

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 รายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	นางสาวณัชช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	นางสาวณัชช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	นางสาวณัชช อภิชาติเสถียร ทะเบียนเลขที่ 5266	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คู เปอร์ส เอปีเอส จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงิน สำหรับปี 2561 – 2563 ของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้แสดงความเห็นไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินฉบับดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และเฉพาะกิจการ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)		(งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.22	2.23	54.71	5.82	89.14	8.61
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธี	-	-	-	-	1.51	0.15
ราคาทุนตัดจำหน่าย						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.38	0.29	3.30	0.35	2.76	0.27
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	486.69	59.49	694.38	73.84	698.28	67.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.19	1.00	8.23	0.88	23.69	2.29
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>515.48</b>	<b>63.01</b>	<b>760.62</b>	<b>80.89</b>	<b>815.38</b>	<b>78.78</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1.26	0.15	0.76	0.08	29.52	2.85
ที่ดินรอการพัฒนา	197.52	24.14	86.89	9.24	98.97	9.56
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24.13	2.95	23.04	2.45	21.55	2.08
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	63.11	7.71	60.80	6.46	56.53	5.46
สินทรัพย์สิทธิการใช้					4.93	0.48
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.78	0.58	3.60	0.38	2.68	0.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.26	0.28	1.35	0.14	2.49	0.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.55	1.18	3.35	0.36	2.93	0.29
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>302.61</b>	<b>36.99</b>	<b>179.79</b>	<b>19.11</b>	<b>219.60</b>	<b>21.22</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>818.09</b>	<b>100.00</b>	<b>940.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1034.98</b>	<b>100.00</b>

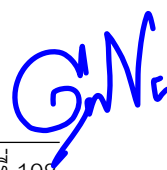
รายการ	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ณ 31 ธ.ค. 2561 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2562 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	116.22	116.22	-	-	30.00	2.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134.94	134.94	130.10	13.83	143.48	13.87
รายได้รับล่วงหน้า	-	-	7.43	0.79	2.1	0.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	19.50	19.50	19.50	2.07	13.5	1.30
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.22	0.22	0.47	0.05	1.37	0.13
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1.33	0.13
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	245.41	245.41	194.65	20.70	183.18	17.70
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	4.14	0.44	9.15	0.88
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.40	3.40	0.38	0.04	1.63	0.16
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>519.69</b>	<b>519.69</b>	<b>356.67</b>	<b>37.92</b>	<b>385.74</b>	<b>37.27</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	0.04	0.04	1.00	0.11	2.84	0.27
หุ้นกู้					87.01	8.41
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	118.51	12.60	40.51	3.91
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.07	3.07	5.18	0.55	5.92	0.58
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>3.11</b>	<b>3.11</b>	<b>124.69</b>	<b>13.26</b>	<b>136.28</b>	<b>13.17</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>522.80</b>	<b>522.80</b>	<b>481.36</b>	<b>51.18</b>	<b>522.02</b>	<b>50.44%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	225.00	225.00	300.00	31.90	312.00	30.15
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	225.00	225.00	300.00	31.90	312.00	30.15
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	41.25	41.25	123.55	13.14	123.55	11.94
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	5.41	5.41	8.79	0.93	13.03	1.26
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	36.07	36.07	39.11	4.16	76.81	7.42
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(13.67)	(1.45)	-13.67	-1.33
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	294.06	294.06	457.78	48.68	511.72	49.44
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.23	1.23	1.27	0.14	1.24	0.12
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>295.29</b>	<b>295.29</b>	<b>459.05</b>	<b>48.82</b>	<b>512.96</b>	<b>49.56</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>818.09</b>	<b>818.09</b>	<b>940.41</b>	<b>100.00</b>	<b>1034.98</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

รายการ	ตรวจสอบแล้ว					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
<b>รวมรายได้</b>	<b>447.09</b>	<b>100.00</b>	<b>652.67</b>	<b>100.00</b>	<b>803.79</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	10.72	49.24	7.58	58.23	7.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.42	59.53	9.17	57.27	7.16
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>428.00</b>	<b>95.91</b>	<b>578.79</b>	<b>89.12</b>	<b>698.29</b>	<b>87.33</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>19.09</b>	<b>4.27</b>	<b>73.88</b>	<b>11.32</b>	<b>105.50</b>	<b>13.13</b>
ต้นทุนทางการเงิน	3.61	0.81	2.89	0.44	0.24	0.03
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>15.48</b>	<b>3.46</b>	<b>70.99</b>	<b>10.88</b>	<b>105.26</b>	<b>13.10</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.93	0.88	14.35	2.20	20.62	2.57
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี</b>	<b>11.55</b>	<b>2.58</b>	<b>56.64</b>	<b>8.68</b>	<b>84.64</b>	<b>10.53</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.48	0.07	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(0.10)	(0.02)	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>11.56</b>	<b>2.58</b>	<b>56.26</b>	<b>8.63</b>	<b>84.64</b>	<b>10.53</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	11.27	2.52	56.31	8.63	84.66	10.53
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.29	0.06	0.33	0.05	(0.02)	0.00
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>11.56</b>	<b>2.58</b>	<b>56.64</b>	<b>8.68</b>	<b>84.64</b>	<b>10.54</b>
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	11.27	2.52	55.93	8.57	84.66	10.53
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.29	0.06	0.33	0.05	(0.02)	0.00
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสุทธิรวม</b>	<b>11.56</b>	<b>2.58</b>	<b>56.26</b>	<b>8.62</b>	<b>84.64</b>	<b>10.54</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.03</b>		<b>0.12</b>		<b>0.14</b>	

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปรากฏดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.49	71.00	105.26
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญและหนี้สูญ	0.04	0.05	0.00
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.57	1.27	1.48
ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์	3.51	4.95	4.20
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.34	1.35	1.44
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.55	1.64	0.88
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.00)	0.04	(0.02)
ดอกเบี้ยรับ	(0.02)	(0.01)	(0.11)
ดอกเบี้ยจ่าย	3.61	2.89	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	0.24
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>26.09</b>	<b>83.18</b>	<b>113.37</b>
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1.35	(1.30)	0.55
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6.77	(60.05)	22.72
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.72	(0.05)	(15.02)
ที่ดินรอการพัฒนา	(0.50)	-	(12.08)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9.16)	(2.92)	0.42
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14.64	(3.29)	13.50
รายได้รับล่วงหน้า	-	7.43	(5.33)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(0.08)	(3.03)	1.26
<b>เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมการดำเนินงาน</b>	<b>43.83</b>	<b>19.97</b>	<b>119.39</b>
รับดอกเบี้ย	0.03	0.01	0.10
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.14)
จ่ายดอกเบี้ย	(30.93)	(33.43)	(24.00)
จ่ายภาษีเงินได้	(6.35)	(7.36)	(17.19)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>6.58</b>	<b>(20.81)</b>	<b>78.16</b>



รายการ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	0.81	0.49	(28.75)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย			(1.51)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3.10)	(0.90)	(0.33)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้			(0.84)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.02)	(0.17)	(0.53)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	-	0.02
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(0.18)	
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(2.27)</b>	<b>(0.76)</b>	<b>(31.94)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100.00	-	190.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(100.00)	(160.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(58.10)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	58.10	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(2.00)	-	(6.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้			90.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			(3.34)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(364.82)	(514.30)	(358.57)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	267.72	583.13	267.79
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(0.27)	(0.54)	(0.94)
เงินปันผลจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย		(0.30)	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(30.00) <sup>2</sup>	(49.50) <sup>3</sup>	(30.72)
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	165.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	(9.22)	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(29.37)</b>	<b>74.27</b>	<b>(11.78)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(25.06)</b>	<b>52.70</b>	<b>34.44</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	27.06	2.00	54.70
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>2.00</b>	<b>54.70</b>	<b>89.14</b>

## 13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	ตรวจสอบแล้ว		
		ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	2.13	2.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.16	0.24
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	(0.05)	0.21
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>1</sup>	เท่า	144.98	228.68	263.67
ยอดระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>1</sup>	วัน	2.48	1.60	1.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>2</sup>	เท่า	0.77	0.80	0.84
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย <sup>2</sup>	วัน	468.25	458.59	436.11
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.48	3.55	4.26
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	145.30	102.91	85.67
วงจรเงินสด	วัน	325.43	357.27	351.82
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>3</sup>	ร้อยละ	25.23	27.63	27.12
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.09	10.88	12.67
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.19	0.49	0.52
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	36.07	(29.46)	77.12
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.59	8.68	10.53
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.80	15.02	17.41
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.42	6.44	8.57
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	5.23	26.62	45.95
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.55	0.69	0.78
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.77	1.05	1.02
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.83	2.44	4.69
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.07	0.38	0.49
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	259.55	87.39	36.30

หมายเหตุ: <sup>1</sup> อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริงเนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป อาทิ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และเงินมัดจำ เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

<sup>2</sup> สินค้าคงเหลือของบริษัทฯ คือต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

<sup>3</sup> อัตรากำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## 14.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 20 ล้านบาท โดยคุณประวีร์รัตน์ เทวอักษร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ คือ การประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดินเพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ เน้นการพัฒนาโครงการในเขตปริมณฑล โดยบริษัทฯ เริ่มเน้นทำเลย่านจังหวัดนนทบุรี เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกสบายในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรีและมีเครือข่ายคมนาคม อาทิ รถไฟฟ้าสายสีม่วง ภายใต้แบรนด์ชื่อ “คุณาลัย” ที่หมายความว่า “ที่อยู่แห่งลักษณะอันดีทั้งหลาย”

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้ปิดการขายโครงการแล้วเสร็จจำนวน 6 โครงการ โดยเริ่มจากปี 2550 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” บนถนนวัดลาดปลาตุ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 25-3-40 ไร่ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และภายหลังจากโครงการแรกประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 2” ในปี 2554 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 16-3-38.7 ไร่ จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท และโครงการ “วิลล่า คุณาลัย 3” ในปี 2556 บนถนนบ้านใหม่จันทร์ทองเอี่ยม ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 12-2-75 ไร่ จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท โดยหลังจากนั้นบริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินในบนถนนบ้านกล้วย – ไทรน้อย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ประมาณ 250 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่ใช้พัฒนาจัดสรรโครงการปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการแรกบนที่ดินนี้ในปี 2557 บ้านสำหรับผู้อยู่อาศัยในที่มีไลฟ์สไตล์เป็นของตัวเอง ในชื่อโครงการ “คุณาลัย พราว” บ้านแห่งความภาคภูมิใจ ลักษณะบ้านเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 25-1-94.5 ไร่ จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท ซึ่งปิดโครงการปี 2560) VV ปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท และโครงการ “คุณาลัย พอลเดน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ง่ายต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท ปิดโครงการเมื่อปี 2563

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการอยู่ทั้งสิ้น 8 โครงการ

- 1) เริ่มจากโครงการ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” บ้านที่ให้พื้นที่การใช้ชีวิต ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 47-1-89.8 ไร่ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 898 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 229 หลัง คงเหลือขายจำนวน 32 หลัง
- 2) เดือนสิงหาคม 2558 VV เปิดโครงการ “คุณาลัย ซิมโฟนี” ซึ่งเป็นบ้านใหญ่สำหรับคน 3 รุ่น ที่ต้องการอาศัยอยู่ร่วมกัน ลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว พื้นที่โครงการ 23-2-29.4 ไร่ จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จในปี 2563



- 3) เดือน มกราคม 2560 บริษัทฯ จึงเปิดโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์” ลักษณะเป็นทาวน์โฮม 2 ชั้น สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 10-0-74.5 ไร่ จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 263 ล้านบาท บนถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 127 หลัง รอขายจำนวน 1 หลัง
  - 4) เดือน กรกฎาคม 2561 VV ได้เปิดโครงการ “คุณาลัย พอลเลน” โครงการบ้านเดี่ยวที่มีความเฉพาะตัว และแตกต่างจากโครงการอื่นของบริษัทฯ อาทิ มีบริเวณใช้สอยชั้นล่างโล่งกว้าง มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดเล็กให้ย่ำต่อการดูแล และมีความเป็นส่วนตัวสูง พื้นที่โครงการ 8-3-43 ไร่ จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จในปี 2563
  - 5) เดือนสิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ถูกออกแบบให้ย่ำต่อการใช้งาน เน้นพื้นที่เปิดโล่ง พื้นที่โครงการ 47-3-0 ไร่ จำนวน 229 หลัง มูลค่า 830 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 214 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14 หลัง คงเหลือขายจำนวน 1 หลัง
  - 6) เดือนมกราคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย จอย ออน 314” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ที่มีลักษณะบ้านเช่นเดียวกับโครงการคุณาลัย จอย แต่ถูกนำไปพัฒนาในพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พื้นที่โครงการ 24-2-49 ไร่ จำนวน 132 หลัง มูลค่า 485 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 43 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9 หลัง คงเหลือขายจำนวน 80 หลัง
  - 7) เดือนมีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการ “คุณาลัย ปีกินส์ 2” ซึ่งมีลักษณะเป็นทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่เริ่มต้นครอบครัวใหม่ พื้นที่โครงการ 36-1-92.1 ไร่ จำนวน 363 หลัง มูลค่า 849 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 19 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 หลัง คงเหลือขายจำนวน 342 หลัง
  - 8) เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนา โครงการ “คุณาลัย พรีเมียม” ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด พื้นที่โครงการ 70-3-57.5 ไร่ จำนวน 411 หลัง มูลค่า 1,500 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์ 63 หลัง ขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 75 หลัง คงเหลือขายจำนวน 273 หลัง
- ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตอยู่ 1 โครงการ ดังนี้
- 1) VV มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ “วิลล่า วาณิช” (โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2565 – 2566) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่โครงการ 17-0-47.7 ไร่ จำนวน 168 หลัง มูลค่า 672 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ รายได้รวม เท่ากับ 447.09 ล้านบาท 652.67 ล้านบาท และ 803.79 ล้านบาท ตามลำดับ และมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 11.56 ล้านบาท 56.65 ล้านบาท และ 84.64 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด โครงการคุณาลัย ซิมโฟนี และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ รวมถึงการรับรู้

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่เพิ่งเปิดตัว คือ โครงการकुณาลัย พอลเลน ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่อีก 1 โครงการ คือ โครงการकुณาลัย จอย จึงทำให้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 มีการเติบโตสูงขึ้นกว่าปี 2561 สำหรับปี 2563 บริษัทได้เปิดโครงการ कुณาลัย พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นสินค้าทดแทนของโครงการที่ใกล้จะหมดลงอย่าง कुณาลัย จอย และकुณาลัย บีกินส์ 2 สำหรับทดแทนโครงการकुณาลัย บีกินส์ 1 ผลของการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นที่ ร้อยละ 25.23 ร้อยละ 27.63 และร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ และกำไรสุทธิที่ ร้อยละ 2.59 ร้อยละ 8.68 และร้อยละ 10.58 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ พบว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 818.09 ล้านบาท 940.41 ล้านบาท และ 1,034.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 522.80 ล้านบาท 481.36 ล้านบาท และ 522.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 295.29 ล้านบาท 459.05 ล้านบาท และ 512.96 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 14.1.2 การปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ

ในวันที่ 31 มกราคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ VV ในสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนของ VV เป็นจำนวนเงิน 11.76 ล้านบาท การเข้าซื้อหุ้นสามัญในครั้งนี้ส่งผลให้ VV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ VV สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการเป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)
1. บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	ธุรกิจพัฒนาและค้าขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน บ้าน และอาคารพาณิชย์	98.50	80.76

## 14.1.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2561 – 2563 แบ่งตามประเภทของรายได้ มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
บ้านเดี่ยว	318.25	71.18	388.60	59.54	336.33	41.84
บ้านแฝด	26.99	6.04	162.81	24.95	410.42	51.06
ทาวน์โฮม	101.01	22.59	98.05	15.02	52.89	6.58
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น <sup>1</sup>	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
รวมรายได้	447.09	100.00	652.67	100.00	803.79	100.00

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และ รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นหลัก

สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม เท่ากับ 447.09 ล้านบาท 652.67 ล้านบาท และ 803.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 เท่ากับ 446.25 ล้านบาท 649.46 ล้านบาท และ 799.64 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 99.81 ร้อยละ 99.51 และ ร้อยละ 99.48 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะขึ้น อยู่กับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อ โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการขายและโอนบ้านคือ ปริมาณบ้านที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขายในการขายบ้านและการรับโอนกรรมสิทธิ์บ้านของลูกค้า การได้รับอนุมัติสินเชื่อจากรธนาคารของลูกค้า และประสิทธิภาพในการก่อสร้างบ้านและการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	105.70	23.69	-	-	-	-

โครงการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คุณาลัย ชิมโฟนี	166.07	37.21	105.94	16.31	13.96	1.75
คุณาลัย ปีกินส์	101.01	22.64	98.05	15.10	16.96	2.12
คุณาลัย พอลเลน	73.47	16.46	70.22	10.81	23.09	2.89
คุณาลัย จอย	-	-	355.27	54.70	398.82	49.87
คุณาลัย จอย ออน 314	-	-	19.98	3.08	116.52	14.57
คุณาลัย พรีเมียม	-	-	-	-	194.36	24.31
คุณาลัย ปีกินส์ 2	-	-	-	-	35.93	4.49
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	100.00	649.46	100.00	799.64	100.00

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
คุณาลัย คอร์ทยาร์ด	กันยายน 2557	มกราคม 2557	ตุลาคม 2558
คุณาลัย ชิมโฟนี	สิงหาคม 2558	กุมภาพันธ์ 2558	กันยายน 2559
คุณาลัย ปีกินส์	มกราคม 2560	มีนาคม 2560	พฤศจิกายน 2560
คุณาลัย พอลเลน	กรกฎาคม 2561	ตุลาคม 2560	สิงหาคม 2561
คุณาลัย จอย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2562
คุณาลัย จอย ออน 314	พฤษภาคม 2562	มกราคม 2562	พฤศจิกายน 2562
คุณาลัย พรีเมียม	มีนาคม 2563	ตุลาคม 2562	กันยายน 2563
คุณาลัย ปีกินส์ 2	เมษายน 2563	มีนาคม 2562	มิถุนายน 2563

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 446.25 ล้านบาท หรือมีอัตราการลดลงของรายได้เมื่อเทียบกับปี 2560 ลดลงเป็นร้อยละ 0.75 เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่ขายแล้วไม่ได้ตามเป้าหมายของโครงการคุณาลัย ปีกินส์ อันเนื่องมาจากการที่ลูกค้าไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในการซื้อบ้านในช่วงปลายปี อย่างไรก็ตามปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด จำนวน 33 ยูนิต มูลค่า 105.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.69 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โครงการคุณาลัย ชิมโฟนี จำนวน 38 ยูนิต มูลค่า 166.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.21 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และโครงการคุณาลัย ปีกินส์ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 101.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ คุณาลัย พอลเลน จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 73.47 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 649.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 203.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.54 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 140 ยูนิต ในปี 2561

เป็น 200 ยูนิต ในปี 2562 และกลุ่มบริษัทฯ มีการทำการเปิดขาย Presale บ้านของโครงการकुณาลัย จอย ซึ่งเริ่มมีการก่อสร้าง และการขายพร้อมกันในช่วงเดือน สิงหาคม ปี 2561 โดยบ้านที่มีการขายไปในช่วงปี 2561 นี้มาโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 จำนวนมาก ทั้งนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย จอย จำนวน 106 ยูนิต มูลค่า 355.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.44 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 นอกจากนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจากโครงการकुณาลัย ซิมโฟนี ซึ่งมีการออกแบบบ้านใหม่ที่น่าแบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่มากมาปรับปรุงใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 แล้วเริ่มสร้างเสร็จ พร้อมโอนในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 โดยเป็นแบบบ้านที่มีระดับราคาต่ำกว่าแบบบ้านเดิมของโครงการ จึงทำให้ได้รับความสนใจจากลูกค้ามากขึ้น ทำให้บริษัทฯ สามารถขายและโอนบ้านได้ในปริมาณที่สูงขึ้นตั้งแต่ครึ่งปีหลังของปี 2561 จนถึงปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 799.64 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 150.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 มาจากยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 200 ยูนิต ในปี 2562 เป็น 244 ยูนิต ในปี 2563 โดยโครงการเปิดใหม่ในปีถึง 2 โครงการ ได้แก่โครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือน มิถุนายน และโอนกรรมสิทธิ์ในปีทั้งหมด 19 ยูนิต และโครงการकुณาลัย พรีเมียม ซึ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน และโอนกรรมสิทธิ์ในปีทั้งหมด 63 ยูนิต

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าตึกเช่างานซ่อมบ้านจากผู้รับเหมา รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสรเป็นต้น กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2561 – 2563 จำนวน 0.84 ล้านบาท 3.20 ล้านบาท และ 4.15 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 0.19 ร้อยละ 0.49 และร้อยละ 0.52 ของรายได้รวมในช่วงที่ผ่านมา โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีการทำสัญญาให้เช่าอาคารสโมสรส่วนกลางของบริษัทฯ กับบุคคลภายนอก ส่งผลให้มีการรับรู้รายได้ให้เช่าอาคารสโมสรมาบันทึกอยู่ในรายได้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 โดยเป็นผลมาจากรายได้อื่นๆ ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนวิธีการปันส่วนค่าใช้จ่ายโครงการที่มีการโอนขายบ้าน

หน่วย : ล้านบาท

รายได้อื่น	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า	0.26	0.25	0.37
รายได้ให้เช่าอาคารสโมสร	0.33	2.76	1.75
ดอกเบี้ยรับ	0.02	0.01	0.11
อื่นๆ	0.23	0.18	1.92
รวมรายได้อื่น	0.84	3.20	4.15

### โครงสร้างค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	78.0%	470.02	81.2%	582.79	83.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	11.2%	49.24	8.5%	58.23	8.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.9%	59.53	10.3%	57.27	8.2%
รวม	428.00	100.0%	578.79	100.0%	698.29	100.0%

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อาทิ ค่าใช้จ่านิติกรรม ดอกเบี้ยจ่ายโครงการ เป็นต้น โดยต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัท จะมาจากต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 46 – 52 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการตามที่กลุ่มบริษัท ได้มีการเจรจาทกลงกับผู้รับเหมาของโครงการในแต่ละช่วงเวลา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้จากการขาย
ต้นทุนที่ดินและค่าพัฒนา	92.23	20.67	147.04	22.64	182.06	22.77
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	220.30	49.37	302.69	46.61	363.61	45.47
ต้นทุนอื่น ๆ	21.12	4.74	20.29	3.12	37.12	4.64
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88

กลุ่มบริษัท จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่กลุ่มบริษัท มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเมื่อกลุ่มบริษัท มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้กับผู้ซื้อแล้วเสร็จ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท จะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาบันทึกเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

โดยในปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 333.66 ล้านบาท 470.02 ล้านบาท และ 582.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.77 ร้อยละ 72.37 และร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 333.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสูงกว่าสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 โดยมีสาเหตุจาก

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี และโครงการकुณาลัย ปีกินส์ ในสัดส่วนที่เยอะกว่าปีก่อนหน้า จึงมีการรับรู้ต้นทุนขายจาก 2 โครงการในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยต้นทุนขายในปี 2561 เพิ่มขึ้นในส่วนของต้นทุนค่าที่ดิน และต้นทุนพัฒนาที่ดินจากโครงการकुณาลัย ปีกินส์ และต้นทุนค่าก่อสร้างจากโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี

สำหรับ ปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 470.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ที่ร้อยละ 74.77 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีการนำแบบบ้านเดี่ยวที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าของโครงการकुณาลัย คอร์ทยาร์ดมาเป็นแบบในการปรับปรุงแบบบ้านของโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี และเป็นแบบบ้านในโครงการकुณาลัย จอย รวมถึงการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ในโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าเดิมสำหรับโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทั้งสองอย่างนี้ส่งผลให้ต้นทุนของบ้านแบบใหม่ที่มีการขายตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2561 (เริ่มก่อสร้างไตรมาส 1 ปี 2561) ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

สำหรับ ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 582.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ที่ร้อยละ 72.37 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตติดลบ ประกอบกับการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจากการระบายสินค้าคงค้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงหรือคอนโดมิเนียม และการเข้ามาเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากขึ้น จึงเกิดสงครามด้านราคา และการส่งเสริมการขายที่มากขึ้น และเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบรรลุเป้าหมายรายได้ ทำให้ในไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่ปรับขึ้นราคาขายบ้านที่เปิดขาย

#### กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	446.25	649.46	799.64
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	333.66	470.02	582.79
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	112.59	179.44	216.85
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	25.23	27.63	27.12

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 – 2563 112.59 ล้านบาท 179.44 ล้านบาท และ 216.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.23 ร้อยละ 27.63 และร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในแต่ละช่วงเวลา

โดยปัจจัยหลักที่มีผลต่ออัตรากำไรขั้นต้น คือ ต้นทุนการก่อสร้างบ้านในแต่ละโครงการ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับช่วงปี 2561 – 2563 จะพบว่ากลุ่มบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.23 มาในปี 2562 เป็นร้อยละ 27.63 และในปี 2563 เป็นร้อยละ 27.12 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากเดิมกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาบ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ในโครงการकुณาลัย ชิมโฟนี (โอนกรรมสิทธิ์หลักในปี 2560 และ 2561) โดยเป็นโครงการที่



ต้องการจะจับกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้น มีราคาขายบ้านเฉลี่ยประมาณ 4.64 ล้านบาท โครงการดังกล่าวจึงมีการเลือกใช้วัสดุสร้างบ้านที่มีคุณภาพที่สูงขึ้นและมีต้นทุนสูงขึ้นตาม พร้อมกับการว่าจ้างผู้รับเหมารายใหม่ในปี 2559 ส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านในโครงการดังกล่าวสูงกว่าในโครงการอื่น ๆ อย่างไรก็ตามในปี 2561 กลุ่มบริษัท ได้มีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ดมาปรับเปลี่ยนและนำมาใช้เป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี ลดลง นอกจากนี้โครงการที่พัฒนาและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย, โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2557 ประกอบกับการพัฒนารูปแบบบ้านแบบใหม่ ซึ่งตอบรับกับความต้องการของตลาดในด้านขนาดบ้านและรูปแบบบ้านที่เหมาะสม จึงทำให้ส่งผลกระทบรวมต้นทุนการก่อสร้างบ้านปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา

ในขณะที่กำลังขึ้นต้นปี 2561 เท่ากับ 112.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 25.23 ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายในปี 2561 บริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จาก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ด โครงการคุณภาพ ซิมโฟนี โครงการคุณภาพ ปีกินส์ และโครงการคุณภาพ พอลเลน โดยกลุ่มบริษัท ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านของโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี และโครงการคุณภาพ ปีกินส์ ในสัดส่วนที่มากขึ้น ซึ่งทั้ง 2 โครงการกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าโครงการอื่น ๆ โดยเปรียบเทียบ ส่งผลให้ภาพรวมกำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ในปี 2561 มีอัตราที่ต่ำกว่าปี 2560

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2562 เท่ากับ 179.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากกลุ่มบริษัท ได้มีการนำแบบบ้านที่ขายดีและมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากโครงการคุณภาพ คอร์ทยาร์ดมาปรับเปลี่ยนและนำมาใช้เป็นแบบบ้านใหม่ในโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี จึงทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านโครงการคุณภาพ ซิมโฟนี ลดลง นอกจากนี้โครงการที่พัฒนาและโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 และ 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย, โครงการคุณภาพ พรีเมี่ยม ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาบนที่ดินที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2557 ประกอบกับการพัฒนารูปแบบบ้านแบบใหม่ ซึ่งตอบรับกับความต้องการของตลาดในด้านขนาดบ้านและรูปแบบบ้านที่เหมาะสม จึงทำให้ส่งผลกระทบรวมต้นทุนการก่อสร้างบ้านปรับตัวลดลงตั้งแต่ปี 2561 และทำให้กำไรขั้นต้นในปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2561

สำหรับกำไรขั้นต้นในปี 2563 เท่ากับ 216.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 27.12 โดยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่รุนแรงขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงอย่างมากจากผลของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 จึงทำให้กลุ่มบริษัท ไม่ได้ปรับราคาขายขึ้นจากปี 2562 นอกจากนั้นยังมีการให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว แม้ว่ากลุ่มบริษัท จะสามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านได้ แต่จากการที่ไม่สามารถปรับราคาขายได้จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเปลี่ยนแปลงลดลง จากอัตรากำไรขั้นต้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 27.63 เป็นอัตรากำไรขั้นต้นปี 2563 เท่ากับร้อยละ 27.12

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า (Commission) และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ คือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน หรือภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร อาทิ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ เป็นต้น ค่านายหน้า คือ ค่าคอมมิชชั่นที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้แก่ตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัทตามนโยบายที่บริษัท กำหนด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด คือ



เงินเดือน โบนัส ที่จ่ายให้พนักงานขายและการตลาดของบริษัท ค่าจ้างพนักงานรายวัน และสวัสดิการอื่น ๆ สำหรับพนักงานขายและการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทจะมีการตั้งงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เป็นรายปี โดยที่การตลาดจะเป็นผู้วางแผนการตลาดและการทำกิจกรรมการตลาดจากงบประมาณดังกล่าว

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2561 – 2563 มีจำนวน 47.86 ล้านบาท 49.24 ล้านบาท และ 58.22 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 10.72 ร้อยละ 7.58 และร้อยละ 7.28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามลำดับ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 47.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 7.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.36 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ ซึ่งปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ค่อนข้างเยอะกว่าในช่วงปีก่อน ๆ รวมถึงมีการจ้างบริษัทโฆษณภายนอกในการจัดทำสื่อออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อทำการตลาดให้กับโครงการต่าง ๆ ที่มีการดำเนินการอยู่ในขณะนั้น รวมถึงโครงการใหม่อย่าง โครงการकुณालัย พอลเดน ทำให้มีการใช้จ่ายค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งยอดเงิน และเมื่อเทียบเป็นร้อยละต่อรายได้จากการขาย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

ใน ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 49.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 โดยปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 25.00 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2561 นอกจากนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย/ตลาด และโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการकुณालัย จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าส่งเสริมการขายลดลงตาม นอกจากนั้นกลุ่มบริษัท ได้เปลี่ยนสื่อการโฆษณาจากออฟไลน์ เช่น ป้ายขนาดใหญ่, ป้ายตามเสาไฟฟ้า เป็นสื่อออนไลน์มากขึ้น เช่น เฟซบุ๊ก, ไลน์, เว็บไซต์ เป็นต้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 ลดลง

ใน ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 58.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 8.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.18 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านรวมจำนวน 33.32 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผันแปรตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงของกลุ่มบริษัท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในปี 2562 นอกจากนี้ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเป็นผลจากการขายบ้านจากโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ เป็นโครงการในรูปแบบคล้ายเดิม (कुณालัย จอย) ทำให้ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ใกล้เคียงกับเดิม

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าบริการหลังการขาย ค่าใช้จ่ายต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 46.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 5.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.57 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาที่ลดลงรวมจำนวน 5.12 ล้านบาท จากการที่กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างที่ปรึกษาทางการตลาดในปีดังกล่าว ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่ลดลงจำนวน 1.79 ล้านบาท และค่าบริการหลังการขายและค่าใช้จ่ายอื่นที่ลดลงจำนวน 1.77 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการจัดตั้งนิติบุคคลของโครงการวิลล่า คุนาลัย 3 เสร็จ จึงไม่มีค่าใช้จ่ายก่อนโอนนิติบุคคลของโครงการดังกล่าวเกิดขึ้นในปี 2561 และส่งผลให้ค่าบริการหลังการขายของปีดังกล่าวลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.08 โดยในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานรวมที่เพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากการรับพนักงานเข้ามาเพิ่มเติมในปี 2562 และผลกระทบจากการปรับผลประโยชน์พนักงานตามกฎหมายแรงงานฉบับใหม่ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนระดมทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 57.27 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.80 โดยในปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักยังคงเป็นค่าใช้จ่ายที่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน แต่เมื่อเทียบกับรายได้รวมแล้วค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานมีสัดส่วนต่อรายได้รวมลดลงจากปี 2562 นอกจากนั้นค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงมากในปี 2563 ได้แก่ ค่าธรรมเนียมและที่ปรึกษาลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้ชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ครบถ้วนแล้วในปี 2562

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจากกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อเป็นหลัก โดยในปี 2561 – 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 3.61 ล้านบาท 2.89 ล้านบาท และ 0.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 ร้อยละ 0.44 และร้อยละ 0.03 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 3.61 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2560 เท่ากับ 17.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 82.84 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการนำเงินทุนจากการกู้ยืมไปใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ดังนั้น ต้นทุนทางการเงินในส่วนนี้จึงถูกบันทึกเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าต้นทุนทางการเงินของแต่ละโครงการได้มากขึ้นกว่าในปี 2560 และส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้าค่อนข้างเยอะ

ในปี 2562 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 2.89 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2561 จำนวน 0.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 19.94 จากปี 2561 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่ลดลง และการบริหารต้นทุน

ทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

ในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 0.03 ล้านบาท หรือลดลงจาก ปี 2562 จำนวน 2.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 91.70 จากปี 2562 สาเหตุที่ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่ทีลดลง และการบริหารต้นทุนทางการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง และส่วนหนึ่งสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท ในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 3.93 ล้านบาท 14.35 ล้านบาท และ 20.62 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.88 ร้อยละ 2.21 และร้อยละ 2.57 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้อันเนื่องจากการกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัท ที่เพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิในปี 2561 – 2563 เท่ากับ 11.56 ล้านบาท 56.64 ล้านบาท และ 84.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 2.59 ร้อยละ 8.72 และร้อยละ 10.58 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446.25	99.81	649.46	99.51	799.64	99.48
รายได้อื่น	0.84	0.19	3.21	0.49	4.15	0.52
<b>รวมรายได้</b>	<b>447.09</b>	<b>100.00</b>	<b>652.67</b>	<b>100.00</b>	<b>803.79</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	333.66	74.77	470.02	72.37	582.79	72.88
ค่าใช้จ่ายในการขาย	47.86	10.72	49.24	7.58	58.22	7.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.48	10.42	59.53	9.17	57.27	7.16
ต้นทุนทางการเงิน	3.61	0.81	2.89	0.44	0.24	0.03
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.93	0.88	14.35	2.21	20.62	2.58
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>11.56</b>	<b>2.59</b>	<b>56.64</b>	<b>8.68</b>	<b>84.64</b>	<b>10.58</b>

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11.56 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 2.59 จากรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุมาจากต้นทุนทางการเงินที่ถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนลดลงจำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของรายได้รวม ส่งผลให้ภาพรวมกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น ถึงแม้กลุ่มบริษัท จะมีต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่สูงขึ้น และค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเทียบกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิเป็น 56.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 45.09 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 446.25 ล้านบาท ใน ปี 2561 เป็น 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 ตามยอดการ

โอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากร้อยละ 74.77 ใน ปี 2561 เป็นร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านที่มีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำกว่าจากการปรับเปลี่ยนแบบบ้าน นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเมื่อเทียบสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงเช่นเดียวกับต้นทุนขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงผลจากการขายบ้านจากโครงการคอนโดฯ จอยเป็นหลัก ซึ่งเป็นสินค้าที่ราคาไม่สูง และเป็นสินค้าที่ขายดี จึงมีการทำโปรโมชั่นทางการตลาดที่น้อยลงกว่าปีก่อนหน้าและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 56.65 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 8.68 ในปี 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 84.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 28.00 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 649.46 ล้านบาท ใน ปี 2562 เป็น 799.64 ล้านบาท ใน ปี 2563 ตามยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทฯ ที่สูงขึ้น เพราะกลุ่มบริษัทฯ มีการเติบโตจากปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ขึ้น จาก 200 ยูนิตในปี 2562 เป็น 244 ยูนิต ในปี 2563 ในขณะที่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 72.37 ใน ปี 2562 เป็นร้อยละ 72.88 ใน ปี 2563 ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ใกล้เคียงกับปี 2562 ที่ผ่านมา ทั้งนี้เกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวลดลงจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาขายและการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น แต่กลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้ โดยกลุ่มบริษัทฯ สามารถลดค่าใช้จ่ายในการบริหารลงได้จากปี 2562 อยู่ที่ 59.53 ล้านบาท ลดลงเหลือ 57.27 ล้านบาท คิดเป็น 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.80 จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

#### อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 –2563 เท่ากับ ร้อยละ 3.80 ร้อยละ 15.02 และร้อยละ 17.42 ตามลำดับ ซึ่งอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นจะปรับตัวไปในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทฯ

#### การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

##### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 –2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 818.09 ล้านบาท 940.41 ล้านบาท และ 1,034.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2 รายการ ได้แก่ ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 818.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.59 จากจำนวน 805.25 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและมีการบันทึกต้นทุนจากโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขาย

จำนวน 5 โครงการตามปีก่อนหน้า และโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาแต่ยังไม่เปิดขายอย่างโครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 เพิ่มขึ้นมา ส่งผลให้สินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 940.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 จากจำนวน 818.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการकुณालัย จอย ออน 314 เป็นต้น ส่งผลให้มีการรับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวเพิ่มเข้ามาในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,034.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.06 จากจำนวน 940.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ที่ดินรอพัฒนา และเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน โดยมีรายการหลักๆ ดังนี้

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงในงบแสดงฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทฯ และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน ต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง และบ้านพร้อมขาย

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท 694.38 ล้านบาท และ 698.28 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 59.49 ร้อยละ 73.84 และ 67.47 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 486.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับจำนวน 105.41 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.65 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจาก 5 โครงการในปี 2560 เป็น 6 โครงการ ในปี 2561 โดยโครงการที่เพิ่มมา คือ โครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 โดยสัดส่วนต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 หลักมาจาก 5 โครงการที่พัฒนาอยู่เดิม

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 694.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับจำนวน 207.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการใหม่ อาทิ โครงการकुณालัย จอย ออน 314 ที่บริษัทฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้ามาในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 และเริ่มก่อสร้างสาธารณูปโภคและบ้านของโครงการ จึงมีการรับรู้เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 นอกจากนั้นโครงการकुณालัย พรีเมี่ยม ซึ่งเริ่มพัฒนาสาธารณูปโภคของโครงการ ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 เพื่อเป็นการรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 698.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 3.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.56 เนื่องจากปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ ประกอบกับโครงการที่อยู่ในระหว่างพัฒนาได้แก่ โครงการकुณालัย ปีกินส์ 2 และโครงการकुณालัย พรีเมี่ยม เริ่มมีการโอนขายบ้านและรับรู้เป็น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 แม้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีการลงทุนก่อสร้างโครงการอยู่ แต่จากการที่ทั้ง 2 โครงการมีการโอนในสัดส่วนที่สูง จึงทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเท่านั้น

### สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากร ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า ค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟและค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า เป็นต้น โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 8.19 ล้านบาท 8.23 ล้านบาท และ 23.69 ล้านบาทโดยคิดเป็น ร้อยละ 1.00 ร้อยละ 0.88 และ ร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 8.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.00 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 1.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.89

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 8.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ร้อยละ 0.49 โดยมีสาเหตุมาจากค่าเงินประกันมิเตอร์ไฟ และค่าเงินประกันมาตรวัดน้ำจ่ายล่วงหน้าให้กับลูกค้า

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 23.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 15.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับลงทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 20.04 ล้านบาท

### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เป็น ที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ประกอบด้วย ต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อด้อยค่าสะสม ณ สิ้นปี 2561 -2563 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 197.52 ล้านบาท 86.89 ล้านบาท และ 98.97 ล้านบาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 24.14 ร้อยละ 9.24 และร้อยละ 9.56 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 197.52 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 28.98 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2 แปลง มูลค่ารวม 83.37 ล้านบาท ไปบันทึกอยู่ในส่วนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการकुณาลัย ปีกินส์ 2 และมีการจำหน่ายที่ดิน 1 แปลง มูลค่า 0.23 ล้านบาทให้แก่บุคคลภายนอก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินเปล่า 2 แปลง คือ ที่ดินของโครงการकुณาลัย พรีเมียม และที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 86.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นอัตราลดลงร้อยละ 56.01 ซึ่งเกิดจากการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการकुณาลัย พรีเมียม ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ เหลือที่ดินรอการพัฒนาเพียง 1 แปลง มูลค่า 86.89 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินรอพัฒนามีมูลค่าเท่ากับ 98.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.90 ซึ่งเกิดจากกลุ่มบริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับโครงการในอนาคตเพิ่ม

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสโมสรรส่วนกลาง โดยในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ และมีการโอนที่ดิน และอาคารสโมสรร มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 24.13 ล้านบาท ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงิน ปี 2560 โดยมีสาเหตุการโอนทรัพย์สินดังกล่าว มาจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต และสำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 6.47 โดยเป็นการลดลงจากการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารสโรรและสระว่ายน้ำภายในสโมสรรของกลุ่มบริษัทฯ

**ที่ดินอาคารและอุปกรณ์**

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารสำนักงานและสโมสรร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง ยานพาหนะ และงานระหว่างก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 63.11 ล้านบาท จำนวน 60.80 ล้านบาท และจำนวน 56.53 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 7.71 ร้อยละ 6.46 และร้อยละ 5.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลัก ได้แก่ ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งสำนักงานและอาคารสโมสรรส่วนกลางของบริษัทฯ อาคารสำนักงานและสโมสรรส่วนกลาง และงานระหว่างก่อสร้าง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน	27.38	43.38	27.38	45.03	27.38	48.44
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	26.59	42.13	26.59	43.73	26.59	27.04
ที่ดินที่ตั้งบ้านพักโครงการकुณาลัย พราว	0.79	1.25	0.79	1.30	0.79	1.40
ที่ดินบริเวณสโมสรร	-	-	-	-	-	-
ที่ดินทะเลสาบส่วนกลาง	18.93	30.00	17.59	28.93	16.48	29.15
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5.25	8.32	4.98	8.19	4.80	8.49
อาคาร	7.49	11.87	6.59	10.84	6.09	10.77
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3.51	5.56	2.63	4.33	1.64	2.92
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	0.26	0.41	0.18	0.30	0.10	0.16
ยานพาหนะ	0.29	0.46	1.45	2.38	0.04	0.07
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-
<b>รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ</b>	<b>63.11</b>	<b>100.00</b>	<b>60.80</b>	<b>100.00</b>	<b>56.53</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2561 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 63.11 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 30.59 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 32.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทฯ มีการจัดประเภทรายการใหม่และมีการโอนที่ดินของสโมสรรและอาคารสโมสรรส่วนกลาง ซึ่งเดิมได้ถูกบันทึกไว้ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของงบการเงินปี 2559 และ ปี 2560 ไปบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2561



ณ สิ้นปี 2562 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 60.80 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 2.31 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 3.66 โดยเป็นผลจากการปรับการปันส่วนต้นทุนที่ดินให้ถูกต้องตามพื้นที่ที่ดินจริงภายหลังจากการแบ่งโฉนดที่ดินตามการใช้ประโยชน์ ระหว่างต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 ต้นทุนที่ดินสโมสร และต้นทุนที่ดินทะเลสาบ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนที่ดินสโมสรที่บันทึกในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 5.69 ล้านบาท ที่ดินทะเลสาบส่วนกลางที่บันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 10.12 ล้านบาท และปันส่วนต้นทุนที่ดินโครงการकुณालัย จอย 2 เพิ่มขึ้น 15.81 ล้านบาท พร้อมกับการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.35 ล้านบาท ในปี 2562 ส่งผลให้ภาพรวมที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทลดลง

ณ สิ้นปี 2563 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์มีจำนวนเท่ากับ 56.53 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 4.27 ล้านบาท เป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.02 โดยสาเหตุหลักมาจากการตัดค่าเสื่อมของทะเลสาบจำนวน 1.11 ล้านบาท เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน ลดลง 0.98 ล้านบาท และยานพาหนะ ลดลง 1.41 ล้านบาท

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นหลัก โดยมีมูลค่าสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 เท่ากับ จำนวน 4.78 ล้านบาท จำนวน 3.60 ล้านบาท และจำนวน 2.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.26 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยระหว่างปีการดำเนินงาน 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าเท่ากับ 6.72 ล้านบาท ในปี 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 0.91 ล้านบาท เนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมของโปรแกรมคอมพิวเตอร์

### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกิดขึ้นสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์ระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกิดจากค่าสำรองผลประโยชน์พนักงาน เงินดาวน์ สัญญาเช่าทางการเงิน เงินจองของกลุ่มบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเท่ากับ 2.26 ล้านบาท 1.35 ล้านบาท และ 2.49 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.28 ร้อยละ 0.14 และร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินค้ำประกันค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 9.55 ล้านบาท 3.36 ล้านบาท และ 2.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.17 ร้อยละ 0.36 และร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 522.80 ล้านบาท 481.36 ล้านบาท และ 522.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 63.91 ร้อยละ 51.19 และร้อยละ 50.44 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ หนี้สินที่สำคัญประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ระยะสั้นและ



ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น หนี้กู้ยืมนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีหนี้สินส่วนมากจากการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Finance) จากสถาบันการเงิน โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัทฯ ชำระคืนเงินต้น ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน ซึ่งในภาพรวมระหว่างปี 2561 ถึง 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 522.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 31.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.36 โดยสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงินและเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 116.22 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 481.36 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 41.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.93 โดยสาเหตุหลักมาจากการชำระเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ มีจำนวน 522.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 40.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้การค้า - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้อื่นจากบุคคลและกิจการอื่น เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันผลงาน เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ มีจำนวนเท่ากับ 134.94 ล้านบาท 130.10 ล้านบาท และ 143.48 ล้านบาท คิดเป็นเป็นร้อยละ 16.49 ร้อยละ 13.83 และร้อยละ 13.87 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

#### รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้า เป็นรายได้ที่เกิดจากสิ่งที่ยังไม่ส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา เช่น สาธารณูปโภคโครงการที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามที่ตกลงไว้, สินค้าสมนาคุณหรือของแถม เป็นต้น ตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยเริ่มใช้ปี 2562 โดยปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า 2.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีอยู่ 7.43 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้รับล่วงหน้าลดลง เนื่องจาก กลุ่มบริษัทฯ ส่งมอบงานสาธารณูปโภคตามที่ตกลงในสัญญาให้กับโครงการ และ กลุ่มบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ราคาขายจึงทำให้การให้ส่วนลดส่งเสริมการขายลดลง

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท ซึ่งในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคงค้างอยู่

### หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย ภาษีขายและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 3.40 ล้านบาท 0.37 ล้านบาท และ 1.63 คิดเป็นร้อยละ 0.42 ร้อยละ 0.04 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท

### เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท จะสามารถเบิกใช้เงินกู้สำหรับค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด และสำหรับค่าก่อสร้างบ้านจะสามารถเบิกได้ตามมูลค่าของผลงานการก่อสร้าง หรือตามงวดก่อสร้าง หรือจำนวนเงินที่ต้องชำระตามใบตรวจงาน ตามความเห็นของผู้ประเมินราคาของผู้ให้สินเชื่อ หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรให้เป็นผู้ประเมินราคาแทนผู้ให้สินเชื่อ หรือวิศวกรตรวจสอบ ซึ่งปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะผันแปรสอดคล้องกับปริมาณการก่อสร้างบ้านของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอยู่ในช่วงเวลานั้น ๆ

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนรวมเท่ากับ จำนวน 245.41 ล้านบาท จำนวน 313.16 ล้านบาท และจำนวน 223.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.00 ร้อยละ 33.30 และร้อยละ 21.61 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 245.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.81 จากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก กลุ่มบริษัท ได้หยุดการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท ได้นำเงินหมุนเวียนภายในกลุ่มบริษัท และได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินอีกแห่ง มาใช้เป็นเงินทุนเพื่อทดแทนการเบิกใช้เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2561 ลดลงจำนวนมาก

ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 313.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.61 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเบิกวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากโครงการที่พัฒนาเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการकुณาลัย จอย ออน 314 เพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านและงานสาธารณูปโภคของโครงการ และการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการकुณาลัย บีกินส์ 2 จำนวน 70.16 ล้านบาท และโครงการकुณาลัย พรีเมียม จำนวน 120.00 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัท มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนเท่ากับ 223.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.57 จากสิ้นปี 2562 โดยกลุ่มบริษัท ได้ออกหุ้นกู้ฉบับที่ 1/2563 จำนวนเงิน 90 ล้านบาท เพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอนาคตและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท ดังนั้นเพื่อการบริหารต้นทุนทางการเงิน กลุ่มบริษัท จึงลดการเบิกใช้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินลง

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562		ณ 31 ธ.ค. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
- โครงการकुณालय कोरथार्द	-	-	-	-		
- โครงการकुณालय चिमफोनी	-	-	-	-		
- โครงการकुणालय पोललेन	-	-	-	-		
- โครงการकुणालय पीगिन्स	27.68	11.28	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय	217.73	88.72	31.30	9.99	2.27	1.01
- โครงการकुणालय जय ओन 314			71.70	22.90	37.31	16.68
- โครงการकुणालय पीगिन्स 2			18.59	23.33	58.23	26.03
- โครงการकुणालय जय 2			73.06	5.94	85.37	38.16
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	245.41	100.00	194.65	62.16	183.18	81.88
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
- โครงการकुणालय चिमफोनी	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय	-	-	-	-	-	-
- โครงการकुणालय जय ओन 314	-	-	-	-	11.60	5.19
- โครงการकुणालय पीगिन्स 2	-	-	51.57	16.47	28.91	12.93
- โครงการकुणालय जय 2	-	-	66.94	21.38	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	118.51	37.84	40.51	18.12
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	245.41	100.00	313.16	100.00	223.69	100.00

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 19.50 ล้านบาท 19.50 ล้านบาท และ 13.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) ให้กับเจ้าหนี้บุคคลอื่นของบริษัทฯ โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดที่สถาบันการเงินให้กับกลุ่มบริษัทฯ และในปี 2563 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวนเงิน 6.00 ล้านบาท จึงทำให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น คงค้าง 13.50 ล้านบาท

**หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน**

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินของกลุ่มบริษัทฯ เป็นรายการสัญญาเช่ารถตู้ รถกระบะ และรถกอล์ฟไฟฟ้า โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเท่ากับ 0.26 ล้านบาท 1.47 ล้านบาท และ 4.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.16 และร้อยละ 0.41 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 51.50 โดยมีสาเหตุการลดลงมาจากสัญญาเช่ารถตู้ของกลุ่มบริษัทฯ ได้หมดอายุไป และกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ทำสัญญาเช่าต่อกับทางผู้ให้เช่า สำหรับ ณ สิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินรถตู้และรถกระบะเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างไตรมาส 1 และ 2 ของปี ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.22 ล้านบาท สำหรับ ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินของรถกอล์ฟ และรถประจำฝ่ายบริหาร ส่งผลให้หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2.74 ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค.2562		ณ 31 ธ.ค.2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน</b>						
- ส่วนที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.22	85.01	0.47	31.77	1.37	32.54
- ส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.04	14.99	1.00	68.23	2.84	67.46
<b>รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน</b>	<b>0.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1.47</b>	<b>100.00</b>	<b>4.21</b>	<b>100.00</b>

**หุ้นกู้**

ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหุ้นกู้จำนวน 90.00 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้มีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 มีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.52 โดยกลุ่มบริษัทฯ ออกหุ้นกุดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติมสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต

**ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน**

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทฯ ที่จะต้องจ่ายเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานให้กับพนักงานเมื่อพนักงานเกษียณอายุ ออกจากงาน และมีอายุงานตามระยะเวลาที่กำหนดซึ่งคำนวณตามหลักของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย ณ สิ้นปี 2561 - 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.07 ล้านบาท 5.18 ล้านบาท และ 5.92 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.55 และร้อยละ 0.58 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 ถึง 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 ในอัตราร้อยละ 68.96 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสำรองผลประโยชน์จากกฎหมายคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ที่ประกาศเมื่อเดือนเมษายน 2562 ซึ่งมีการเพิ่มค่าชดเชยของลูกจ้าง ซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปี ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากเดิม 300 วัน จึงทำให้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสูงขึ้นจากปี 2561 และมีการรับรู้ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นอย่างเป็นปกติในปี 2563

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท จำนวน 459.05 ล้านบาท และจำนวน 512.96 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.09 ร้อยละ 48.81 และร้อยละ 49.56 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 295.29 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2560 ที่มีอยู่จำนวน 313.73 ล้านบาท โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการนำกำไรสะสมของบริษัทฯ มาจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 30.00 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 459.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2561 ที่มีอยู่จำนวน 295.29 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2562 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 55.93 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 512.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 ที่มีอยู่จำนวน 459.05 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2563 มาบันทึกเป็นกำไรสะสมรวมจำนวน 84.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาลไปเป็นจำนวน 30.72 ล้านบาท

### การจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่ปี 2561 ถึง ปี 2563 บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 28.88 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 65 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจำนวน 30 ล้านบาทในเดือนเมษายน 2561 และจะจ่ายเงินปันผลส่วนที่เหลืออีก 35 ล้านบาทภายในปี 2561 ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติให้แก้ไขการจ่ายเงินปันผล โดยแก้ไขเป็นการจ่ายเงินปันผลเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 30 ล้านบาท บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในเดือนเมษายน 2561

2) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 22.50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 พฤษภาคม 2562

3) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27.00 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2562 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และวงเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการकुณาลัย จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ



4) ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญ ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ผู้ถือหุ้นฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท แบ่งเป็นหุ้นปันผล 0.02 บาท และเงินสดปันผล 0.02 และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายใน

5) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 18.72 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้ชำระเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวในวันที่ 11 กันยายน 2563 โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินภายในบริษัทฯ ซึ่งเป็นเงินสดสุทธิที่บริษัทฯ ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ และวงเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับโครงการकुณาลัย จอยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

หน่วย : ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	6.58	(20.82)	78.16
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนได้มา (ใช้ไป)	(2.27)	(0.75)	(31.94)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	(29.37)	74.27	(11.78)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(25.06)	52.70	34.44

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2561-2563 เท่ากับ จำนวน 6.58 ล้านบาท จำนวน (20.82) ล้านบาท และจำนวน 78.16 ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการไถ่ถอนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 17.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 3.45 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 14.64 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 20.82 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการนำเงินสดจำนวน 60.05 ล้านบาท ไปใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2562 นอกจากนี้ปี 2562 มีการจ่ายดอกเบี้ยรวมจำนวน 33.43 ล้านบาท สูงกว่าปี 2561 เท่ากับ 2.5 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น

ปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิได้รับจากกิจกรรมดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เท่ากับ 78.16 ล้านบาท เป็นผลมาจากกำไรก่อนภาษีสำหรับปี 2563 มูลค่า 105.26 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้นำเงินไปใช้สำหรับการซื้อที่ดินรพพัฒนาจำนวน 12.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 24.03 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้ 17.18 ล้านบาท

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมการลงทุนในปี 2561 - 2563 เท่ากับ จำนวน (2.27) ล้านบาท จำนวน (0.75) ล้านบาท และจำนวน (31.94) ล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนจำนวน 2.28 ล้านบาท โดยมีรายการหลักได้แก่ การจ่ายเงินสดเพื่อซื้อเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงานของบริษัทฯ รวมจำนวน 3.10 ล้านบาท

ปี 2562 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 0.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นหลัก

ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 31.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นการนำเงินฝากเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 28.75 ล้านบาท

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 - 2563 เท่ากับจำนวน (29.37) ล้านบาท จำนวน 74.27 ล้านบาท และจำนวน (11.78) ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 29.37 ล้านบาท ซึ่งกระแสเงินสดส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 364.82 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลสำหรับกำไรสะสมของปี 2559 และกำไรสุทธิบางส่วนในปี 2560 ให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมจำนวน 30.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561

ในปี 2562 กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 74.27 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท อย่างจำกัด ในเดือนพฤษภาคม และเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.50 ล้านบาท และ 27.00 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2563 กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 11.78 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้า ส่งผลให้กลุ่มบริษัทชำระคืนที่สูงขึ้นในปี 2563

**อัตราส่วนสภาพคล่องที่สำคัญ****อัตราส่วนสภาพคล่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.99 เท่า 2.13 เท่า และ 2.11 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.99 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ที่ 0.93 เท่า มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการकुณालय ซิมโฟนี โครงการकुณालय ปีกินส์ โครงการकुณालय พอลเลน และโครงการकुณालय จอย ทำให้กลุ่มบริษัท มีการรับรู้ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560



สำหรับสิ้นปี 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.13 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 207.68 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นและการโอนที่ดินรอการพัฒนาโครงการคุณภาพ พรีเมียม มาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ประกอบหนี้สินหมุนเวียนปี 2562 มีจำนวนลดลง จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องบริษัทปรับสูงขึ้น

สำหรับสิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.11 เท่า ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2562

#### อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.04 เท่า 0.16 เท่า และ 0.24 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนนั้น ไม่ได้รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนหลักภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนจึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของกลุ่มบริษัท อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพที่แท้จริง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีระยะเวลาการขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่น และเป็นธุรกิจที่ต้องมีการลงทุนพัฒนาโครงการต่อเนื่องเพื่อให้มีรายได้ที่คงที่ ส่งผลให้บริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ค่อนข้างต่ำ

#### อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ในปี 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 1.42 เท่า 0.60 เท่า และ 4.97 เท่า ตามลำดับ ในขณะที่มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน 0.01 เท่า (0.03) เท่า และ (1.52) เท่า ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนดังกล่าวค่อนข้างแปรผันตรงกับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เป็นหลัก

ในปี 2561 กลุ่มบริษัท มีการทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2560 และได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2561 ได้แก่ โครงการคุณภาพ พอลเลน ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงกว่าปี 2560 อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัท มียอดต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน และมียอดจำหน่ายการค้าและจำหน่ายอื่นที่เพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานโดยรวมจำนวน 6.58 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2560 ที่มีจำนวน 38.26 ล้านบาท ทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท ลดลงในทิศทางเดียวกัน เมื่อเทียบกับปี 2560

ในปี 2562 กลุ่มบริษัท มี ความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2561 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2562 ได้แก่ โครงการคุณภาพ จอย ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 73.89 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 54.79 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น

ในปี 2563 กลุ่มบริษัท มี ความสามารถชำระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2563 ได้แก่ โครงการคุณภาพ พรีเมียม และโครงการคุณภาพ บีกินส์ 2 ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไร ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สูงขึ้น โดยเท่ากับ 105.50 ล้านบาท สูงขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 73.89 ล้านบาท ส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสูงขึ้น



อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.77 เท่า 1.05 เท่า และ 1.02 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะมีอัตราแปรผันตามการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายงานรวมถึงการใช้เครื่องมือทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ทั้งนี้การพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการที่ต้องใช้เงินค่อนข้างสูง และเมื่อมีการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้น กลุ่มบริษัท จะทยอยจ่ายเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินจากเงินที่ได้รับจากการขายบ้าน พร้อมทั้งจ่ายเงินคืนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.77 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปแบบของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 100 ล้านบาท และเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 16.22 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท รวมถึงการพัฒนาบ้านโครงการकुณาลัย จอยจำนวนมาก ส่งผลให้เงินมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการดังกล่าวที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 และกำไรบางส่วนในปี 2561 จำนวน 30.00 ล้านบาท ทั้ง 2 ปัจจัยนี้ส่งผลให้ภาพรวมอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.05 เท่า ลดลงจากปี 2561 เนื่องจากบริษัท ได้เสนอขายหุ้นแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 150 ล้านหุ้น อัตราหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นมูลค่า 165.00 ล้านบาท ประกอบกับหนี้สินรวมลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 41.64 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.02 เท่า ลดลงจากปี 2562 แม้ว่าหนี้สินจะมากขึ้นจากปี 2562 จำนวน 40.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8.45 แต่เนื่องจากบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรสะสม ในส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 53.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.74 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย

**14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต****นโยบายของรัฐบาล**

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้ออกใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เดือน มกราคม 2563 อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ดินของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หากมีการถือที่ดินรกร้างว่างเปล่า จะถูกจัดเก็บภาษี

### สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อเกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ กลุ่มบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบโดยตรง ในปี 2563 สภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ซึ่งส่งผลกระทบไปทั่วโลก โดยผลกระทบดังกล่าวทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ติดลบร้อยละ 6.1 (อ้างอิง : สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ธุรกิจหลายประเภทต้องหยุดดำเนินงานหรือบางธุรกิจต้องปิดกิจการ เช่น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว , ธุรกิจส่งออก, ธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ประเทศไทยได้ประกาศล็อกดาวน์ เพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 กิจกรรมที่เกิดจากธุรกิจต่างๆ ต้องหยุดลง การบริโภคลดลงอย่างเห็นได้ชัด การเดินทางของประชาชนน้อยลงอย่างมาก จนกระทั่งไตรมาส 3 ปี 2563 รัฐบาลประกาศคลายมาตรการล็อกดาวน์ จึงทำให้อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2563 และแม้ปลายไตรมาส 4 ปี 2563 จะเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ระลอกใหม่จนถึงปลายปี 2563 แต่รัฐบาลไม่ได้ใช้มาตรการล็อกดาวน์เหมือนช่วงกลางปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ดังกล่าวจึงทำให้อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรง บางธุรกิจไม่สามารถกลับมาดำเนินธุรกิจได้ปกติ เช่น ธุรกิจโรงแรม ซึ่งไม่มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ จึงทำให้ธุรกิจโรงแรมปิดตัวหรือลดการจ้างงานอย่างมาก , ธุรกิจสายการบิน ซึ่งเกือบทุกประเทศประกาศงดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้สายการระหว่างประเทศไม่มีรายได้ในช่วงระบาดของไวรัส Covid-19, ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ทำให้ต้องปิดการรับประทานอาหารในร้าน และเพิ่มการบริการส่งอาหารมากขึ้น ซึ่งไม่สามารถชดเชยรายได้ให้กลับมาเหมือนปกติ แต่การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 มีบางธุรกิจที่ได้ประโยชน์ อาทิเช่น ธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ซึ่งได้รับอานิสงค์จากการที่ประชาชนไม่สามารถเดินทางออกนอกบ้านได้ จึงมีการซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น, ธุรกิจขนส่งสินค้า ซึ่งเติบโตตามธุรกิจขายสินค้าออนไลน์ ธุรกิจขนส่งสินค้ามีการขยายสาขาและการเข้ามาใหม่ของบริษัทต่างๆ มากขึ้น , ธุรกิจขนส่งอาหาร ที่เติบโตจากการรับขนส่งอาหารจากร้านอาหารไปยังผู้บริโภค

เนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนการขายได้ดี และสำหรับโครงการใหม่ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการศึกษารูปแบบสินค้าให้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตลอดจนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ เพื่อให้โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการที่อยู่ระหว่างศึกษามีความเสี่ยงในระดับที่ควบคุมได้

### นโยบายการปล่อยเงินกู้ยืมของสถาบันการเงินและการให้สินเชื่อ

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ทำให้ภาวะเศรษฐกิจในปี 2563 มีอัตราเติบโตติดลบ และคาดว่าจะสามารถใช้เวลาฟื้นตัวได้อีก 1-2 ปีข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาแหล่งเงินทุน และอาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีการชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในอนาคตได้ นอกจากนี้ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้ารายย่อย นั้นครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง อาจส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถนำเงินมาชำระค่าบ้านกับกลุ่มบริษัทฯ ได้ และทำให้กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามที่ประมาณการ

### ความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เวลาในการพัฒนาและขายสินค้าที่ค่อนข้างนานกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ จึงมีความจำเป็นต้องวางแผนการพัฒนาโครงการไว้ล่วงหน้า เพื่อให้มีโครงการที่ดำเนินการพัฒนาและสามารถมีสินค้าไว้ขายอยู่ตลอดเวลา และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง หากผู้ประกอบการไม่ได้มีการติดตามยอดขายของสินค้าที่มีไว้ขาย และติดตามประเมินความต้องการและความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการอาจประสบปัญหาสินค้าไม่เพียงพอที่จะขายให้กับลูกค้าได้ หรือไม่สามารถเปิดโครงการใหม่ได้ทันเวลา จนส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถมีรายได้อย่างต่อเนื่อง

### การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการเป็นสิ่งที่อยู่อย่างจำกัด โดยผู้ประกอบการที่ทำโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงมีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างมาก เพื่อให้ได้ที่ดินที่เหมาะสมมาพัฒนาทำโครงการ ขณะที่ระดับการแข่งขันด้านการจัดหาที่ดินมาพัฒนาในกลุ่มผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ จะไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับ

และเพื่อป้องกันความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทฯ จึงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพเพิ่มขึ้นเพิ่มเติม อีกทั้ง กลุ่มบริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าค้าที่ดินหลายราย จึงมีนายหน้ามาเสนอขายที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจัดหาที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง