

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้างและการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้างและการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

- สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้างและการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	2562	2561	2560
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	1,720.41	316.74	307.43
หนี้สินรวม	982.40	191.90	140.91
ส่วนของผู้ถือหุ้น	738.01	124.84	166.52
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	641.47	190.08	190.08
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้รวม	114.65	114.14	150.06
รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	31.43	87.17	51.44
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58.29	15.91	90.22
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(40.09)	(41.03)	(45.28)
มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.08)	(0.22)	(0.28)
มูลค่าบัญชีต่อหุ้น	1.15	0.66	0.88
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.33	1.36	2.56
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(9.29)	(28.16)	(29.93)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(2.33)	(12.95)	(14.73)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.33	1.54	0.85
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.07	0.36	0.49
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.96	17.25	19.84
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(34.97)	(35.95)	(30.17)

13.1 สรุปงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด และ อัตราส่วนทางการเงิน เปรียบเทียบ 3 ปี

งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101.90	5.92	7.31	2.31	0.91	0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.50	0.03	39.41	12.44	6.80	2.21
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	2.01	0.63	12.38	4.03
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	17.63	5.57	-	-
งานระหว่างทำ	-	-	1.50	0.47	0.36	0.12
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,538.39	89.42	173.32	54.72	182.34	59.31
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42.49	2.47	5.46	1.72	1.09	0.35
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,683.28	97.84	246.64	77.87	203.88	66.32
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	0.19	0.01	7.43	2.35	8.35	2.72
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	28.78	9.09	24.37	7.93
อาคารและอุปกรณ์	9.39	0.55	6.18	1.95	8.50	2.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.68	0.21	2.24	0.71	2.69	0.87
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.27	0.66	11.40	3.60	14.58	4.74
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.60	0.73	14.07	4.44	45.06	14.66
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	37.13	2.16	70.10	22.13	103.55	33.68
รวมสินทรัพย์	1,720.41	100.00	316.74	100.00	307.43	100.00
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.53	0.84	17.04	5.38	2.86	0.93
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41.61	2.42	23.17	7.32	18.79	6.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78.32	4.55	39.44	12.45	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	0.04	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	29.90	9.44	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	2.91	-	-	-	-
ประมาณการต้นทุน	15.92	0.93	13.89	4.39	18.64	6.06
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18.05	1.05	18.32	5.78	20.05	6.52
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1.38	0.08	6.17	1.95	11.20	3.64
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.61	0.44	28.36	8.95	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.36	0.08	4.76	1.50	8.10	2.63
รวมหนี้สินหมุนเวียน	229.51	13.34	181.05	57.16	79.64	25.91
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	750.00	43.59	-	-	51.92	16.89
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.17	0.13	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.72	0.04	10.85	3.43	9.35	3.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	752.89	43.76	10.85	3.43	61.27	19.93
รวมหนี้สิน	982.40	57.10	191.90	60.59	140.91	45.83
ทุนจดทะเบียน	673.15		227.76		227.76	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	37.29	190.08	60.01	190.08	61.83
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	263.63	15.32	68.32	21.57	68.32	22.22
ขาดทุนสะสม	(167.09)	(9.71)	(133.56)	(42.17)	(91.88)	(29.89)
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	738.01	42.90	124.84	39.41	166.52	54.17

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	31.43	27.41	87.17	76.37	51.44	34.28
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58.29	50.84	15.91	13.94	90.22	60.12
รายได้อื่น	24.93	21.74	11.06	9.69	8.40	5.60
รวมรายได้	114.65	100.00	114.14	100.00	150.06	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	22.65	19.76	75.99	66.58	61.54	41.01
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	34.81	30.36	9.31	8.16	52.01	34.66
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	9.97	8.70	1.14	1.00	11.03	7.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56.22	49.04	50.51	44.25	58.46	38.96
เงินชดเชยให้ออกจากงาน	21.65	18.88	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	5.52	4.81	3.70	3.24	5.41	3.61
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.43	4.74	11.34	9.94	9.25	6.16
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	156.25	136.28	151.99	133.16	197.70	131.75
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(41.60)	(36.28)	(37.85)	(33.16)	(47.64)	(31.75)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.51	1.32	(3.18)	(2.79)	2.36	1.57
ขาดทุนสำหรับปี	(40.09)	(34.97)	(41.03)	(35.95)	(45.28)	(30.17)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	6.56	5.72	(0.65)	(0.57)	0.48	0.32
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(33.53)	(29.25)	(41.68)	(36.52)	(44.80)	(29.85)

งบกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,396.06)	10.64	14.41
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	57.33	(32.48)	(26.34)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,433.32	28.24	(3.63)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	94.59	6.40	(15.56)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7.31	0.91	16.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101.90	7.31	0.91

13.2 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	7.33	1.36	2.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.45	0.26	0.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(6.80)	0.08	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	6.35	7.30	18.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	57	50	20
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.31	7.23	4.83
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	85	50	76
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	27.94	12.83	(19.64)
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	%	40.28	41.48	42.35
อัตรากำไรขั้นต้น	%	35.96	17.25	19.84
อัตราส่วนของรายได้อื่น	%	21.74	9.69	5.60
อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(34.97)	(35.95)	(30.17)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(9.29)	(28.16)	(29.93)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(2.33)	(12.95)	(14.73)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(306.73)	(487.29)	(404.65)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.07	0.36	0.49
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.33	1.54	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(6.54)	(9.23)	(7.81)
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	-	-	-
อัตราการเติบโต (Growth Rate)				
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	%	(63.94)	69.46	(66.33)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	266.37	(82.37)	(45.63)
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	%	(70.19)	23.48	(59.30)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	%	273.90	(82.10)	(46.74)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	%	70.07	(25.68)	(0.24)
ขาดทุนสุทธิ	%	(2.29)	(9.41)	37,841.67

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) แต่เดิมจัดอยู่ในกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อมา ในปี 2559 บริษัทได้เพิ่มช่องทางธุรกิจอีกแขนงหนึ่ง เป็นธุรกิจร่วมลงทุนในกิจการบริหารจัดการขยะและผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ โดยได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท เวค เอส.เอ.เอส. จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศฝรั่งเศส เพื่อร่วมจัดตั้งและร่วมลงทุนในการร่วมค้าในชื่อบริษัท โฟคัส เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“โฟคัส เวค”) โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และโฟคัส เวค ได้ลงทุนในบริษัทย่อยชื่อบริษัท โฟคัส เวค บางนา จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะและธุรกิจผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งขายเงินลงทุนในการร่วมค้าทั้งหมด ทำให้โฟคัส เวค สิ้นสภาพการเป็นบริษัทการร่วมค้า

บริษัทได้หันมามุ่งเน้นเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว โดยในปี 2562 ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปัจจุบันบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด กำลังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรีซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง “IHG” ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดหาดใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ช่วงซอยหัวหิน 71 และบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด ได้เริ่มต้นพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่างสวนน้ำวานา นาวา และโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ หัวหิน

จากการที่บริษัทได้ลงทุนในบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด โดยบริษัทมีอำนาจควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงรวมงบการเงินของบริษัทดังกล่าว ในงบการเงินรวมตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

14.1.1 ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามสัดส่วน ดังนี้

ตารางแหล่งที่มาของรายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

คำอธิบาย	2562		2561		การเปลี่ยนแปลง	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง						
- ภาครัฐ	30.28	26.41%	40.72	35.68%	(10.44)	(25.64%)
- ภาคเอกชน	1.15	1.00%	46.45	40.70%	(45.30)	(97.52%)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58.29	50.84%	15.91	13.94%	42.38	266.37%
รายได้อื่น	24.93	21.74%	11.06	9.69%	13.87	125.41%
รวม	114.65	100.00%	114.14	100.00%	0.51	0.45%

หมายเหตุ: รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน, รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทย่อยของการร่วมค้า, ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างมาจากทั้งรับเหมาโครงการก่อสร้างของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรวมจำนวน 31.43 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 87.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ส่งผลให้ในปี 2562 ไม่มีโครงการก่อสร้างใหม่ มีเพียงรายได้จากโครงการก่อสร้างที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน โดยงานก่อสร้างภาครัฐ ได้แก่ โครงการจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตข้าราชการกองทัพเรือ บริเวณหาดนางรอง การทำเรือสัดหีบ ฐานทัพเรือสัดหีบ และงานก่อสร้างภาคเอกชน ได้แก่ งานก่อสร้างอาคารโรงงานบริหารจัดการขยะ อำเภอบางบาล จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยของการร่วมค้า (ปัจจุบันสิ้นสภาพการเป็นบริษัทการร่วมค้า)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟกัส เฟลนิจิต” ให้ลูกค้าจำนวน 7 ยูนิต รวมมูลค่า 57.50 ล้านบาทและมีรายได้ค่าเช่า 0.79 ล้านบาท รวมเป็น 58.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.38 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 266 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 15.91 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้รวมในปี 2562 และ 2561 เท่ากับร้อยละ 50.84 และร้อยละ 13.94 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วจำนวน 99 ยูนิต คิดเป็นเงินจำนวน 585 ล้านบาท และมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอนาคตจำนวน 1 ยูนิต เป็นเงินจำนวน 8 ล้านบาท สามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิตของโครงการ	ยอดขายรวมของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขาย/จะซื้อจะขาย (ล้านบาท)	อัตราส่วนร้อยละต่อยอดขายรวม
โฟกัส เฟลนิจิต	132	830	593	71.45

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีมูลค่าการซื้อขายที่ลูกค้าได้จ่ายเงินจองสิทธิแล้วและจะทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในปี 2563 จำนวน 22 ยูนิต คิดเป็นเงินจำนวน 471 ล้านบาท แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิตของโครงการ	ยอดขายรวมของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ลูกค้าจ่ายเงินจองสิทธิ (ล้านบาท)	อัตราส่วนร้อยละต่อยอดขายรวม
InterContinental Residences Hua Hin	238	3,515	471	13.40

รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 24.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 125 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีรายได้อื่นเท่ากับ 11.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า (โฟคัส เวก) จำนวน 20.41 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทย่อยของการร่วมค้าลดลง 3.20 ล้านบาท และรายได้เบ็ดเตล็ดลดลง 3.80 ล้านบาทจากการที่ในปี 2561 มีรายการปรับปรุงเจ้าหนี้ ประมาณการค่าซ่อมและเงินประกันผลงานที่ครบกำหนดรับประกัน แต่ไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2562

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทประกอบด้วยต้นทุนจากการรับงานก่อสร้าง ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2562 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562				ปี 2561				เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์	
รายได้	31.43	100%	58.29	100%	87.17	100%	15.91	100%	(55.74)	(64%)	42.38	266%
ต้นทุน	22.65	72%	34.81	60%	75.99	87%	9.31	59%	(53.34)	(70%)	25.50	274%
กำไรขั้นต้น	8.78	28%	23.48	40%	11.18	13%	6.60	41%	(2.40)	(21%)	16.88	256%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	9.97	17%	-	-	1.14	7%	-	-	8.83	775%
กำไรหลังค่าใช้จ่ายในการขาย	8.78	28%	13.51	23%	11.18	13%	5.46	34%	(2.40)	(21%)	8.05	147%

ต้นทุนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากรับเหมาก่อสร้างลดลงจากปีก่อน จึงทำให้ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างลดลง 53.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ บริษัทมีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างในอัตราร้อยละ 72 ของรายได้ ลดลงจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่อัตราร้อยละ 87 เนื่องจากการปรับลดงบประมาณตามที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 28 (ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 13)

ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 25.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 274 โดยในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 60 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40 ซึ่งค่อนข้างใกล้เคียงกับปีก่อนที่มีอัตราต้นทุนอยู่ที่ร้อยละ 59 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41 ทั้งนี้อัตราต้นทุนขายที่แตกต่างกันเนื่องมาจากการปรับปรุงห้องชุดให้มีสภาพใหม่และสวยงามมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 9.97 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 8.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 775 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษี เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟคัส เพลินจิต” ที่เพิ่มขึ้น (โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2562 จำนวน 7 ห้อง และในปี 2561 จำนวน 2 ห้อง)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	77.87	50.51	27.36	54.17%
ต้นทุนทางการเงิน	5.52	3.70	1.82	49.19%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.43	11.34	(5.91)	(52.12%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.51	(3.18)	4.69	147.48%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	6.56	(0.65)	7.21	1,109.23%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 77.87 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าตอบแทนผู้บริหาร เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าเสื่อมราคา ฯลฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 27.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 50.51 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรซึ่งทำให้บริษัทมีการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงาน 21.65 ล้านบาทและมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 2.00 ล้านบาท ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน 1.25 ล้านบาท และค่าปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดโครงการ “โฟคัส เพลินจิต” 1.19 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 3.70 ล้านบาท เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทร่วมลงทุนในการร่วมค้าและการร่วมค้าได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะซึ่งกิจการดังกล่าวมีผลขาดทุนอย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมดแล้ว ดังนั้นบริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามสัดส่วนที่ลงทุนจนถึงวันที่ขายเงินลงทุนนั้นเป็นจำนวน 5.43 ล้านบาท

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 1.51 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว ทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 6.56 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน 8.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง 1.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงประมาณการผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กรและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าชดเชยสูงสุดกรณีนายจ้างเลิกจ้างจาก 300 วันเป็น 400 วัน

14.1.2 ฐานะทางการเงิน

ฐานะทางการเงินของบริษัทสำหรับปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101.90	7.31	94.59	1,293.98%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	0.50	39.41	(38.91)	(98.73%)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	2.01	(2.01)	(100.00%)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	17.63	(17.63)	(100.00%)
งานระหว่างทำ	-	1.50	(1.50)	(100.00%)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,538.39	173.32	1,365.07	787.60%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42.49	5.46	37.03	678.21%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,683.28	246.64	1,436.64	582.48%
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	0.19	7.43	(7.24)	(97.44%)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	28.78	(28.78)	(100.00%)
อาคารและอุปกรณ์	9.39	6.18	3.21	51.94%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.68	2.24	1.44	64.29%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.27	11.40	(0.13)	(1.14%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.60	14.07	(1.47)	(10.45%)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	37.13	70.10	(32.97)	(47.03%)
รวมสินทรัพย์	1,720.41	316.74	1,403.67	443.16%

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,720.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,403.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 443 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 316.74 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 1,683.28 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 37.13 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 0.50 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 39.41 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งขายเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งประกอบธุรกิจบริหารจัดการขยะและผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ และระหว่างปีได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ส่วนใหญ่แล้ว ทำให้ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันสิ้นปีลดลง โดยแบ่งเป็น

- 1.1 ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการรับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานโครงการบริหารจัดการขยะ ซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยของการร่วมค้า ลดลงจำนวน 13.74 ล้านบาท
 - 1.2 ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น เกิดจากงานก่อสร้างโครงการจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตข้าราชการกองทัพเรือ ลดลงจำนวน 14.51 ล้านบาท
 - 1.3 ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการเรียกเก็บค่าบริการจัดการด้านงานสนับสนุนธุรกิจ (Back office service) จากบริษัทย่อยของการร่วมค้า ลดลงจำนวน 10.85 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีลูกหนี้การค้า สำหรับปี 2562 มีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 57 วัน
2. มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ลดลง 2.01 ล้านบาท และงานระหว่างทำ ลดลง 1.50 ล้านบาท เนื่องจากงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ แล้วเสร็จทั้งหมดและได้มีการเรียกเก็บในปีที่ผ่านมา
 3. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้รับชำระคืนแล้วทั้งจำนวน 17.63 ล้านบาท
 4. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	โครงการโฟกัส เพลินจิต	โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	โครงการใน อนาคต	รวม
ต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนา	62.54	1,127.50	200.37	1,390.41
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	80.46	39.01	0.00	119.47
ต้นทุนทางการเงิน	3.96	21.35	3.20	28.51
รวม	146.96	1,187.86	203.57	1,538.39

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากมีการโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ จากเดิมที่มียอดคงเหลือเพียงโครงการโฟกัส เพลินจิต เพียงโครงการเดียว
5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 37.03 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าบริหารงานขายจ่ายล่วงหน้าซึ่งเป็นของบริษัทย่อยจำนวน 23.78 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 6.28 ล้านบาท และค่าสินค้าและบริการจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 4.08 ล้านบาท
 6. เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน ลดลง 7.24 ล้านบาท เนื่องจากการปลดภาระค้ำประกันตามเงื่อนไขและระยะเวลาของสัญญาก่อสร้างต่าง ๆ
 7. เงินลงทุนในการร่วมค้า (โฟกัส เวก) ลดลง 28.78 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมด
 8. อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 3.21 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่าเนื่องจากบริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานแห่งใหม่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เพิ่มขึ้นจำนวน 1.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกำลังอยู่ระหว่างติดตั้งโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อรองรับระบบการขายและระบบบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น

9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 1.47 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่ายปี 2560 จำนวน 3.30 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.53	17.04	(2.51)	(14.73%)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41.61	23.17	18.44	79.59%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78.32	39.44	38.88	98.58%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	-	0.73	100.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	29.90	(29.90)	(100.00%)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	-	50.00	100.00%
ประมาณการต้นทุน	15.92	13.89	2.03	14.61%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18.05	18.32	(0.27)	(1.47%)
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1.38	6.17	(4.79)	(77.63%)
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.61	28.36	(20.75)	(73.17%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.36	4.76	(3.40)	(71.43%)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	229.51	181.05	48.46	26.77%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	750.00	-	750.00	100.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.17	-	2.17	100.00%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.72	10.85	(10.13)	(93.36%)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	752.89	10.85	742.04	6,839.08%
รวมหนี้สิน	982.40	191.90	790.50	411.93%

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 982.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 790.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 412 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมของปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 191.90 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 229.51 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 752.89 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 2.51 ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการขายลดตัวเงินรับลดลง 6.50 ล้านบาท ในขณะที่มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนจากวงเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น 3.99 ล้านบาท
2. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 18.44 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2562 เป็นต้นมา ทำให้มีรายการต่าง ๆ ที่เป็นยอดคงค้างชำระ ณ วันสิ้นปีเพิ่มมากขึ้น
3. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดแล้ว
4. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการที่บริษัทยืมได้กู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถามจำนวน 25 ล้านบาท ไม่มีดอกเบี้ย 1 ฉบับ และจำนวน 25 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี 1 ฉบับ โดยทั้ง 2 ฉบับไม่มีหลักประกัน

5. ประมาณการต้นทุน เพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาทจากปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากประมาณการประกันราคาขายห้องชุดโครงการโฟกัส เฟลนิจิต ซึ่งในปี 2562 มีลูกค้าที่ซื้อห้องชุดและได้รับโปรโมชั่นรับประกันผลตอบแทนจำนวน 4 ยูนิต
6. เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 1.38 ล้านบาทเกิดจากเงินงวดที่เรียกเก็บจากลูกค้ามากกว่ามูลค่างานตามสัญญาที่มีจำนวนลดลงจากปีก่อน 4.79 ล้านบาท เนื่องจากได้ส่งมอบงานโครงการก่อสร้างที่แล้วเสร็จในระหว่างปี
7. เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.61 ล้านบาท เกิดจากการขายห้องชุดโครงการโฟกัส เฟลนิจิต ที่ลูกค้ายังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5.41 ล้านบาท และเงินจองสิทธิโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” จำนวน 22 ยูนิต เป็นเงิน 2.20 ล้านบาท
8. หนี้สินหมุนเวียนอื่น ลดลง 3.40 ล้านบาทจากปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีขายไม่ถึงกำหนดลดลง 1.79 ล้านบาทเนื่องจากได้รับชำระหนี้จากลูกค้า และค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นลดลง 1.95 ล้านบาทเนื่องจากการปรับปรุงประมาณการค่าซ่อมโครงการที่ครบกำหนดรับประกัน
9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 828.32 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 78.32 ล้านบาท มาจากเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อเพื่อโครงการโฟกัส เฟลนิจิต และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีจำนวน 750 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” และเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัดเพื่อใช้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีดังนี้

โครงการ	วงเงิน (ล้านบาท)	ยอดเงินกู้ ณ 31/12/62 (ล้านบาท)	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	การชำระหนี้
โฟกัส เฟลนิจิต	100.00	78.32	พ.ศ.2562-พ.ศ.2565	MLR - 1	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
InterContinental Residences Hua Hin	1,320.00	650.00	ภายใน ธ.ค. 2566	MLR - 2	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
โครงการของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100.00	100.00	ภายใน พ.ศ. 2564	MLR - 1.5	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวน ภายในระยะเวลาตามสัญญา
รวม	1,520.00	828.32			

หลักประกันวงเงินกู้ ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทค้ำประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อย

10. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 2.90 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.73 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปีจำนวน 2.17 ล้านบาท เกิดจากสัญญาเช่ารถยนต์สำหรับผู้บริหาร
11. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ลดลง 10.13 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงประมาณการผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กร ซึ่งทำให้มีจำนวนพนักงานลดลง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
ทุนจดทะเบียน	673.15	227.76	445.39	195.55%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	190.08	451.39	237.47%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	263.63	68.32	195.31	285.88%
ขาดทุนสะสม	(167.09)	(133.56)	33.53	25.10%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	738.01	124.84	613.17	491.16%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 738.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 613.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 491 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 124.84 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 227.76 ล้านบาทเป็น 673.15 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451.39 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามราคาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายด้วยราคา 1.44 บาทต่อหุ้น ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 195.31 ล้านบาท และบริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2562 จำนวน 40.09 ล้านบาท มีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 6.56 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 33.53 ล้านบาท จาก 133.56 ล้านบาทเป็น 167.09 ล้านบาท

14.1.3 กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,396.06)	10.64
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	57.33	(32.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,433.32	28.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	94.59	6.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7.31	0.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101.90	7.31

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 101.90 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 94.59 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,396.06 ล้านบาท รายการหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,351.48 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 37.03 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 57.33 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 43.76 ล้านบาท และรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 17.63 ล้านบาท

3. กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,433.32 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 646.70 ล้านบาท และการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 789.65 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยเพื่อนำมาใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2562 เท่ากับ 7.33 เท่า เพิ่มขึ้น 5.97 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1.36 เท่า อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ เนื่องจากบริษัทใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมระยะยาวและทุนจากผู้ถือหุ้น จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.33 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.54 เท่า

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันตาม สัญญาการค้า ตามปกติธุรกิจ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 12.47 ล้านบาท
2. บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

- 2.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)
1 ปี	3.68
2 - 3 ปี	6.38

- 2.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4.70 ล้านบาท

- 2.3 จ่ายชำระค่าตอบแทนการขายตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

3. บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

- 3.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)
1 ปี	4.87
2 - 3 ปี	3.15

- 3.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตามสัญญาบริการในอนาคตมูลค่าคงเหลือ 53.71 ล้านบาท

4. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยกับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิค) จำกัด โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้าเป็นจำนวน 525,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยเป็นจำนวน 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าบริการรายปีจำนวน 10,000 บาทต่อปี โดยนับจากวันที่โครงการแล้วเสร็จจนถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2584

14.2 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ทำเลที่ตั้ง การออกแบบ ราคา ซึ่งต้องตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองท่องเที่ยว และมีการคมนาคมไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก บริษัทจึงมีนโยบายขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง โดยเฉพาะในเขตพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว โดยลักษณะโครงการเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังมีไม่มากนัก

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชี บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา มีจำนวนเงินรวม 1,050,000 บาท

2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-