

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

ผู้สอบบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2562 ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชี ชื่อ นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุลเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9575 ของบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นผู้สอบบัญชีต่องบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2562

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สรุปรายการงบแสดงการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงิน (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 60	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39,137.83	2.06%	191,561.13	12.68%	81,173.75	14.16%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	125,887.08	6.62%	139,707.82	9.25%	87,194.52	15.21%
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	97,842.17	5.14%	93,420.02	6.19%	101,375.70	17.68%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	758,086.10	39.86%	576,110.40	38.14%	-	0.00%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	53,837.81	2.83%	36,988.89	2.45%	5,575.57	0.97%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,074,790.99	56.51%	1,037,788.26	68.71%	275,319.54	48.02%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	233,244.20	12.26%	188,707.80	12.49%	62,500.00	10.90%
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด - สุทธิ	10,910.79	0.57%	11,051.34	0.73%	11,188.80	1.95%
โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	446,421.88	23.47%	180,899.63	11.98%	139,263.66	24.29%
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	49,550.70	2.61%	28,901.22	1.91%	29,327.64	5.12%
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	51,429.00	2.70%	36,500.00	2.42%	32,750.00	5.71%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18,679.87	0.98%	15,331.20	1.02%	13,063.84	2.28%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	11,315.63	0.59%	7,018.85	0.46%	4,774.97	0.83%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,727.54	0.30%	4,204.96	0.28%	5,105.92	0.89%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	827,279.61	43.49%	472,615.00	31.29%	297,974.84	51.98%
รวมสินทรัพย์	1,902,070.60	100.00%	1,510,403.26	100.00%	573,294.38	100.00%
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	345,781.93	18.18%	66,082.90	4.38%	5,202.32	0.91%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	211,971.70	11.14%	160,466.91	10.62%	104,928.90	18.30%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5,831.27	0.31%	7,983.26	0.53%	5,504.66	0.96%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	60,000.00	3.15%	83,884.00	5.55%	-	0.00%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,034.06	0.11%	1,568.12	0.10%	1,534.75	0.27%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น-สุทธิ	139,756.30	7.35%	99,325.02	6.58%	-	0.00%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าซื้อห้องชุด	45,229.30	2.38%	59,534.38	3.94%	-	0.00%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	14,595.49	0.77%	22,939.66	1.52%	23,533.94	4.11%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,000.00	0.53%	-	0.00%	-	0.00%
เงินประกันผลงาน	21,945.86	1.15%	6,487.43	0.43%	1,723.85	0.30%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,177.17	0.17%	2,322.76	0.15%	2,230.21	0.39%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	860,323.08	45.23%	510,594.44	33.81%	144,658.64	25.23%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	272,762.10	14.34%	236,220.00	15.64%	-	0.00%
หนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	4,114.26	0.22%	1,547.70	0.10%	1,540.34	0.27%
หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่า	104,309.32	5.48%	94,767.85	6.27%	43,368.00	7.56%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์	8,108.00	0.43%	8,504.31	0.56%	6,977.99	1.22%

สรุปรายการงบแสดงการเปลี่ยนแปลงฐานะการเงิน (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว					
	สิ้นสุด 31 ธ.ค. 62		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 61		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 60	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
พนักงาน						
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี-สุทธิ	0.00	0.00%	1,392.11	0.09%	5,235.36	0.91%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	389,293.68	20.47%	342,431.97	22.67%	57,121.68	9.96%
รวมหนี้สิน	1,249,616.76	65.70%	853,026.41	56.48%	201,780.32	35.20%
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 2,185,143,140 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท	218,514.31	11.49%	218,514.31	14.47%	204,736.15	35.71%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 2,130,506,193 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.10 บาท	213,050.62	11.20%	213,050.62	14.11%	169,598.07	29.58%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	343,503.71	18.06%	343,503.71	22.74%	142,273.29	24.82%
สำรองเพื่อการจ่ายที่ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	12,635.05	0.66%	10,512.69	0.70%	8,145.28	1.42%
ยังไม่ได้จัดสรร	81,061.86	4.26%	88,296.34	5.85%	49,497.40	8.63%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	2,204.39	0.12%	2,002.92	0.13%	1,969.64	0.34%
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	652,455.63	34.30%	657,366.28	43.52%	371,483.68	64.80%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.79)	(0.00%)	10.55	0.00%	30.38	0.01%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	652.45	34.30%	657,376.83	43.52%	371,514.06	64.80%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,902.07	100.00%	1,510,403.24	100.00%	573,294.38	100.00%

สรุปรายการงบกระแสเงินสด (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:			
กำไร(ขาดทุน)สุทธิก่อนภาษี	31,204.01	66,419.10	51,084.70
ปรับรายการกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน			
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) – สุทธิ	931.30	(701.70)	(548.68)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,416.53	11,997.78	10,845.68
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,528.51)	(49,667.33)	(27,003.44)
โอนกลับค่าเผื่อมูลค่าสินค้าล้าสมัย – สุทธิ	0.00	(325.63)	2,080.95
(กำไร)จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย			-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์สวามิภักดิ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,620.26	2,752.67	822.47
(กำไร)ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน – สุทธิ	(411.74)	(97.89)	(1,241.05)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน			-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,999.47	1,526.33	1,547.71
ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนที่ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์			-
ดอกเบี้ยรับ	(1,572.09)	(1,091.41)	(2,047.97)
ต้นทุนทางการเงิน	9,494.24	2,878.19	1,575.92
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	46,153.47	33,690.10	37,116.28
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,300.61	(51,161.68)	4,395.98
สินค้าคงเหลือ	(6,512.40)	7,704.71	(3,639.61)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(159,829.36)	(566,067.61)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(16,848.93)	(31,413.31)	1,707.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,522.58)	900.97	(667.50)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	46,883.54	50,423.88	10,232.67
เงินมัดจำและรับเงินล่วงหน้าค่าซื้อห้องชุด	(14,305.09)	59,534.38	
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	(8,344.17)	(594.28)	(4,652.47)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	854.41	93.05	122.78
หนี้สินจากเงินที่ต่องคืนให้กับผู้เช่า	9,541.47	41,846.95	43,368.00
เงินประกันผลงาน	15,458.43	4,763.58	1,723.85
จ่ายชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล	(16,244.17)	(10,180.85)	(8,624.42)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(72,233.49)	(460,460.11)	81,083.21
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :			
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-

สรุปรายการงบกระแสเงินสด (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,290.51	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	(323,901.44)	(104,525.95)	(48,979.89)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(23,821.34)	(7,153.36)	(13,662.18)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	15.33	7.48	9.35
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,179.43)	(4,510.71)	(3,683.10)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด		-	(11,255.36)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทย่อย		-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย		-	-
เงินสดรับจากการลดทุนในบริษัทย่อย		-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(14,929.00)	(3,750.00)	7,500.00
เงินสดรับดอกเบี้ย	1,673.13	921.96	2,070.98
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(352,852.24)	(119,010.58)	(68,000.21)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	279,699.03	60,883.22	4,491.36
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	10,000.00		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น - สุทธิ	36,220.71	96,872.43	
จ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
จ่ายชำระหนี้สินระยะยาวภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(2,368.12)	(2,074.34)	(2,024.73)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	145,427.97	320,104.00	
จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(132,769.87)		
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้		-	(100,000.00)
เงินสดรับค่าหุ้นเพิ่มทุน	0.00	244,682.98	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(31,950.48)	(19,127.25)	-
จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน	(31,798.29)	(11,516.24)	(6,886.95)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	272,460.95	689,824.80	(104,420.33)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(152,624.77)	110,354.10	(91,337.33)
ผลต่างอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	201.47	33.28	280.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	191,561.13	81,173.75	172,230.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	39,137.83	191,561.13	81,173.75
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด			
รายการที่ไม่เป็นตัวเงิน			
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ถาวรและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	2,830.68	2,403,327.69	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้มาส่วนที่รับโอนจากสินค้าคงเหลือ	2,090.25	576.60	-
สินทรัพย์ถาวรที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	5,128.57	1,954.88	-
หุ้นปันผล		-	-

สรุปรายการกระแสเงินสด (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
หักกลบนระหว่างเงินทดรองจ่ายกับค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของบริษัทย่อย		-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้น	1,584.49	12,406.03	1,255.60
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของ โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนา	5,225.50	1,244.45	4,109.55
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24,620.14	10,042.79	-
แปลงสภาพลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,290.51		

สรุปรายการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (พันบาท)	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้จากการขายและการให้บริการ	849,628.60	100.00%	588,629.19	100.00%	562,697.90	100.00%
รวมรายได้	849,628.60	100.00%	588,629.19	100.00%	562,697.90	100.00%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	625,357.97	73.60%	404,073.43	68.65%	394,785.62	70.16%
รวมต้นทุนขาย	625,357.97	73.60%	404,073.43	68.65%	394,785.62	70.16%
กำไรขั้นต้น	224,270.63	26.40%	184,555.76	31.35%	167,912.28	29.84%
รายได้อื่น	4,410.11	0.52%	5,555.44	0.94%	10,142.15	1.80%
กำไรจากการปรับมูลค่าดีดรวม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,528.51	1.24%	49,667.33	8.44%	27,003.44	4.80%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	239,209.24	28.15%	239,778.53	40.74%	205,057.88	36.44%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	198,510.99	23.36%	170,481.24	28.96%	152,397.29	27.08%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้	40,698.25	4.79%	69,297.29	11.77%	52,660.60	9.36%
ต้นทุนทางการเงิน	9,494.24	1.12%	2,878.19	0.49%	1,575.92	0.28%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	31,204.01	3.67%	66,419.10	11.28%	51,084.70	9.08%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6,287.52	0.74%	6,120.00	1.04%	15,696.81	2.79%
กำไรสุทธิสำหรับปี	24,916.49	2.93%	60,299.10	10.24%	35,387.89	6.29%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	2,118.08	0.25%	33.28	0.01%	1,606.65	0.29%
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	27,034.58	3.18%	60,332.38	10.25%	36,994.53	6.57%
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน):						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	24,928.84	2.93%	60,319.43	10.25%	35,537.95	6.32%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12.35)	0.00%	(20.33)	0.00%	(150.07)	-0.03%
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม:						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	27,046.92	3.18%	60,352.71	10.25%	37,144.60	6.60%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12.35)	0.00%	(20.33)	0.00%	(150.07)	-0.03%
กำไรต่อหุ้น:						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.012		0.031		0.02	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	2,130,506.00		1,921,633.00		1,695,981.00	
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท/หุ้น)	-		0.03		-	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับลด (พันหุ้น)	-		1,936,638.00		-	

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ		2562	2561	2560
อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง Liquidity Ratio				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.25	2.03	1.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.16	0.55	1.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	N/A	N/A	0.42
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	7.76	6.14	6.61
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	46	59	54
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	9.65	6.65	7.06
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	37	54	51
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.79	5.15	6.04
ระยะเวลาชำระหนี้	(วัน)	62	70	60
Cash Cycle	(วัน)	22	43	46
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร Profitability Ratio				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	26.40%	31.35%	29.84%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	4.79%	11.77%	9.36%
อัตรากำไรอื่น	(%)	1.73%	8.58%	6.19%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	(200.81%)	(668.62%)	150.98%
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	2.88%	9.37%	5.92%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(%)	3.81%	11.73%	10.07%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน Efficiency Ratio				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(%)	1.46%	5.79%	6.15%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(%)	14.35%	42.81%	66.04%
อัตรากาผลของสินทรัพย์	(เท่า)	0.51	0.62	1.04
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน Financial Policy Ratio				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.92	1.30	0.54
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(7.95)	(158.86)	60.41
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	(0.47)	(14.19)	2.54
อัตรากาจ่ายเงินปันผล *	(%)	0%	71.05%	51.35%

หมายเหตุ : * คณะกรรมการบริษัทประชุมเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 มีมติให้ยกเลิกมติคณะกรรมการเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ได้อนุมัติและให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 จ่ายปันผลประจำปี 2562 เป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงิน 21,305,061.93 บาท โดยที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติและให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 อนุมัติงดเว้นการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินไว้เป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัทอันจะช่วยให้สามารถดำเนินธุรกิจผ่านพ้นช่วงวิกฤตนี้ไปได้อย่างมั่นคง

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 864.57 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 220.72 ล้านบาท หรือคิด 34.28% เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้รับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทั้ง 2 บริษัทย่อย คือ บจ. ทีดี ดีเวลลอปเม้นท์ และ บจ. แอสเสรา ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งยอดขายจากอสังหาริมทรัพย์คิดเป็น 33.47% ของรายได้รวม

ต้นทุนขายและบริการ

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย ต้นทุนขายสินค้า และต้นทุนก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

โดยในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการจำนวน 625.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น 73.60% ของรายได้จากการขายและบริการ เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 404.07 ล้านบาทหรือ 68.65% ของรายได้จากการขายและบริการ อัตราส่วนของต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าต้นทุนขายสินค้า

อัตรากำไรขั้นต้น

จากการที่บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีต้นทุนก่อสร้างรวมเป็นต้นทุนขายและบริการ ซึ่งเป็นอัตราต้นทุนขายที่สูงกว่าธุรกิจการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนการทำกำไรจากการขายขั้นต้นโดยรวม ลดลงจาก 31.35% เป็น 26.40%

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย เงินเดือนฝ่ายขาย ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด

ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนฝ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

โดยในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 198.51 ล้านบาท คิดเป็น 23.36% ของรายได้จากการขายและบริการ ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 170.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น 28.96% ของรายได้จากการขายและบริการ โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 28.03 ล้านบาทจากปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการขายและการโอนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อัตรากำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทมีผลกำไรสุทธิประจำปีเท่ากับ 24.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 2.88% ของรายได้รวม ลดลง 35.38 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งมีกำไรสุทธิประจำปีเท่ากับ 60.32 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 9.37% ของรายได้รวม

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของบริษัทสินทรัพย์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,902.07 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 391.67 ล้านบาท หรือ 25.93% โดยสินทรัพย์หมุนเวียน และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน: เพิ่มขึ้น 37.00 ล้านบาทเป็น 1,074.79 ล้านบาทเนื่องจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 152.42 ล้านบาทจาก 191.56 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 39.14 ล้านบาท ทั้งนี้รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 191.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินที่บริษัทได้มาจากการ exercise warrant ซึ่งบริษัทนำไปใช้จ่ายในกิจการระหว่างปี
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 181.98 ล้านบาทจาก 576.11 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 758.09 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นต้นทุนที่เกิดจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ที่ค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ที่ดินเพิ่มขึ้น 1 โครงการ 99.77 ล้านบาท
 - ค่าที่ปรึกษาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้น 5.59 ล้านบาท
 - ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 51.99 ล้านบาท
 - ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น 24.62 ล้านบาท
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ส่วนใหญ่เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมาสำหรับการก่อสร้างโครงการที่อยู่พัฒนา ซึ่งเพิ่มขึ้น 16.85 ล้านบาท จาก 36.99 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 53.84 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน: เพิ่มขึ้น 354.66 ล้านบาทเป็น 827.28 ล้านบาทเนื่องจาก

- เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 14.93 ล้านบาทจาก 36.50 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 51.43 ล้านบาท สอดคล้องกับวงเงินสินเชื่อและการใช้สินเชื่อที่เพิ่มขึ้นของบริษัทระหว่างปี
- โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้น 265.52 ล้านบาทจาก 180.90 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 446.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการแสนสรา ที่หัวหิน
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้น 44.54 ล้านบาทจาก 188.70 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 233.24 ล้านบาท เป็นการรับโอนโครงการ Sansara ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งในส่วนของวิลล่า และอพาร์ทเมนต์

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,249.62 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 396.59 ล้านบาท หรือ 46.49% โดยหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินไม่หมุนเวียน มีรายละเอียดดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน: เพิ่มขึ้น 349.73 ล้านบาทเป็น 860.32 ล้านบาทเนื่องจาก

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 279.70 ล้านบาทจาก 66.08 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 345.78 ล้านบาท เนื่องจากระหว่างปีบริษัทได้รับการสนับสนุนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 10.00 ล้านบาทในปี 2562 เกิดจากกรรมการได้ลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัทที่ออกระหว่างปี 2562
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นเพิ่มขึ้น 40.43 ล้านบาทจาก 99.33 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 139.76 ล้านบาท ทั้งนี้ เกิดจากบริษัทได้มีการชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินบางส่วนและมีการออกหุ้นกู้ระหว่างปีในจำนวน 90 ล้านบาท

หนี้สินไม่หมุนเวียน: เพิ่มขึ้น 46.86 ล้านบาทเป็น 389.29 ล้านบาทเนื่องจาก

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิเพิ่มขึ้น 36.54 ล้านบาทจาก 236.22 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 272.76 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท ทีค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับเงินกู้เพิ่มสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และได้ชำระคืนเงินกู้ธนาคารทั้งหมดสำหรับโครงการ ทีค สุขุมวิท 39
- หนี้สินจากเงินที่ต้องคืนให้กับผู้เช่าเพิ่มขึ้น 9.54 ล้านบาทจาก 94.77 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 104.31 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องจากรูปแบบธุรกิจของบริษัท แส่นสรา ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นการให้เช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว ในส่วนนี้เป็นเงินรับจากการทำสัญญา ที่ยังไม่ได้ดำเนินการโอนสิทธิการเช่าระยะยาว

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 652.46 ล้านบาทลดลง 4.92 ล้านบาทหรือ 0.75% เนื่องจากมีรับรู้ผลขาดทุนจากบริษัทย่อย เป็นผลให้ส่วนของกำไรสะสมลดลง 5.11 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บิวเดอร์สแมร์ท จำกัด (มหาชน) มีส่วนของกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 11.72 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 1.30 เท่าในปี 2561 เป็น 1.92 เท่าในปี 2562 เป็นผลจากเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

สภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ลดลงจาก 2.03 เท่าในปี 2561 เป็น 1.25 เท่าในปี 2562 ขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ลดลงจาก 0.55 เท่าในปี 2561 เป็น 0.16 เท่าในปี 2562 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนในรายการเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (A/R Turnover) เพิ่มขึ้นจาก 6.14 เท่าในปี 2561 เป็น 7.76 เท่าในปี 2562 และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยลดลงจาก 59 วันในปี 2561 เป็น 46 วันในปี 2562 เนื่องจากบริษัทเข้มงวดมากขึ้นในการให้เครดิตและการติดตามรับชำระ

อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (Inventory Turnover) เพิ่มขึ้นจาก 6.65 เท่าในปี 2561 เป็น 9.65 เท่าในปี 2562 และระยะเวลาขายสินค้าคงเหลือเฉลี่ยลดลงจาก 54 วันในปี 2561 เป็น 37 วันในปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือดีขึ้น

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (A/P Turnover) เพิ่มขึ้นจาก 5.15 เท่าในปี 2561 เป็น 5.79 เท่าในปี 2562 และระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยลดลงจาก 70 วันในปี 2561 เป็น 62 วันในปี 2562 สอดคล้องกับเครดิตเทอมที่ได้รับจากคู่ค้า

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.81% ลดลงจากปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 11.37% เป็นผลจากการกำไรสุทธิที่ลดลงจากปีก่อนหน้า

กระแสเงินสด

ในปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสุทธิเท่ากับ 72.23 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของต้นทุนโครงการพัฒนาฯ จำนวน 159.83 ล้านบาท และบริษัทยังมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนการก่อสร้างในโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้เกษียณอายุอีกจำนวน 323.90 ล้านบาท โดยบริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 325.92 ล้านบาท เป็นผลให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปีเท่ากับ 39.14 ล้านบาท