่าเช่าโรงงานมากขึ้นเรื่อยๆ เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลสถานที่ได้มากขึ้น ในขณะที่ผู้พัฒนาโรงงานหลายรายชะลอการสร้างโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built Factory - RBF) แบบสร้างเสร็จก่อนขาย

ตลาดการลงทุน การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำหน้าที่เป็นตัวเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเป็นตลาดของผู้เช่าและผู้ซื้อมากขึ้น โดยผู้เช่าจะมีอำนาจในการต่อรองมากขึ้นโดยอสังหาริมทรัพย์จะถูกนำออกมาขายมากขึ้น เนื่องจากเจ้าของพื้นที่และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการถือเงินสด ซีบีอาร์อีเชื่อว่าเรื่องนี้อาจเป็นโอกาสที่ดีสำหรับนัก

ลงทุนที่กำลังมองหาอสังหาริมทรัพย์ที่ยอมลดราคา แต่ความคาดหวังที่ต่างกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อจะยังคงเป็นปัญหาสำคัญ ราคาที่ดินจะอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผลมากขึ้นเพราะราคาที่ดินโดยรวมในทำเลชั้นน่ายังไม่เปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม ราคาที่ดินในย่านรอบนอกใจกลางเมืองและชานเมืองโดยรวมลดลง ยกเว้นบางพื้นที่ที่ปรับตัวสูงขึ้นตามการขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนและการขยายถนนในพื้นที่ เจ้าของพื้นที่และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการสินทรัพย์ในเชิงรุกเพื่อรักษารายได้และบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต่างๆ การลงทุนแต่ละครั้งจะได้รับการประเมินหลายครั้งเพื่อทำความเข้าใจกับการแทรกแซงจากคู่แข่ง รวมถึงความต้องการของผู้เช่าที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร และช่วงเวลานี้เหมาะสมที่จะลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ที่มีอยู่หรือขายออก

(ที่มา: ซีบีอาร์อี ประเทศไทย)

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	13,144.02	15,279.32	14,297.31
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน (ล้านบาท)	2,135.30	982.01	787.51
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(13.98)	6.87	5.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,144.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,135.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีจำนวน 15,279.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทขายโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 2 โครงการทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามก็มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 482.17 ล้านบาท เนื่องมาจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในช่วงงวดปัจจุบัน

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 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เพิ่มขึ้น 105.17 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น 70.13 ล้านบาท

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2561 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	2,765.46	877.00	339.86
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(4.93)	(2.71)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(28.62)	(64.53)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,744.79	843.45	272.62
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(267.87)	(514.36)	(119.26)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(2,465.40)	(349.08)	(359.14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	11.52	(19.99)	(205.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	65.93	85.92	291.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	77.45	65.93	85.92

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 11.52 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้จ่ายเงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 2,744.79 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 267.87 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,465.40 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนหนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีมากกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจการจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดเพิ่มขึ้น

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

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น -	177.83	263.05	235.65
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(85.22)	27.40	54.98

* จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลงจำนวน 85.22 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากเงินมัดจำค่าสินค้า ค่าคอมมิชชั่นจ่ายล่วงหน้า และเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาลดลง โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน ส่วนสาเหตุที่ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีมูลค่าสูงเป็นผลมาจากการนำมาตราฐานบัญชี TFRS 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงินมาใช้ โดยใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 30.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากค่าคอมมิชชั่นจ่ายล่วงหน้าของโครงการแนวสูง และเมื่อพิจารณาในส่วนของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นพบว่าเพิ่มสูงขึ้นเป็นผลมาจากการนำมาตราฐานบัญชี TFRS 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงินมาใช้

- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	6,424.63	8,828.54	6,169.66
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(2,403.91)	2,658.88	(875.22)

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการเร่งระบายสต็อก และขายโครงการระหว่างพัฒนาในระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 2,658.88 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา และหทัยราษฎร์ รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูง โซน สุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

- เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
เงินมัดจำที่ดิน	148.59	277.20	280.90
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(128.61)	(3.70)	(10.71)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 128.61 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาและโซนไทรม้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 3.70 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและโซนไทรม้า แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมตามสัญญาสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยายแลโซนหทัยราษฎร์ จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

● อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	394.62	419.88	451.65
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(25.26)	(31.77)	(2.53)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 25.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.02 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมอลล์

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

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แบงค็อก และ ไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	352.81	411.90	341.76
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(59.09)	70.14	67.52

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจากปีที่แล้ว โดยหลักเกิดจากจัดประเภทที่ดินใหม่ในโซนบางนาไปเป็นที่ดินรอพัฒนา และมีการขายยานพาหนะออกไปบางส่วน นอกจากนี้เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้น จากการรับรู้ในระหว่างปี

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

● ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	110.68	119.23	127.77
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(8.55)	(8.54)	(8.55)

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

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

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท

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

ณ 31 ธันวาคม 2563 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ 31 ธันวาคม 2563 ยอดรวม 110.68 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 119.23 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2561 ด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินซึ่งเปิดเผยเป็นค่าตัดจำหน่าย และรวมอยู่ในรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563 ปี 2562 และ ปี 2561 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านบน (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

● สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 482.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน ซึ่งเป็นผลมาจากการนำมาตราฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่ามาใช้เป็นปีแรก โดยแบ่งเป็นค่าเช่าโครงการศูนย์ทรียา 445.94 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 18.29 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 17.94 ล้านบาท

● สิทธิการเช่า

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
สิทธิการเช่า	1,559.88	1,375.50	902.55
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	184.38	472.95	145.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 184.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 268.84 ล้านบาท แต่ในขณะที่ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าลดลง 84.47 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 472.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 413.66 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 59.29 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 145.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.17 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 91.31 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 53.90 ล้านบาท

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
หนี้สินรวม	9,570.11	11,876.15	10,965.25
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(2,306.04)	910.90	796.02
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427.09	270.18	417.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	592.03	1,058.56	1,564.23
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	360.94	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,838.66	3,185.71	2,031.22
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32.03	10.05	90.28
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	587.19	1,171.79	878.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	112.81	480.00	-
หุ้นกู้	2,670.40	3,128.98	4,336.92
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	477.15	12.90	23.19
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	-	112.92	87.36
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	204.33	1,032.55	627.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,306.04 ล้านบาท โดยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 1,051.13 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 828.22 ล้านบาท และจากหุ้นกู้ลดลงเป็นจำนวน 805.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็มีการลงทุนในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 156.91 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 910.90 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ที่เพิ่มขึ้น 530.14 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 480.00 ล้านบาท และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 405.34 ล้านบาท ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 146.98 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 212.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 111.49 ล้านบาท

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 156.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.07 เนื่องจากการลงทุนเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นในส่วนของตัวสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน หรือเงินเบิกเกินบัญชี

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

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 1,051.13 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 47.13 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 2,285.19 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 1,232.80 ล้านบาท

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

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 473.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการจ่ายคืนเงินต้น โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 360.94 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 112.81 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2564 และปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 480 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

- **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดหุ้นกู้จำนวน 5,509.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 805.63 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนไปในระหว่างงวดจำนวน 3,630.22 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,835.50 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 มกราคม 2565 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท และ วันที่ 11 มีนาคม 2566 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้จำนวน 11.28 ล้านบาท

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)

- **หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 509.18 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าเพิ่มขึ้น 486.23 ล้านบาท เนื่องจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 32.03 ล้านบาท ที่ประกอบด้วย ค่าเช่า เครื่องจักร รถยนต์ เครื่อง คอมพิวเตอร์ จำนวน 22.6 ล้านบาท ค่าเช่าโครงการศูนย์ทรียา 6.38 ล้านบาท และ ค่าเช่าที่ดิน 3.05 ล้านบาท และแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 477.15 ล้านบาท ที่ส่วนใหญ่คือค่าเช่า 30 ปี ส่วนหน้าโครงการศูนย์ทรียาจำนวน 453.62 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดิน 15.67 ล้านบาท

- **หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว เนื่องจากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวจะถูกนับเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า

- **ค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้จำนวน 204.33 ล้านบาท โดยลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 828.22 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทขายโครงการระหว่างพัฒนาในไตรมาส 3 ปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีค้างวัดที่ยังไม่รู้รายได้จำนวน 1,032.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2561 405.34 ล้านบาท เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่ได้แก่ เอ สเปซ เมกา 2 รวมถึงมีการทยอยรับเงินดาวน์ต่อเนื่อง จากโครงการ เอ สเปซ เมกา 1 และโครงการเฉลิมนิมิจ อาร์ต เดอ เม ซอง

4.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,573.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 170.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.02 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 200.34 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม มีการลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 18.00 ล้านบาท และลดลงจากผลกระทบจากการปรับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ที่นำมาถือปฏิบัติในระหว่างงวด 11.60 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,403.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 71.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.13 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300.00 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 228.20 ล้านบาท

4.4 กระแสเงินสด

หน่วย: ล้านบาท

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	2,765.46	877.00	339.86
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(4.93)	(2.71)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(28.62)	(64.53)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,744.79	843.45	272.62

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,901.34 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท แต่ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนอยู่ที่ 280.60 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเร่งระบายสินค้า ส่งผลให้มีเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นมาจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกันบริษัทมีการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง และค่าคงค้างยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงเนื่องจากขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

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

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(267.87)	(514.36)	(119.26)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2563 จำนวน 267.87 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 246.49 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าลดลง จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

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

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,465.40)	(349.08)	(359.14)

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2563 จำนวน 2,465.40 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นปี 2562 จำนวน 2,116.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการกู้ยืมเพิ่มเติม ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 1,051.13 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 212.07 ล้านบาท รวมถึงการชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างปีที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 794.72 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิเป็น 31.21 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในปี 2562 จำนวน 480.00 ล้านบาท และ 300.00 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งในปี 2563 ไม่มีรายการดังกล่าว ดังนั้นจึงส่งผลให้ในภาพรวมปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2562

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

5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.24 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า โดยลดลง 0.16 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง โดยสาเหตุหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงมาจากโครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ส่วนหนี้หมุนเวียนที่ลดลงมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 0.08 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.09 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า โดยลดลง 0.81 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสาเหตุมาจากค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และ

หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) 1.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 1.84 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 619.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5,946.64 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 280.60 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 4.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 2.66 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2562

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย 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

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สำหรับปี 2563 ที่ 12.16 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากปี 2562 ที่ 240.49 เท่า แต่ยังคงทรงตัวเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่ 26.32 เท่า โดยในปี 2563 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ปรับตัวสูงขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ๆ ซึ่งเมื่อเทียบกับในปี 2562 ที่บริษัทมีเพียงการรับรู้รายได้จากโครงการเดิมที่ทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากปี 2561 อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังถือว่าอยู่ในระดับที่สูงเนื่องจากบริษัทมีภาระหนี้สูง

ในขณะที่ผลกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทยังอยู่ในระดับต่ำที่ 659.48 ล้านบาท แต่สูงกว่าเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่ผลกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย อยู่ที่ 38.94 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลง ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ หุ่นกู้ และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปีนี้ โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

วงจรเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงจรเงินสดอยู่ที่ 607.40 วัน ซึ่งลดลงจากปี 2562 ที่มีวงจรเงินสดอยู่ที่ 1,729.69 วัน เนื่องจากบริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยลดลงจากเดิม 1,817.07 วันในปี 2562 มาอยู่ที่ 665.47 วัน ในปี 2563 ทั้งนี้เป็นผลมาจากบริษัทมีนโยบายเร่งการระบายสต็อก และชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยของบริษัทลดลงเป็น 14.60 วัน จาก 31.77 วันในปีก่อน รวมถึงระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยจะลดลงอยู่ที่ 72.66 วันจาก 119.15 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สั้นลง แต่ในภาพรวมพบว่าวงจรเงินสดของบริษัทลดลง ซึ่งส่งผลดีกับบริษัทเนื่องจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทมีรอบการจัดเก็บเพื่อกลับเข้ามาเป็นกระแสเงินสดเร็วขึ้นจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามระยะเวลาดังกล่าวถือว่ายังใช้เวลาดค่อนข้างนาน ดังนั้นจึงอาจทำให้บริษัทมีปัญหาดสภาพคล่องในการจัดหากระแสเงินสดเพื่อนำมาชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นได้

6 การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564
- 2) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 3) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

- 5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- 6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- 7) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.00 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเงินทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม